



Guide pratique

AUTORISATIONS D'URBANISME



Édition 2024



I. LES DIFFERENTES AUTORISATIONS	7
A. LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET LEUR CHAMP D'APPLICATION	8
1. Les demandes initiales	8
a. Les déclarations préalables (DP)	8
b. Les permis de construire (PC)	8
c. Les permis d'aménager (PA)	9
d. Les permis de démolir (PD)	9
2. Les demandes modificatives et autres demandes	10
a. Les permis modificatifs	10
b. Les prorogations	10
c. Les demandes de transfert	11
d. Les demandes de retrait	11
B. LES AUTORISATIONS EN LIEN AVEC UNE LEGISLATION CONNEXE	12
1. L'autorisation d'urbanisme valant autorisation au titre d'une législation connexe	12
a. Autorisation au titre du code du patrimoine	12
b. Autorisation au titre du code de la construction et de l'habitation	12
c. Autorisation au titre du code du commerce	13
2. Les cas où l'autorisation d'urbanisme n'est pas suffisante	13
a. L'autorisation d'enseigne	13
b. La loi sur l'eau	13
II. LES DOCUMENTS DE REFERENCE	15
A. LE PLAN LOCAL D'URBANISME	16
B. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION (PPRI)	17
C. LE GUIDE POUR LA QUALITE DES LOGEMENTS ET DU CADRE DE VIE	17
III. LA PROCEDURE D'INSTRUCTION	19
A. LE DEPOT	20
B. LE RECOURS A UN ARCHITECTE	21
C. LES DELAIS D'INSTRUCTION	23
D. LA DECISION	27
IV. ET APRES ?	29
A. L'AFFICHAGE ET LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX	30
B. LA VALIDITE DES AUTORISATIONS D'URBANISME	30
C. LA FIN DES TRAVAUX	30
D. LES TAXES (TA, TAP, PAC...)	31
1. La taxe d'aménagement (TA)	31
2. La taxe d'archéologie préventive (TAP)	31
3. Les autres taxes/redevances	32
E. LES RECOURS	32
V. LES ADRESSES UTILES	33

«Je suis sur la commune de Nîmes et je souhaite faire des travaux : construire ma maison, la modifier, faire évoluer mon appartement, mon maret, clôturer ma propriété, repeindre mes volets, ma façade, changer les menuiseries, créer ma piscine, installer des panneaux solaires, démolir tout ou partie de ma construction...»

Ce guide pratique vous permettra de trouver la procédure nécessaire pour votre projet. Avant de vous plonger dans ce document, identifiez la nature de vos travaux et la procédure appropriée.

TRAVAUX DE FAIBLE AMPLEUR SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE

TYPE DE TRAVAUX :



- **Rénovation de toiture,**
- **Ravalement de façade,**
- **Création d'une petite construction annexe (jusqu'à 20 m²) :**
 - **pergola, abri, dépendance...**
- **Changement de menuiseries (peinture, matériaux),**
- **Création d'une petite extension, (jusqu'à 20 m², voire 40 m² en zone U),**
- **Changement de destination d'une construction existante,**
 - **Création d'un ou de deux lots à bâtir,**
 - **Installation d'une piscine (surface supérieure à 10 m²),**
- **Création ou modification d'une porte ou d'une fenêtre,**
 - **Transformation d'un garage en pièce habitable,**
 - **Pose d'une clôture,**
- **Installation de panneaux photovoltaïques**

TRAVAUX CONSÉQUENTS, SOUMIS À PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

TYPE DE TRAVAUX :



- Construire une maison,
- Construire un immeuble,
- Construire une grande annexe (supérieure à 20 m²)
- Construire une grande extension, (supérieure à 20 m² ou 40 m² en zone U),
 - Changer la destination d'une construction existante et en modifier sa facade et/ou sa structure porteuse.

TRAVAUX CONSÉQUENTS, SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER (PA)

TYPE DE TRAVAUX :

