

**Les  
terrasses**

Respect du Règlement général d'occupation du domaine public.

Les documents sont à déposer en mairie ou à envoyer au service Commerce par mail à [commerce@palavaslesflots.com](mailto:commerce@palavaslesflots.com).

**Les mobiliers et éléments divers de la  
terrasse**

Respect du Règlement général d'occupation du domaine public.

Les documents sont à déposer en mairie ou à envoyer au service Commerce par mail à [commerce@palavaslesflots.com](mailto:commerce@palavaslesflots.com).

**Vente  
d'alcool**

Pour toute information complémentaire, merci de contacter le Service des Licences et Débits de boissons au 04 67 07 73 35 ou à envoyer au service Commerce par mail à [commerce@palavaslesflots.com](mailto:commerce@palavaslesflots.com).

**Cerfas selon les types de  
travaux**

**Modifications (intérieur, façades, devantures, travaux de peinture, pose de baie vitrée, de rideau, de store...)**

Respect du Règlement général d'occupation du domaine public.

Les documents sont à déposer en mairie ou à envoyer au service Commerce par mail à [commerce@palavaslesflots.com](mailto:commerce@palavaslesflots.com).

**Pose ou remplacement d'enseigne perpendiculaire ou à  
plat**

Respect du Règlement général d'occupation du domaine public.

Les documents sont à déposer en mairie ou à envoyer au service Commerce par mail à [commerce@palavaslesflots.com](mailto:commerce@palavaslesflots.com).

**Plus  
d'infos**



**Commerces de proximité: Commerces de proximité**

Adresse : Hôtel de Ville

16, Boulevard du Maréchal Joffre

BP 106 34250 Palavas-Les-Flots

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

[Site ville](#)

[Site tourisme](#)

[Téléphone 04 67 07 73 35](#)

[Mail](#)

**Le Pays de l'Or vous propose geosphere :**

L'Agglomération du Pays de l'Or vous propose **geosphere**, un service en ligne gratuit et accessible 7j/7 et 24h/24 pour vos démarches d'urbanisme.

L'Agglomération du Pays de l'Or propose pour toutes les communes du territoire un nouveau service en ligne qui permet de réaliser toutes vos démarches d'urbanisme de chez vous.

Simple, sécurisée, la dématérialisation facilite l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. Plus besoin de se déplacer en mairie ou de poster vos dossiers, il suffit de se connecter et de créer un compte sur **geosphere**.

**Et toujours sur Servicepublic.fr :**

*Afin d'avoir des documents à jour, voici les informations consultables sur le site [servicepublic.fr](http://servicepublic.fr) :*

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

Vous êtes un professionnel et vous souhaitez effectuer des travaux tels que la construction d'un bâtiment neuf, l'extension ou le changement de destination d'un bâtiment existant ? Nous vous guidons dans les étapes de votre démarche.

Dans un premier temps, vous devez vous renseigner auprès de votre mairie pour savoir si votre projet se situe dans un secteur protégé.

Les sites protégés sont les sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement, les réserves naturelles, le cœur des parcs nationaux ou un futur parc national.

#### Où s'adresser ?

Mairie

#### Attention

Les autorisations de travaux qui concernent un établissement recevant du public (ERP) sont soumises à des procédures spécifiques.

Les travaux concernant un monument historique sont soumis à procédures et autorisations particulières selon la nature et la situation du projet (sauf travaux d'entretien ou réparation ordinaire et travaux portant sur les immeubles qui nécessitent le secret pour des motifs de sécurité).

#### Agriculture

##### Démarches

Certificat individuel de produits phytopharmaceutiques (Certiphyto ou CI-phyto)

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

##### Bail rural

Contrat de bail rural (ou bail à ferme)

Renouvellement du bail rural

Cession du bail rural

Résiliation du bail rural

#### Fiscalité – Cotisations sociales

Taux de TVA dans le secteur agricole

Aide à l'embauche de travailleurs saisonniers agricoles

Zones de Revitalisation Rurale (ZRR) et Zones France ruralités revitalisation (ZFRR) : exonérations sociales

Zones France ruralités revitalisation (ZFRR) et Zones France ruralités revitalisation (ZFRR+) : exonérations fiscales

<b>Vérifier si les travaux sont concernés par un permis de construire</b>
---

Les nouvelles constructions et les travaux sur les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux.

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de la surface de plancher et de l'emprise au sol créées.

Vous devez déposer une demande de permis de construire à la mairie de la commune où se situe votre projet.

Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie de la commune où se situe votre projet.

#### Attention

Si vous réalisez des constructions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont **inférieures à 5 m<sup>2</sup>** et dont la hauteur est **inférieure à 12 m**, vous n'avez pas besoin d'autorisation d'urbanisme. Vous devez cependant respecter les règles d'urbanisme applicables dans votre commune. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie. L'extension est l'agrandissement d'une construction existante qui présente un lien physique et fonctionnel avec elle, et des dimensions inférieures à celle-ci.

Avant de réaliser des travaux d'extension, vous devez obtenir une autorisation d'urbanisme.

La surface de plancher et l'emprise au sol du projet déterminent la nature de l'autorisation à déposer : permis de construire ou déclaration préalable de travaux.