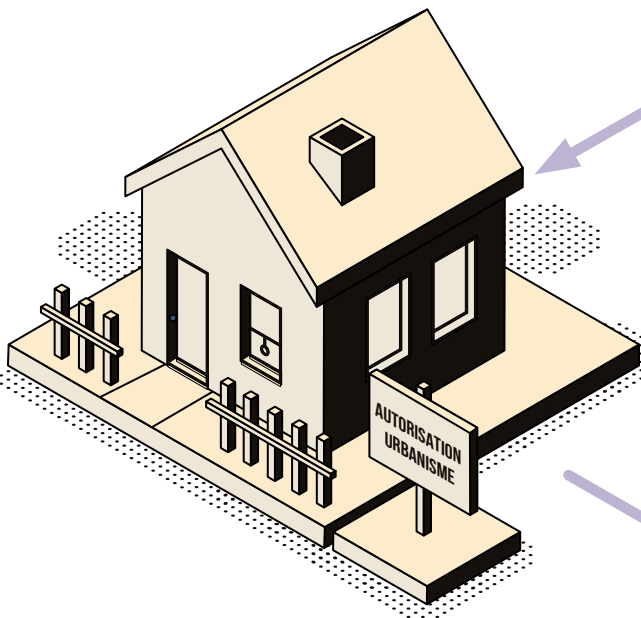


- Création d'au moins 3 lots à bâtir
- Réalisation d'exhaussements de terrain

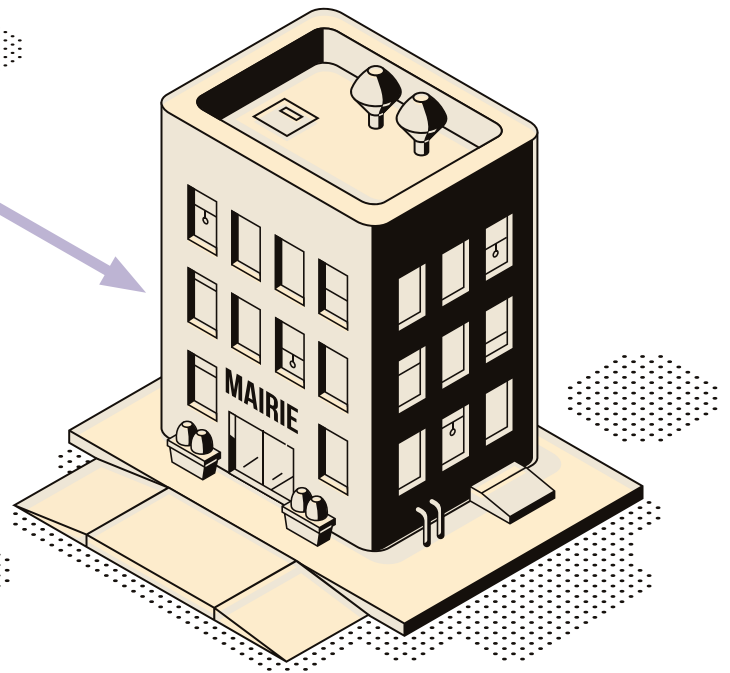
DANS TOUS LES CAS, IL CONVIENT :

- de se renseigner sur les règles d'urbanisme applicables,
- de déposer **une demande d'autorisation**

DÈS QU'ELLE EST ACCEPTÉE, IL CONVIENT :



- d'afficher l'autorisation sur le terrain, dans un panneau visible depuis le domaine public,



- de déposer auprès de la mairie, en cas de PC ou de PA, la Déclaration d'ouverture de chantier (DOC) avant de commencer les travaux.

I. LES DIFFÉRENTES AUTORISATIONS

A. LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET LEUR CHAMP D'APPLICATION

1. LES DEMANDES INITIALES

2. LES DEMANDES MODIFICATIVES ET AUTRES DEMANDES

B. LES AUTORISATIONS EN LIEN AVEC UNE LÉGISLATION CONNEXE

1. L'AUTORISATION D'URBANISME VALANT AUTORISATION AU TITRE D'UNE LÉGISLATION CONNEXE

2. LES CAS OÙ L'AUTORISATION D'URBANISME N'EST PAS SUFFISANTE

I. LES DIFFÉRENTES AUTORISATIONS

A. LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET LEUR CHAMP D'APPLICATION

1. LES DEMANDES INITIALES

a. Les déclarations préalables (DP)

Les déclarations préalables couvrent des travaux d'une ampleur limitée, portant sur des constructions existantes ou neuves dans certains cas.

Elles concernent notamment :

- les ravalements de façade
- les rénovations de toiture
- les changements de menuiseries ou d'aspect extérieur de la construction
- la mise en place de clôtures
- la réalisation d'extensions de taille limitée (entre 5 m² et 20 m² ou 40 m² en zone U)
- les changements de destination
- la construction d'une piscine
- la création d'un lotissement
- la transformation d'un garage en pièce habitable
- la réalisation de travaux de modification d'intérieur (dans le Site Patrimonial Remarquable)

Il en existe 3 sortes :

- la Déclaration Préalable Maison Individuelle (DPMI),
- la Déclaration Préalable « autres travaux » (DP),
- la Déclaration Préalable de Lotissement (DPLT).
- (Voir page 10)
-



ATTENTION :

dans certains cas, des travaux qui relèveraient habituellement du régime de la déclaration préalable doivent à la place être autorisés par un permis modificatif.



<https://www.nimes.fr/mon-quotidien/urbanisme/autorisations-durbanisme>

b. Les permis de construire (PC)

Les permis de construire couvrent les travaux portant sur des constructions nouvelles ou sur des modifications significatives des constructions existantes.

Ils concernent notamment :

- la construction d'une maison individuelle,
- la construction d'un immeuble de logements collectif,
- la construction d'immeubles de bureaux et/ou d'activités,
- l'extension au sol ou par surélévation d'une construction.

Il en existe 2 types :

- **le Permis de Construire Maison Individuelle (PCMI),**
- **le Permis de Construire « autres travaux » (PC).**

c. Les permis d'aménager (PA)

Les permis d'aménager couvrent les travaux portant sur des aménagements de terrain.

Ils concernent notamment :

- la création d'un lotissement dès lors qu'il y a création de parties communes (à Nîmes, à partir de 3 terrains à construire) ou bien situé dans les abords d'un monument historique,
- la création d'un camping,
- la création d'un terrain de sports ou de loisirs,
- la réalisation d'exhaussements et d'affouillements.

d. Les permis de démolir (PD)

Le permis de démolir est nécessaire lorsque les travaux consistent en la démolition partielle ou totale d'une construction située dans un secteur où la démolition est réglementée.

Sur le territoire de la Ville de Nîmes, le permis de démolir est nécessaire uniquement si le terrain de la construction à démolir est situé dans un Site Patrimonial Remarquable ou dans les abords d'un monument historique.

En dehors de ces deux secteurs, la démolition n'est pas réglementée et le permis de démolir n'est donc pas nécessaire.

Dans le cas où des travaux de construction ou d'aménagement impliquent une démolition, le permis de construire ou d'aménager peut valoir autorisation de démolir.

2. LES DEMANDES MODIFICATIVES ET AUTRES DEMANDES

a. Les permis modificatifs

Les permis modificatifs sont des autorisations modifiant le permis initialement obtenu. Ils permettent d'apporter des modifications au projet à condition que ces modifications n'en changent pas sa nature.



ATTENTION :

les travaux qui, soit prennent appui sur une construction ayant fait l'objet d'un permis de construire en cours de validité, soit modifient des travaux prévus par un permis en cours de validité doivent nécessairement faire l'objet d'un permis modificatif, quand bien même ces travaux auraient pu relever, du fait de leur nature, d'une déclaration préalable.

Pour savoir si les travaux nouveaux sont soumis à déclaration préalable ou à permis modificatif, il convient de regarder le caractère dissociable des travaux prévus par rapport aux travaux déjà autorisés.

Si les travaux nouveaux sont **dissociables** de ceux autorisés par un permis en cours de validité, alors les travaux nouveaux peuvent prendre la forme d'une **déclaration préalable**.

À l'inverse, si les travaux nouveaux sont **indissociables** de ceux autorisés par un permis en cours de validité, alors les travaux nouveaux doivent prendre la forme d'un **permis modificatif**.

Quelques illustrations :

- lorsque le projet prévoit la pose de panneaux photovoltaïques sur une maison dont la construction a été autorisée par un permis et que ce dernier est toujours en cours de validité, la pose de panneaux photovoltaïques doit prendre la forme d'un permis de construire modificatif (les panneaux photovoltaïques sont indissociables de la maison en cours de construction) ;
- lorsque le projet prévoit la construction d'une piscine accolée à une terrasse ayant été autorisée par un permis de construire, la piscine doit faire l'objet d'un permis de construire modificatif (dans ce cas, la piscine, en ce qu'elle est accolée à la terrasse, est indissociable de la terrasse qui a fait l'objet d'un permis de construire) ;
- à l'inverse, lorsque la piscine projetée ne prend pas appui sur la construction autorisée par un permis, elle peut être autorisée par une déclaration préalable (dans ce cas, la piscine, en ce qu'elle ne touche pas la construction, est dissociable des travaux autorisés par permis).



b. Les prorogations

Les autorisations d'urbanisme, à l'exception des certificats d'urbanisme, sont valables pendant une durée de 3 ans : les travaux doivent **commencer** dans cette période.

Si les travaux n'ont pas commencé durant ce délai de validité de 3 ans, il est possible de demander la prorogation de l'autorisation, pendant une durée d'un an, et ce à deux reprises. La demande de prorogation doit être effectuée deux mois avant la date de fin de validité de l'autorisation.

La demande de prorogation sera acceptée à la condition que les règles affectant le terrain n'ont pas évolué de façon défavorable.