La réglementation varie si le projet d'extension d'une construction existante se trouve en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme.

L'autorisation d'urbanisme dépend de la surface de plancher et de l'emprise au sol créées.

Vous devez déposer une demande de permis de construire à la mairie de la commune où se situe votre projet.

Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie de la commune où se situe votre projet.

#### Attention

Si vous réalisez des extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont **inférieurs à 5 m<sup>2</sup>**, vous n'avez pas besoin d'autorisation d'urbanisme. Vous devez cependant respecter les règles d'urbanisme applicables dans votre commune. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie.

L'autorisation d'urbanisme dépend de la valeur de la surface de plancher du bâtiment existant par rapport au **seuil de 150 m<sup>2</sup>**.

#### Pour les bâtiments agricoles, ce seuil est de 800 m<sup>2</sup>.

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de la surface de plancher et de l'emprise au sol créées.

Vous devez déposer une demande de permis de construire à la mairie de la commune où se situe votre projet.

Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie de la commune où se situe votre projet.

#### Attention

Si vous réalisez des extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont **inférieures à 5 m<sup>2</sup>**, vous n'avez pas besoin d'autorisation d'urbanisme. Vous devez cependant respecter les règles d'urbanisme applicables dans votre commune. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie.

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de la surface de plancher finale du bâtiment après extension.

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de la surface de plancher et de l'emprise au sol créées.  
Vous devez déposer une demande de permis de construire à la mairie de la commune où se situe votre projet.  
Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie de la commune où se situe votre projet.

**Attention**

Si vous réalisez des extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont **inférieurs à 5 m<sup>2</sup>**, vous n'avez pas besoin d'autorisation d'urbanisme. Vous devez cependant respecter les règles d'urbanisme applicables dans votre commune. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie.

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de la surface de plancher et de l'emprise au sol créées.  
Vous devez déposer une demande de permis de construire à la mairie de la commune où se situe votre projet.  
Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie de la commune où se situe votre projet.

**Attention**

Si vous réalisez des extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont **inférieurs à 5 m<sup>2</sup>**, vous n'avez pas besoin d'autorisation d'urbanisme. Vous devez cependant respecter les règles d'urbanisme applicables dans votre commune. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie.

Il existe 5 types de destination :

Exploitation agricole et forestière,

Habitation

Commerce et activités de service

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Chaque destination se décompose en sous-destinations.

Il y a changement de destination lorsque l'on passe d'une catégorie à une autre. C'est par exemple le cas lorsque vous transformez un logement en local professionnel.

Les changements de destination de bâtiments peuvent faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux.

Vous devez déposer une demande de permis de construire à la mairie de la commune où se situe votre projet.

Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie de la commune où se situe votre projet.

**Vérifier qui peut déposer un permis de construire**

La demande de permis de construire peut être faite par les personnes suivantes :

Propriétaire(s) du terrain ou leur mandataire

Acquéreur du bien avec l'autorisation du vendeur

Entreprise autorisée par le ou les propriétaires à effectuer les travaux

Personnes en indivision ou leur mandataire

Syndic et copropriétaire

Bénéficiaire d'une expropriation (service public, établissement public, chambre de commerce...)

**Remplir le dossier de permis de construire**

Vous pouvez remplir le dossier sur internet ou utiliser le formulaire.

En règle générale, le recours à l'architecte est obligatoire pour élaborer les plans du dossier de votre permis de construire.

Cependant, dans certains cas, vous pouvez en être dispensé.

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.

Il vous permet d'effectuer les tâches suivantes :

Remplir la demande de permis

Préparer les pièces à joindre au dossier

Déposer le dossier sur internet

Suivre l'instruction par le service de l'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.

Dès le début de la saisie, il vous est indiqué si votre commune est raccordée à ce service. Si cela est le cas, vous pouvez transmettre votre dossier.

Si la commune n'est pas raccordée, vous pouvez remplir et imprimer le dossier de permis en utilisant cette assistance et le porter ou l'envoyer par courrier RAR à la mairie.

• Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous devez déposer ou envoyer par courrier RAR votre demande de permis à la mairie.

Vous devez utiliser le formulaire suivant :

Quand plusieurs personnes déposent ensemble un permis de construire, ils joignent une fiche complémentaire dans laquelle ils donnent l'identité et les coordonnées de chaque propriétaire.

**À noter**

En remplissant le formulaire de demande de permis, vous pouvez choisir de recevoir les courriers de l'administration par LRE ou par un autre procédé électronique équivalent.

Le dossier de demande de permis comprend le formulaire et des documents à fournir.

Dans le formulaire, un « **bordereau de dépôt des pièces jointes** » donne la **liste complète** de tous les documents que le service de l'urbanisme peut vous demander.

Pour tous les projets, vous devez fournir les documents suivants :

Plan de situation du terrain que vous pouvez obtenir sur le [site internet Géoportail](#)

Plan de masse

Plan en coupe

Notice présentant le terrain, ses abords et le projet (implantation, accès, stationnement, aménagements prévus, matériaux et couleurs des constructions, plantations)

Plan des façades et des toitures

Document graphique (photomontage par exemple) pour apprécier le projet par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages

Photographie originale pour situer le terrain dans son environnement proche

Photographie originale pour situer le terrain dans son environnement lointain

D'autres pièces vous sont demandées en fonction de la nature de votre projet.