ATTENTION : la demande de prorogation n'est utile que si les travaux n'ont pas encore commencé.

d. Les demandes de transfert

Après obtention d'une autorisation d'urbanisme, le bénéficiaire peut la transférer à une autre personne. Pour cela, la demande de transfert doit être effectuée par le futur bénéficiaire de l'autorisation qui recueille l'accord du bénéficiaire actuel.

Un transfert d'une autorisation d'urbanisme implique le transfert de l'obligation de payer la taxe d'aménagement.

Un transfert peut être total ou, dans certains cas, partiel.

c. Les demandes de retrait

À tout moment, après l'obtention de son autorisation d'urbanisme, le bénéficiaire peut en demander le retrait, c'est-à-dire, en langage courant, son annulation.

Cela peut être nécessaire lorsque, après obtention de l'autorisation, le bénéficiaire ne pourra pas réaliser les travaux (faute de moyens, abandon du projet...).

Le retrait de l'autorisation permet de justifier, auprès des services fiscaux, que la construction prévue n'aura pas lieu, et qu'il n'y a donc pas lieu de payer la taxe d'aménagement pour cette construction.

La demande de retrait ne sera acceptée que si les travaux n'ont pas commencé.

B. LES AUTORISATIONS EN LIEN AVEC UNE LÉGISLATION CONNEXE

Le domaine de l'urbanisme est confronté au principe d'indépendance des législations. Ce principe veut que chaque corps de règles ne s'intéresse qu'au domaine qu'il réglemente. En ce sens, **une autorisation d'urbanisme**, qui sanctionne la bonne application du code de l'urbanisme, **ne vaut pas autorisation au titre d'une autre réglementation** (code civil par exemple). En d'autres termes, des travaux qui seraient conformes aux règles du code de l'urbanisme, pourraient tout à fait être acceptés par un permis de construire, quand bien même ils ne respecteraient pas les règles du code civil.

La conséquence de ce principe est qu'un porteur de projet **peut parfois être contraint d'obtenir plusieurs autorisations différentes pour un seul et même projet** : une autorisation au titre du code de l'urbanisme, une autorisation au titre du code de l'environnement, etc.

Toutefois, quelques exceptions existent, permettant au pétitionnaire, dans certains cas, d'obtenir une seule et même autorisation portant sur plusieurs législations.

Il faut distinguer, d'une part, les cas dans lesquels l'autorisation d'urbanisme vaut autorisation au titre d'une autre législation, et d'autre part, les cas dans lesquels le porteur de projet devra obtenir plusieurs autorisations pour son projet.

1. L'AUTORISATION D'URBANISME VALANT AUTORISATION AU TITRE D'UNE LÉGISLATION CONNEXE

a. Autorisation au titre du code du patrimoine

Sur la Ville de Nîmes, une autorisation d'urbanisme peut valoir autorisation au titre du code patrimoine : ainsi, les travaux prévus au sein du périmètre de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) n'ont pas à faire l'objet d'une autorisation spécifique au titre du code du patrimoine, car l'autorisation d'urbanisme vaut autorisation de réaliser les travaux.

Cela est valable pour les PC, les PA, les DP et les PD.

b. Autorisation au titre du code de la construction et de l'habitation

L'autorisation de travaux (AT) est réglementée par le code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle a pour but d'autoriser la réception du public au sein des établissements recevant du public (ERP). Un projet de travaux ayant pour objet la construction d'un bâtiment recevant du public peut donc faire l'objet d'une seule autorisation fondée sur le code de l'urbanisme et sur le CCH. Dans ce cas, le PC vaut autorisation au titre du CCH.



ATTENTION : Cela n'est valable que pour les PC. Une DP ne vaut jamais autorisation de travaux au titre du CCH et le pétitionnaire doit donc obtenir d'une part la DP, et d'autre part, l'AT.

c. Autorisation au titre du code du commerce

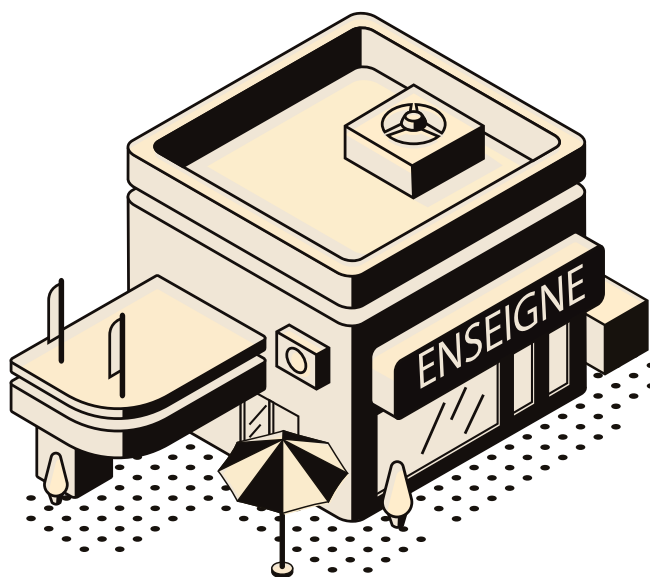
L'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) est réglementée par le code du commerce. Elle a notamment pour objet d'autoriser la création de commerces d'une surface importante. Lorsqu'un projet de construction prévoit une activité soumise à AEC, le PC vaut autorisation au titre du code du commerce.

2. LES CAS OÙ L'AUTORISATION D'URBANISME N'EST PAS SUFFISANTE

a. L'autorisation d'enseigne

La création d'une enseigne est soumise à une autorisation d'enseigne délivrée par le Maire au titre du code de l'environnement.

L'autorisation d'enseigne n'est jamais comprise dans une autorisation d'urbanisme. Ainsi, des travaux de modification d'un commerce, le changement d'une couleur de façade par exemple, impliquant le changement d'enseigne, doivent faire l'objet d'une DP au titre du code de l'urbanisme, et d'une demande d'autorisation d'enseigne au titre du code de l'environnement. En l'absence de l'une de ces deux autorisations, les travaux ne peuvent pas être mis en œuvre.



b. La loi sur l'eau

Le respect de la loi sur l'eau est assuré par les services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires et de la Mer).

Les travaux ayant pour objet la réalisation, en zone inondable, de remblais sur une surface supérieure à 400 m² et inférieure à 10 000 m² sont soumis à une déclaration au titre de la Loi sur l'eau (code de l'environnement). Au-delà de la surface de 10 000 m², une autorisation est nécessaire.

Ainsi, un porteur de projet doit obtenir, avant de mettre en œuvre son projet dans une zone inondable, l'autorisation d'urbanisme ainsi que l'accord des services de l'Etat. En l'absence de l'une de ces deux autorisations, le projet ne peut pas être mis en œuvre.



II. LES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

A. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

B. LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES
INONDATION (PPRI)

C. LE GUIDE POUR LA QUALITÉ DES
LOGEMENTS ET DU CADRE DE VIE

II. LES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

A. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La Ville de Nîmes est dotée d'un PLU approuvé le 7 juillet 2018. Il a fait l'objet de deux modifications simplifiées (approuvées respectivement en 2019 et 2021) et d'une modification qui a été approuvée le 4 novembre 2023.



<https://www.nimes.fr/habitat/urbanisme-reglementation/plan-local-durbanisme.html>

Nîmes est concernée également par l'existence d'un **Site Patrimonial Remarquable (SPR)** lequel constitue une **Servitude d'Utilité Publique (SUP)** affectant l'utilisation des sols en vue de protéger, conserver et de mettre en valeur le patrimoine culturel. Son périmètre d'application concernait historiquement "l'écusson", mais il a été étendu par arrêté ministériel du 4 septembre 2023. Son existence permet ainsi de contrôler très largement les travaux réalisés dans son périmètre, lesquels sont soumis à un régime strict d'autorisation sous le contrôle des Architectes des Bâtiments de France (ABF).

Au sein du SPR, tout projet ayant pour objet de modifier l'état des parties extérieures et/ou intérieures d'un immeuble ou d'une construction nécessite une déclaration préalable ou un permis de construire, de démolir ou d'aménager, soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (articles L632-1 à L632-3 du code de l'urbanisme).

Un projet d'Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine (AVAP) est actuellement en cours d'élaboration et viendra compléter le SPR existant.

La Ville s'inscrit aussi dans une politique volontariste de protection de son patrimoine bâti et naturel. En ce sens, des mesures de protection des capitelles et des clapas (restauration, sauvegarde, mise en valeur) figurent au sein du PLU. Il en est de même pour les arbres, les pétitionnaires étant invités à composer, autant que possible, avec le végétal existant.

B. LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION (PPRI)

Le **Plan de Préventions des Risques Inondation** est un outil élaboré par l'État dans le cadre d'une politique globale visant à prévenir les risques encourus par les populations et les bâtis en cas d'inondations.

Le PPRI divise le territoire en différentes zones de risques et détaille :

- les conditions de construction dans ces zones,
- les mesures de protection obligatoires pour adapter les bâtis existants, mesures dites de mitigation ou de réduction de la vulnérabilité.

De nombreux secteurs de la commune sont inondables. Les cartographies indiquant ces secteurs sont celles du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), plan approuvé sur la commune de Nîmes par arrêté préfectoral du 28 février 2012, document modifié par la suite le 4 juillet 2014.