Les travaux de construction ou d'extension de bâtiments et les travaux de rénovation énergétique doivent être conformes à la **réglementation environnementale 2020**.

Vous devez fournir une attestation de prise en compte de cette réglementation que vous pourrez obtenir sur internet :

- [Demande de permis de construire \(autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes\)](#)
- [Fiche complémentaire/autres demandeurs pour un même projet](#)
- [Attestations de prise en compte de la réglementation environnementale RE 2020 et thermique RT 2012](#)

**Transmettre le dossier à la  
mairie**

Vous pouvez transmettre le dossier par internet, en le déposant ou en l'envoyant par courrier à la mairie.

Vous devez vous renseigner auprès de votre mairie ou sur son site internet pour savoir comment lui transmettre votre dossier par internet.

#### Où s'adresser ?

[Mairie](#)

Les communes **de moins de 3 500 habitants** mettent à votre disposition une adresse mail dédiée ou un formulaire de contact pour déposer votre dossier de demande de permis.

Les communes **de plus de 3 500 habitants** mettent à votre disposition un téléservice avec lequel vous pouvez remplir et déposer la demande de permis sur internet.

Si votre commune ne propose pas de téléservice, vous pouvez utiliser le service d'assistance sur internet.

Dès le début de la saisie, il vous est indiqué si votre commune est raccordée à ce service. Si c'est le cas, vous pouvez télétransmettre votre dossier.

Si la commune n'est pas raccordée, vous pouvez remplir et imprimer le dossier de permis en utilisant cette assistance et le porter ou l'envoyer par courrier RAR à la mairie.

#### À savoir

Quand une commune a mis en place son propre téléservice pour le dépôt des autorisations d'urbanisme, vous ne pouvez pas envoyer votre dossier par mail.

La mairie vous délivre un **récépissé**. Il est constitué par l'**accusé de réception électronique**.

Le récépissé comporte le numéro d'enregistrement de votre dossier et les informations vous permettant de connaître la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.

Il précise que, dans un délai d'1 mois à compter du dépôt du dossier, la mairie peut vous notifier un délai différent pour commencer vos travaux.

Elle a également 1 mois pour vous signaler que votre dossier est incomplet.

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

Votre demande de permis peut être déposée ou envoyée par courrier RAR à la mairie.

#### Où s'adresser ?

[Mairie](#)

Vous devez déposer :

4 dossiers complets de demande de permis de construire

5 exemplaires du plans de situation supplémentaires

5 exemplaires du plan de masse supplémentaires

5 exemplaires du plans en coupe supplémentaires

La mairie vous délivre un **récépissé**. Il comporte le numéro d'enregistrement de votre dossier et les informations vous permettant de connaître la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.

Ce récépissé précise que, dans un délai d'1 mois à compter du dépôt du dossier, la mairie peut vous notifier un délai différent pour commencer vos travaux. Elle a également 1 mois pour vous signaler que votre dossier est incomplet.

**Connaitre les délais  
d'instruction**

Les délais d'instruction varient selon que votre dossier est complet ou non.

Le délai d'instruction est de **3 mois** à partir de la date de dépôt du dossier complet en mairie.

#### Attention

Dans certains cas, le délai d'instruction peut être de **4 à 10 mois**. Vous en êtes alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande.

#### Exemple

Le délai d'instruction peut être augmenté lorsque le projet se situe :

Dans un secteur sauvegardé

À proximité de d'un ouvrage militaire

Dans la zone d'inondation du Rhin

Le délai d'instruction peut être également augmenté lorsque la construction est un ERP .

Dans le délai d'1 mois à compter de la réception ou du dépôt de votre demande de permis à la mairie, elle vous adresse par lettre RAR ou par voie électronique une demande des documents manquants.

Vous avez 3 mois pour envoyer les documents demandés.

Si vous ne les fournissez pas, votre demande de permis sera considérée comme rejetée.

Le délai d'instruction démarre quand votre dossier est complet.

#### Recevoir la décision

La décision vous est adressée par lettre RAR , LRE ou un procédé électronique équivalent.

La décision de vous accorder un permis de construire prend la forme d'un **arrêté signé par le maire**.

#### Attention

Dans un délai de 3 mois suivant la date de la décision, le maire peut retirer un permis s'il estime qu'il a été délivré illégalement.

Si vous ne recevez pas de réponse de la mairie à la fin du délai d'instruction, votre projet est accepté. Il s'agit d'un **permis de construire tacite**.

#### Attention

Dans un délai de 3 mois suivant la date de la décision, le maire peut retirer un permis s'il estime qu'il a été délivré illégalement.

Le refus de permis de construire prend la forme d'un **arrêté** qui précise les motifs du refus. Il doit indiquer les voies et les délais de recours contre cette décision.

Dans certaines circonstances, **le maire peut reporter sa décision sur votre permis pendant 2 ans maximum**

C'est le cas, par exemple, lorsque votre demande de travaux peut compromettre ou rendre plus chère l'exécution d'un futur PLU ou d'une opération d'aménagement.