Plus d'informations sur
le PPRI de Nîmes



C. LE GUIDE POUR LA QUALITÉ DES LOGEMENTS ET DU CADRE DE VIE

Sobriété foncière, lutte contre l'étalement urbain et densification urbaine, mais également protection, valorisation et renfort de la nature en ville, santé et qualité de l'air transports en commun performants, développement des déplacements modes doux, font partie notamment des enjeux qu'il convient de prendre en compte.

C'est ce qu'a fait Nîmes à travers la production en 2023 d'un guide pour la qualité des logements et du cadre de vie à destination des porteurs de projets de constructions neuves de logements collectifs.

Ce document est consultable
sur le site de la ville :
[https://www.nimes.fr/habitat/
guide-qualite-logement.html](https://www.nimes.fr/habitat/guide-qualite-logement.html)





III. LA PROCÉDURE D'INSTRUCTION

A. LE DÉPÔT

B. LE RECOURS À UN ARCHITECTE

C. LES DÉLAIS D'INSTRUCTION

D. LA DÉCISION

III. LA PROCÉDURE D'INSTRUCTION

A. LE DÉPÔT

Les demandes de travaux (réhabilitation, extension, clôture, création d'une maison, construction d'une piscine, mise en place de panneaux solaires, ...) doivent être déposées à la mairie de Nîmes.

Le dépôt peut s'effectuer **par voie dématérialisée** via le Guichet numérique des autorisations d'urbanisme (GNAU) accessible sur le lien suivant :



<https://www.nimes.fr/habitat/urbanisme-reglementation.html>

Il peut aussi s'effectuer par voie papier :

- Soit par voie postale à l'adresse suivante :
**Mairie de Nîmes,
Place de l'Hôtel de ville
30 033 NIMES Cedex**
- Soit par dépôt en main propre à l'adresse suivante :
**Mairie de Nîmes,
Services techniques municipaux – service de l'Urbanisme Réglementaire
152 avenue Robert Bompard
30 033 NIMES Cedex 9**

Pour information

Liens permettant de récupérer les formulaires de dépôt des autorisations d'urbanisme (Cerfa) :



<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

Nombre de dossiers à déposer si format papier :

- **Pour les permis de construire,**
4 exemplaires porté à 5 exemplaires si une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est nécessaire.
- **Pour les permis d'aménager,**
4 exemplaires complets.
- **Pour les déclarations préalables,**
2 exemplaires porté à 3 exemplaires si une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est nécessaire.
- **Pour les certificats d'urbanisme,**
2 exemplaires pour les CU de simple information ; 4 exemplaires pour les CU préalables à une opération programmée.
- **Pour les permis de démolir,**
5 exemplaires

B. LE RECOURS À UN ARCHITECTE

Lorsque le demandeur d'une autorisation d'urbanisme est une personne morale, le recours à l'architecte est obligatoire quel que soit le projet de construction ou de travaux.

Pour les personnes privées, le recours obligatoire à l'architecte dépend du type de projet. Quand le projet consiste en la réalisation d'une construction à usage agricole, le recours à l'architecte est obligatoire si la surface de plancher et/ou l'emprise au sol sont supérieures à 800 m².

Pour l'édification d'une serre, le recours à l'architecte est obligatoire lorsque la surface de plancher et/ou l'emprise au sol sont supérieures à 2 000 m².

Enfin, si le projet de construction ne rentre pas dans les cas susvisés, le recours à l'architecte est obligatoire lorsque la surface de plancher est supérieure à 150 m².

Dans le cas d'un agrandissement, le recours à l'architecte est obligatoire lorsque la surface de plancher après travaux est supérieure à 150 m².

RÉCAPITULATIF DU RECOURS À L'ARCHITECTE

COMMUNE DOTÉE D'UN PLU OPPOSABLE

Construction nouvelle soumise à PC

Surface de plancher inférieure ou égale à 150 m ²	▶ PC sans architecte
Surface de plancher supérieure à 150 m ²	▶ PC avec architecte

Extensions sur une construction existante inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher

Si la surface de plancher future, après extension, est ≤ 150 m²

Extension d'une surface de plancher supérieure à 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	▶ Déclaration préalable
Extension d'une surface de plancher supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	▶ Déclaration préalable en zones U ▶ PC sans architecte en zones AU, A et N
Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher	▶ PC sans architecte

Si surface de plancher future, après extension, est >150 m²

Extension d'une surface de plancher supérieure à 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	▶ Déclaration préalable
Extension d'une surface de plancher supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	▶ PC avec architecte
Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher	▶ PC avec architecte

Extension sur une construction existante supérieure à 150 m² de surface de plancher

Extension d'une surface de plancher au-dessus de 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	▶ Déclaration préalable
Extension d'une surface de plancher supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	▶ Déclaration préalable
Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher	▶ PC avec architecte

C. LES DÉLAIS D'INSTRUCTION

Les délais d'instruction démarrent à partir du moment où le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme reçu en mairie est **complet**.