Le maire prend un **arrêté de sursis à statuer**.

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. Dans un délai de 2 mois suivant votre demande, vous recevez la décision du maire.

#### À savoir

Le propriétaire d'un terrain auquel a été opposé un sursis à statuer peut demander à la collectivité (ou le service public qui en a pris l'initiative) d'acheter son terrain.

#### Faire un recours en cas de refus ou de sursis à statuer

Quand le maire refuse votre demande de permis de construire 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 votre tentative de recours gracieux échoue, vous avez un nouveau délai de **2 mois** pour faire un recours devant le tribunal administratif, par lettre RAR . Vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à l'obtention d'un permis de construire.

Vous devez saisir le tribunal administratif dans le ressort duquel se situe votre commune.

#### Où s'adresser ?

Tribunal administratif

#### Afficher le permis de construire sur le terrain

Une fois votre permis de construire accepté, son affichage sur le terrain est obligatoire.

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

Les renseignements figurant sur votre panneau d'affichage doivent être lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public.

Durant 2 mois à partir du 1<sup>er</sup> jour d'affichage sur le terrain, vos voisins peuvent **contester l'autorisation** qui vous a été accordée. Ils font alors un recours gracieux auprès du maire qui a délivré l'autorisation.

#### Connaître le délai de validité du permis et la possibilité de le prolonger

#### Durée de validité du permis de construire

Le permis de construire a une **durée de validité de 3 ans**. Il est périmé si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez plus d'1 an.



Ce délai démarre à compter de la notification de la décision de la mairie. Elle vous est adressée par courrier recommandé (ou par voie électronique si vous l'avez accepté dans le formulaire de demande de permis). En fonction du mode de transmission de la notification, la durée de validité de votre autorisation débute à la date suivante :

1<sup>re</sup> présentation du courrier recommandé

Le lendemain de la date d'envoi de la notification par voie électronique

Sans réponse écrite de la mairie, la durée de validité se calcule à partir de la date de dépôt initial de la demande. Ces dispositions s'appliquent à la non-opposition à une déclaration préalable quand elle concerne des travaux.

### **Demande de prolongation**

**Le délai de validité peut être prolongé 2 fois pour 1 an** si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.

Vous devez en faire la demande **2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité initial de votre permis de construire** (ou avant l'expiration de votre 1<sup>re</sup> demande de prolongation).

Cette demande doit être adressée sur papier libre, en 2 exemplaires, par lettre RAR ou déposée en mairie.

À réception de votre demande, la mairie a **2 mois** pour vous répondre.

La prolongation est accordée si vous ne recevez pas de réponse dans ce délai.

#### **Déclarer l'ouverture du chantier**

La déclaration d'ouverture de chantier est obligatoire.

**Avant le commencement de vos travaux**, vous devez déclarer l'ouverture du chantier sur un formulaire à déposer ou à envoyer en mairie, de préférence par lettre RAR .

- Déclaration d'ouverture de chantier

### **Où s'adresser ?**

Mairie

#### **Déclarer l'achèvement des travaux**

Quand vous avez terminé vos travaux, vous devez déclarer leur achèvement et leur conformité, à la mairie, avec le formulaire suivant :

- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

#### **Payer la taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie préventive**

La construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments donnent lieu au paiement de la taxe d'aménagement et éventuellement de la redevance d'archéologie préventive.

Vous déclarez et payez la taxe d'aménagement à des dates différentes, si la surface de plancher de votre projet est inférieure à 5 000 m<sup>2</sup> ou si elle est égale ou supérieure.

Vous déclarez à partir de votre espace sécurisé sur le site des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 90 jours **après l'achèvement de vos travaux au sens fiscal**.

Lorsque le montant de la taxe est inférieur à 1 500 € vous recevez une demande de paiement unique à partir de 90 jours de la date de fin des travaux.

S'il dépasse 1 500 €, il est divisé en 2 parts égales. Vous recevez les titres de perception dans les délais suivants : À partir de 90 jours de la date d'achèvement de vos travaux

6 mois après la 1<sup>re</sup> demande

### **À savoir**

Les travaux sont considérés comme **achevés au sens fiscal**, dès que leur état d'avancement permet une utilisation effective de la construction, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieur à effectuer.

Vous déclarez à partir de votre espace sécurisé sur le site des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de **7 mois après la délivrance de l'autorisation**

À partir de la délivrance de l'autorisation, vous avez 2 acomptes de la taxe à payer aux dates suivantes :

9<sup>e</sup> mois : 50 % de la taxe

18<sup>e</sup> mois : 35 % de la taxe

Ils sont déduits du montant définitif de la taxe d'aménagement due.

La taxe d'archéologie préventive concerne tous les travaux qui remplissent **les 3 conditions suivantes** :

Travaux constituant une **opération de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'aménagement** de bâtiment

Travaux soumis à un (exemples : permis de construire, permis d'aménager)

Travaux ayant un **impact sur le sous-sol**, quelle que soit la profondeur.

Vous devez déclarer les travaux dans un **délai de 90 jours à compter de l'achèvement des travaux au sens fiscal**, via le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers », accessible sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

Lorsque la surface de la construction est **supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>**, une partie de la taxe est versée sous forme d'**acomptes** :

**1<sup>er</sup> acompte** : égal à 50 % du montant de la taxe, au 9<sup>e</sup> mois suivant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme

**2<sup>nd</sup> acompte** : égal à 35 % du montant de la taxe, le 18<sup>e</sup> mois suivant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme

### **À savoir**

Une construction est considérée comme **achevée au sens fiscal**, dès que l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieur à effectuer.

**Vérifier si les travaux sont concernés par un permis de construire**

Les nouvelles constructions et les travaux sur les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de la surface de plancher et de l'emprise au sol créées.

Vous devez déposer une demande de permis de construire à la mairie de la commune où se situe votre projet.

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de la hauteur du bâtiment.

Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie de la commune où se situe votre projet.

Vous devez déposer une demande de permis de construire à la mairie de la commune où se situe votre projet.

L'extension est l'agrandissement d'une construction existante qui présente un lien physique et fonctionnel avec elle, et des dimensions inférieures à celle-ci. Avant de réaliser des travaux d'extension, vous devez obtenir une autorisation d'urbanisme.

La surface de plancher et l'emprise au sol du projet déterminent la nature de l'autorisation à déposer : permis de construire ou déclaration préalable de travaux. La réglementation varie si le projet d'extension d'une construction existante se trouve en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme.

L'autorisation d'urbanisme dépend de la surface de plancher et de l'emprise au sol créées.

Vous devez déposer une demande de permis de construire à la mairie de la commune où se situe votre projet.

Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie de la commune où se situe votre projet.

**Attention**

Si vous réalisez des extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont **inférieurs à 5 m<sup>2</sup>**, vous n'avez pas besoin d'autorisation d'urbanisme. Vous devez cependant respecter les règles d'urbanisme applicables dans votre commune. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie.

L'autorisation d'urbanisme dépend de la valeur de la surface de plancher du bâtiment existant par rapport au **seuil de 150 m<sup>2</sup>**.

**Pour les bâtiments agricoles, ce seuil est de 800 m<sup>2</sup>.**

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de la surface de plancher et de l'emprise au sol créées.

Vous devez déposer une demande de permis de construire à la mairie de la commune où se situe votre projet.

Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie de la commune où se situe votre projet.

**Attention**

Si vous réalisez des extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont **inférieures à 5 m<sup>2</sup>**, vous n'avez pas besoin d'autorisation d'urbanisme. Vous devez cependant respecter les règles d'urbanisme applicables dans votre commune. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie.

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de la surface de plancher finale du bâtiment après extension.

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de la surface de plancher et de l'emprise au sol créées.

Vous devez déposer une demande de permis de construire à la mairie de la commune où se situe votre projet.

Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie de la commune où se situe votre projet.

**Attention**

Si vous réalisez des extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont **inférieurs à 5 m<sup>2</sup>**, vous n'avez pas besoin d'autorisation d'urbanisme. Vous devez cependant respecter les règles d'urbanisme applicables dans votre commune. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie.

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de la surface de plancher et de l'emprise au sol créées.

Vous devez déposer une demande de permis de construire à la mairie de la commune où se situe votre projet.

Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie de la commune où se situe votre projet.

**Attention**

Si vous réalisez des extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont **inférieurs à 5 m<sup>2</sup>**, vous n'avez pas besoin d'autorisation d'urbanisme. Vous devez cependant respecter les règles d'urbanisme applicables dans votre commune. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie.

Il existe 5 types de destinations :

Exploitation agricole et forestière,

Habitation

Commerce et activités de service

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Chaque destination se décompose en sous-destinations.

Il y a changement de destination lorsque l'on passe d'une catégorie à une autre. C'est par exemple le cas lorsque vous transformez un logement en local professionnel.

Les changements de destination de bâtiments peuvent faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux.

Vous devez déposer une demande de permis de construire à la mairie de la commune où se situe votre projet.

Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie de la commune où se situe votre projet.

**Vérifier qui peut déposer un permis de construire**

La demande de permis de construire peut être faite par les personnes suivantes :

Propriétaire(s) du terrain ou leur mandataire  
Acquéreur du bien avec l'autorisation du vendeur  
Entreprise autorisée par le ou les propriétaires à effectuer les travaux  
Personnes en indivision ou leur mandataire  
Syndic et copropriétaire  
Bénéficiaire d'une expropriation (service public, établissement public, chambre de commerce...)

**Remplir le dossier de permis de construire**

Vous pouvez remplir le dossier sur internet ou utiliser le formulaire.

En règle générale, le recours à l'architecte est obligatoire pour élaborer les plans du dossier de votre permis de construire. Cependant, dans certains cas, vous pouvez en être dispensé.

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.

Il vous permet d'effectuer les tâches suivantes :

Remplir la demande de permis

Préparer les pièces à joindre au dossier

Déposer le dossier sur internet

Suivre l'instruction par le service de l'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. Dès le début de la saisie, il vous est indiqué si votre commune est raccordée à ce service. Si cela est le cas, vous pouvez transmettre votre dossier.