Le dossier est réputé complet si, dans le délai d'un mois à compter du dépôt, aucune demande de pièces complémentaires n'a été effectuée par la mairie. Dans ce cas, le délai d'instruction démarre au jour du dépôt.

A l'inverse, si une demande de pièces complémentaires a été notifiée durant le délai d'un mois, le pétitionnaire dispose de 3 mois pour y répondre.

En fonction de la réponse du pétitionnaire, deux situations peuvent se produire :

- les pièces apportées permettent de compléter le dossier : le délai d'instruction démarre au jour de la complétude,
- les pièces apportées ne permettent pas de compléter le dossier OU aucune pièce n'est apportée : la demande est rejetée de plein droit à l'issue du délai de 3 mois.



IMPORTANT :

L'instruction des autorisations d'urbanisme s'inscrit nécessairement dans un temps long.

Les règles à vérifier sont nombreuses et les services consultés peuvent l'être également. Chaque demande, en fonction de sa nature et de sa localisation, est soumise à un délai d'instruction spécifique.

Durant ce délai, **l'instructeur n'est pas tenu de communiquer** au pétitionnaire le sens que prend la décision.

Il est également rappelé que le pétitionnaire peut produire spontanément des pièces nouvelles en cours d'instruction, cela aura un impact en prolongeant le délai d'instruction initial.

Enfin, il est rappelé qu'il est interdit de communiquer des informations à une personne autre que le pétitionnaire durant le délai d'instruction d'une demande d'autorisation, à l'exception des informations générales du dossier (nom du pétitionnaire, description sommaire des travaux...). La communication de la demande d'autorisation ne pourra avoir lieu qu'après qu'une décision (expresse ou tacite) aura été adoptée.

RÉCAPITULATIF DES DÉLAIS D'INSTRUCTION

■ DÉLAIS DE BASE, APPELÉS « DÉLAIS DE DROIT COMMUN » ■

Déclaration préalable	▶ 1 mois
Permis de construire portant sur la construction d'une maison individuelle et/ou de bâtiments annexes à la maison individuelle	▶ 2 mois
Autres permis de construire et permis d'aménager	▶ 3 mois
Permis de démolir	▶ 2 mois

■ MAJORATIONS DE DÉLAI ■

Cas de majoration de délai

Projet situé dans une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ou au sein d'une servitude AC1* ou AC2*	+ 1 mois
Projet situé dans un site classé ou en instance de classement (sauf cas particulier de compétence du ministre) / site inscrit	+ 2 mois
Construction située à moins de 100 mètres d'un cimetière transféré Projet nécessitant d'instruire une dérogation au PLU au titre des articles L.123-5 et L.123-5-1 du Code de l'urbanisme	
Projet situé dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR) Projet soumis à l'avis de la Commission de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	
Consultation d'une commission départementale ou régionale (si pas d'autre majoration ou délai prévu)	
Demande de dérogation aux règles de distance sanitaire (article L.111-3 du Code rural)	
Demande de dérogation aux règles générales de construction pour la surélévation d'un immeuble (article L.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation)	
Projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale (article L.752-1 du Code de commerce)	

AC1 : périmètre de classement d'un bâtiment ou d'un site au titre des Monuments Historiques.

AC2 : périmètre d'inscription d'un bâtiment ou d'un site au titre des Monuments Historiques.

SUBSTITUTIONS DES DÉLAIS

Cas de substitution de délai

Déclaration préalable dans une réserve naturelle nationale ou d'une réserve classée par l'État	2 mois
Projet soumis à permis de construire et à autorisation de défrichement (articles L.311-1 et L.312-1 du Code forestier)	3 mois
Projet soumis à permis dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits, ou portant sur un immeuble adossé à un immeuble classé	4 mois
Projet situé dans le cœur d'un futur parc national ou dans le cœur d'un parc national délimité	5 mois
Consultation d'une commission nationale (si pas d'autre majoration ou délai prévu) ou de l'Assemblée de Corse Demande de permis sur un immeuble inscrit au titre des MH, et/ou lorsqu'il y a lieu d'instruire une dérogation au titre de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme ERP/IGH (Etablissement Recevant du Public / Immeuble de Grande Hauteur) Permis nécessitant une autorisation de défrichement au titre du Code forestier, lorsque le défrichement est soumis à reconnaissance de terrain Permis soumis à autorisation spéciale du ministre de la Défense ou chargé de l'Aviation civile (sauf ICPE) Permis nécessitant une autorisation de défrichement et soumis à enquête publique	7 mois
Travaux situés en site classé ou en instance de classement et soumis au ministre chargé des Sites	8 mois
Permis soumis à autorisation spéciale du ministre de la Défense ou chargé de l'Aviation civile et relevant du régime d'autorisation ICPE	10 mois

Pour information, un délai substitué ne peut pas être majoré.