Si la commune n'est pas raccordée, vous pouvez remplir et imprimer le dossier de permis en utilisant cette assistance et le porter ou l'envoyer par courrier RAR à la mairie.

• Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous devez déposer ou envoyer par courrier RAR votre demande de permis à la mairie. Vous devez utiliser le formulaire suivant :

Quand plusieurs personnes déposent ensemble un permis de construire, ils joignent une fiche complémentaire dans laquelle ils donnent l'identité et les coordonnées de chaque propriétaire.

**À noter**

En remplissant le formulaire de demande de permis, vous pouvez choisir de recevoir les courriers de l'administration par LRE ou par un autre procédé électronique équivalent.

Le dossier de demande de permis comprend le formulaire et des documents à fournir.

Dans le formulaire, un **bordereau de dépôt des pièces jointes** donne la **liste complète** de tous les documents que le service de l'urbanisme peut vous demander.

Pour tous les projets, vous devez fournir les documents suivants :

Plan de situation du terrain que vous pouvez obtenir sur le site internet Géoportail

Plan de masse

Plan en coupe

Notice présentant le terrain, ses abords et le projet (implantation, accès, stationnement, aménagements prévus, matériaux et couleurs des constructions, plantations)

Plan des façades et des toitures

Document graphique (photomontage par exemple) pour apprécier le projet par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages

Photographie originale pour situer le terrain dans son environnement proche

Photographie originale pour situer le terrain dans son environnement lointain

D'autres documents vous sont demandés en fonction de la nature de votre projet.

Les travaux de construction ou d'extension de bâtiments et les travaux de rénovation énergétique doivent être conformes à la **réglementation environnementale 2020**.

Vous devez fournir une attestation de prise en compte de cette réglementation que vous pourrez obtenir sur internet :

- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)
- Fiche complémentaire/autres demandeurs pour un même projet
- Attestations de prise en compte de la réglementation environnementale RE 2020 et thermique RT 2012

**Transmettre le dossier à la mairie**

Vous pouvez transmettre le dossier par internet, en le déposant ou en l'envoyant par courrier à la mairie.

Vous devez vous renseigner auprès de votre mairie ou sur son site internet pour savoir comment lui transmettre votre dossier par internet.

**Où s'adresser ?**

Mairie

Les communes **de moins de 3 500 habitants** mettent à votre disposition une adresse mail dédiée ou un formulaire de contact pour déposer votre dossier de demande de permis.

Les communes **de plus de 3 500 habitants** mettent à votre disposition un téléservice avec lequel vous pouvez remplir et déposer la demande de permis sur internet.



Si votre commune ne propose pas de téléservice, vous pouvez utiliser le service d'assistance sur internet.

Dès le début de la saisie, il vous est indiqué si votre commune est raccordée à ce service. Si c'est le cas, vous pouvez télétransmettre votre dossier.

Si la commune n'est pas raccordée, vous pouvez remplir et imprimer le dossier de permis en utilisant cette assistance et le porter ou l'envoyer par courrier RAR à la mairie.

#### À savoir

Quand une commune a mis en place son propre téléservice pour le dépôt des autorisations d'urbanisme, vous ne pouvez pas envoyer votre dossier par mail.

La mairie vous délivre un **récépissé**. Il est constitué par l'**accusé de réception électronique**.

Le récépissé comporte le numéro d'enregistrement de votre dossier et les informations vous permettant de connaître la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.

Il précise que, dans un délai d'1 mois à compter du dépôt du dossier, la mairie peut vous notifier un délai différent pour commencer vos travaux. Elle a également 1 mois pour vous signaler que votre dossier est incomplet.

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Votre demande de permis peut être déposée ou envoyée par courrier RAR à la mairie.

#### Où s'adresser ?

##### Mairie

Vous devez déposer :

5 dossiers complets de demande de permis de construire (6 pour un projet dans un parc naturel)

5 exemplaires du plans de situation supplémentaires

5 exemplaires du plan de masse supplémentaires

5 exemplaires du plans en coupe supplémentaires

La mairie vous délivre un **récépissé**. Il comporte le numéro d'enregistrement de votre dossier et les informations vous permettant de connaître la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.

Ce récépissé précise que, dans un délai d'1 mois à compter du dépôt du dossier, la mairie peut vous notifier un délai différent pour commencer vos travaux. Elle a également 1 mois pour vous signaler que votre dossier est incomplet.

#### Connaître les délais d'instruction

Les délais d'instruction varient selon que votre dossier est complet ou non.

Le délai d'instruction peut varier **de 4 à 10 mois** selon les cas. Vous en êtes informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande.

Le délai d'instruction démarre à partir de la date de dépôt du dossier complet en mairie.

Dans le délai d'1 mois à compter de la réception ou du dépôt de votre demande de permis à la mairie, elle vous adresse par lettre RAR ou par voie électronique une demande des documents manquants.

Vous avez 3 mois pour envoyer les documents demandés. Si vous ne les fournissez pas, votre demande de permis sera considérée comme rejetée.

Le délai d'instruction démarre quand votre dossier est complet.

#### Recevoir la décision

La décision vous est adressée par lettre RAR ou par LRE ou par un procédé électronique équivalent.

La décision de vous accorder un permis de construire prend la forme d'un **arrêté signé par le maire**.

#### Attention

Dans un délai de 3 mois suivant la date de la décision, le maire peut retirer un permis s'il estime qu'il a été délivré illégalement.

Si vous ne recevez pas de réponse de la mairie à la fin du délai d'instruction, votre projet est accepté. Il s'agit d'un **permis de construire tacite**.

#### Attention

Dans un délai de 3 mois suivant la date de la décision, le maire peut retirer un permis s'il estime qu'il a été délivré illégalement.

Le refus de permis de construire prend la forme d'un **arrêté** qui précise les motifs du refus. Il doit indiquer les voies et les délais de recours contre cette décision.

Dans certaines circonstances, **le maire peut reporter sa décision sur votre permis pendant 2 ans maximum**

C'est le cas, par exemple, lorsque votre demande de travaux peut compromettre ou rendre plus chère l'exécution d'un futur PLU ou d'une opération d'aménagement.

Le maire prend un **arrêté de sursis à statuer**.

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. Dans un délai de 2 mois suivant votre demande, vous recevez la décision du maire.

#### À savoir

Le propriétaire d'un terrain auquel a été opposé un sursis à statuer peut demander à la collectivité (ou le service public qui en a pris l'initiative) d'acheter son terrain.

#### Faire un recours en cas de refus ou de sursis à statuer

Quand le maire refuse votre demande de permis de construire 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 votre tentative de recours gracieux échoue, vous avez un nouveau délai de **2 mois** pour faire un recours devant le tribunal administratif, par lettre RAR. Vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à l'obtention d'un permis de construire.

Vous devez saisir le tribunal administratif dans le ressort duquel se situe votre commune.

**Où s'adresser ?**

Tribunal administratif

**Afficher le permis de construire sur le terrain**

Une fois votre permis de construire accepté, son affichage sur le terrain est obligatoire.

L'affichage doit rester en place **pendant toute la durée du chantier** et être visible de l'extérieur. Les renseignements figurant sur votre panneau d'affichage doivent être lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public.

Durant 2 mois à partir du 1<sup>er</sup> jour d'affichage sur le terrain, vos voisins peuvent **contester l'autorisation** qui vous a été accordée. Ils font alors un recours gracieux auprès du maire qui a délivré l'autorisation.

**Connaitre le délai de validité du permis et éventuellement demander une prolongation**

**Durée de validité du permis de construire**

Le permis de construire a une **durée de validité de 3 ans**. Il est périmé si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez plus d'1 an.

Ce délai démarre à compter de la notification de la décision de la mairie. Elle vous est adressée par courrier recommandé (ou par voie électronique si vous l'avez accepté dans le formulaire de demande de permis).

En fonction du mode de transmission de la notification, la durée de validité de votre autorisation débute à la date suivante :

1<sup>re</sup> présentation du courrier recommandé

Le lendemain de la date d'envoi de la notification par voie électronique

Sans réponse écrite de la mairie, la durée de validité se calcule à partir de la date de dépôt initial de la demande. Ces dispositions s'appliquent à la non-opposition à une déclaration préalable quand elle concerne des travaux.

**Demande de prolongation du permis de construire**

**Le délai de validité peut être prolongé 2 fois pour 1 an** si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.

Vous devez en faire la demande **2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité initial de votre permis de construire** (ou avant l'expiration de votre 1<sup>re</sup> demande de prolongation).

Cette demande doit être adressée sur papier libre, en 2 exemplaires, par lettre RAR ou déposée en mairie.

À réception de votre demande, la mairie a **2 mois** pour vous répondre.

La prolongation est accordée si vous ne recevez pas de réponse dans ce délai.

**Déclarer l'ouverture du chantier**

La déclaration d'ouverture de chantier est obligatoire.

**Avant le commencement de vos travaux**, vous devez déclarer l'ouverture du chantier sur un formulaire à déposer ou à envoyer en mairie, de préférence par lettre RAR.

- Déclaration d'ouverture de chantier

**Où s'adresser ?**

Mairie

**Déclarer l'achèvement des travaux**

Quand vous avez terminé vos travaux, vous devez déclarer leur achèvement et leur conformité, à la mairie, avec le formulaire suivant :

- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

**Payer la taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie préventive**

La construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments donnent lieu au paiement de la taxe d'aménagement et éventuellement de la redevance d'archéologie préventive.

Vous déclarez et payez la taxe d'aménagement à des dates différentes, si la surface de plancher de votre projet est inférieure à 5000 m<sup>2</sup> ou si elle est égale ou supérieure.

Vous déclarez à partir de votre espace sécurisé sur le site des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 90 jours après **l'achèvement de vos travaux au sens fiscal**.

Lorsque le montant de la taxe est inférieur à 1 500 €, vous recevez une demande de paiement unique à partir de 90 jours de la date de fin des travaux.

S'il dépasse 1 500 €, il est divisé en 2 parts égales. Vous recevez les titres de perception dans les délais suivants :

À partir de 90 jours de la date d'achèvement de vos travaux

6 mois après la 1<sup>re</sup> demande

### À savoir

Les travaux sont considérés comme **achevés au sens fiscal** dès que leur état d'avancement permet une utilisation effective de la construction, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieur à effectuer.

Vous déclarez à partir de votre espace sécurisé sur [le site des impôts](#) les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de **7 mois après la délivrance de l'autorisation**.

À partir de la délivrance de l'autorisation, vous avez 2 acomptes de la taxe à payer aux dates suivantes :

9<sup>e</sup> mois : 50 % de la taxe

18<sup>e</sup> mois : 35 % de la taxe

Ils sont déduits du montant définitif de la taxe d'aménagement due.

La taxe d'archéologie préventive concerne tous les travaux qui remplissent **les 3 conditions suivantes** :

Travaux constituant une **opération de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'aménagement** de bâtiment

Travaux soumis à un (exemples : permis de construire, permis d'aménager)

Travaux ayant un **impact sur le sous-sol**, quelle que soit la profondeur.

Vous devez déclarer les travaux dans un **délai de 90 jours à compter de l'achèvement des travaux au sens fiscal**, via le service en ligne « [Gérer mes biens immobiliers](#) », accessible sur [impots.gouv.fr](#).

Lorsque la surface de la construction est **supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>**, une partie de la taxe est versée sous forme d'**acomptes** :

**1<sup>er</sup> acompte** : égal à 50 % du montant de la taxe, au 9<sup>e</sup> mois suivant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme

**2<sup>nd</sup> acompte** : égal à 35 % du montant de la taxe, le 18<sup>e</sup> mois suivant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme

### À savoir

Une construction est considérée comme **achevée au sens fiscal** dès que l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieur à effectuer.

#### Questions – Réponses

- [Faut-il une autorisation d'urbanisme pour poser des ombrières photovoltaïques ou des panneaux solaires au sol ?](#)
- [Faut-il une autorisation pour monter une cabane ou toute autre installation temporaire de chantier ?](#)
- [Dans quel cas doit-on recourir à un architecte ?](#)

[Toutes les questions réponses](#)

#### Et aussi...

- [Urbanisme – BTP](#)
- [Établissements recevant du public \(ERP\)](#)
- [Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes](#)
- [Établissement recevant du public \(ERP\) : procédures d'autorisation de travaux](#)

#### Où s'informer ?

- Pour obtenir un complément d'information sur un dossier :  
[Mairie](#)
- Pour obtenir un complément d'information à Paris :  
[Paris : Bureau accueil et service à l'utilisateur \(Basu\)](#)
- Pour des informations sur les règles d'urbanisme en fonction de l'architecture globale de votre secteur :  
[Ordre régional des architectes](#)

#### Services en ligne

- [Demande de permis de construire \(autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes\)](#)  
Formulaire
- [Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire](#)  
Formulaire
- [Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme](#)  
Téléservice
- [Déclaration d'ouverture de chantier](#)  
Formulaire
- [Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux](#)  
Formulaire

#### Et aussi...

- [Urbanisme – BTP](#)
- [Établissements recevant du public \(ERP\)](#)
- [Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes](#)
- [Établissement recevant du public \(ERP\) : procédures d'autorisation de travaux](#)

Textes de  
référence

- Code de l'urbanisme : articles L421-1 à L421-9
- Code de l'urbanisme : article R\*421-1  
Constructions nouvelles soumises à permis de construire
- Code de l'urbanisme : article R\*421-14  
Travaux sur constructions existantes et changements de destination
- Code de l'urbanisme : articles L431-1 à L431-4  
Recours à architecte (article L431-3)
- Code de l'urbanisme : article R\*431-4  
Composition du dossier de demande de permis de construire
- Code de l'urbanisme : articles R\*423-38 à R\*423-41-1  
Notification de la liste des pièces manquantes en cas de dossier incomplet
- Code de l'urbanisme : articles R\*423-3 à R\*423-5-1  
Récépissé de dépôt
- Code de l'urbanisme : article R\*423-23  
Délai d'instruction
- Code de l'urbanisme : articles R423-24 à R423-37-2  
Délais d'instruction particuliers
- Code de l'urbanisme : articles R\*424-17 à R\*424-20  
Durée de validité
- Code de l'urbanisme : article R\*424-15  
Affichage de l'autorisation
- Arrêté du 22 décembre 2023 relatif au contenu de l'attestation sismique au dépôt de permis de construire et à la déclaration d'achèvement des travaux  
Modèles d'attestation sismique
- Code de l'urbanisme : articles L331-1 à L331-17  
Taux, assiette, recouvrement et cas d'exonérations
- Code général des impôts : Articles 1635 quater A à 1635 quater T  
Taxe aménagement : réglementation applicable aux autorisations déposées depuis le 1er septembre 2022
- Code général des impôts : Articles 1679 octies  
Modalités de recouvrement de la taxe depuis le 1er septembre 2022
- Code général des impôts : Articles 1679 nonies  
Modalités de recouvrement de la taxe depuis le 1er septembre 2022
- Code général des impôts : article 235 ter ZG  
Taxe d'archéologie préventive (cas général)



**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*