DÉCLENCHEMENT DIFFÉRÉ DU DÉLAI D'INSTRUCTION

Cas de déclenchement différé

Projets soumis à enquête publique, jusqu'à la réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur	2 mois après reprise du délai
Mise en compatibilité du document d'urbanisme pour une opération de logement présentant un caractère d'intérêt général	En fonction du projet (de base, majoré/ substitué/ exceptionnellement prolongé), après que la mise en compatibilité est exécutoire
Avis de la Commission Européenne en zone Natura 2000 lorsque l'évaluation d'incidence est négative	En fonction du projet (de base, majoré ou substitué), mais pour la durée restant à courir au jour de la saisine, après réception de l'avis de la Commission

PROLONGATION EXCEPTIONNELLE DU DÉLAI D'INSTRUCTION

Cas de prolongation exceptionnelle

Recours de l'autorité compétente auprès du préfet de région contre l'avis défavorable de l'ABF	+ 1 mois (en AVAP ou ZPPAUP) + 2 mois (autres cas d'avis conformes de l'ABF)
Recours auprès de la CNAC contre un avis défavorable de la CDAC saisie à l'initiative du maire (article L.752-4 du Code de commerce)	+ 2 mois
Recours auprès de la CNAC contre un refus de la CDAC	+ 5 mois
Évocation du dossier par le ministre chargé des MH	Délai porté à 6 mois
Évocation du dossier par le ministre chargé des Sites ou de la Protection de la nature	Délai porté à 8 mois

D. LA DÉCISION

Si votre dossier est complet, l'instructeur analyse les règles de fond (respect du Plan Local d'Urbanisme, du Plan de Prévention des Risques Inondation, du code de l'urbanisme...). Seront consultés les différents services pour obtenir leur avis sur votre demande (adduction en eau, électricité, assainissement, voirie, Architecte des Bâtiments de France (le cas échéant), Architecte conseil de la ville...)

Dès réception des différents avis, et dans le cadre des respects des délais d'instruction évoqués ci-avant, **la décision peut être rendue**.

La décision peut prendre plusieurs formes : **favorable sans prescriptions, favorable avec prescriptions, défavorable, sursis à statuer**.

Également, d'autres décisions peuvent être rendues en cours d'instruction : **classement sans suite** (à la demande du pétitionnaire) ou **décision de rejet de plein droit** (en l'absence de complétude).

A l'issue du délai légal d'instruction et en l'absence de réponse de la ville de Nîmes, la décision est délivrée favorablement, à titre tacite, sauf dans certains cas prévus par le code de l'urbanisme (par exemple, lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou lorsque le permis de construire est soumis à un accord de l'architecte des Bâtiments de France et que celui-ci a rendu un avis défavorable...).



IV. ET APRÈS ?

A. L’AFFICHAGE ET LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX

B. LA VALIDITÉ DES AUTORISATIONS D’URBANISME

C. LA FIN DES TRAVAUX

D. LES TAXES (TA, TAP, PAC...)

E. LES RECOURS

IV. ET APRÈS ?



A. L’AFFICHAGE ET LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX

L’affichage sur le terrain de la décision est obligatoire et permet de lancer les délais de recours officiellement. L’affichage de l’autorisation d’urbanisme in situ doit être effectué dans les conditions prévues au code de l’urbanisme (articles R424-15, A424-15 à A424-19). Le panneau permettant cet affichage est normé. **Il doit être de format rectangulaire aux dimensions supérieures à 80 centimètres** et être positionné de telle façon qu’il soit visible depuis le domaine public.

Le commencement de travaux fait suite à l’obtention de votre autorisation d’urbanisme. La déclaration d’ouverture de chantier (DOC) est un document signalant le commencement des travaux à la mairie. **Elle doit obligatoirement être adressée dès le début des travaux. Elle n’est obligatoire que pour les permis de construire et les permis d’aménager.**

B. LA VALIDITÉ DES AUTORISATIONS D’URBANISME

Le délai de validité d’un permis de construire, d’aménager, de démolir ou d’une décision de non-opposition à une déclaration préalable est de trois ans, à compter de la date de notification de l’autorisation au pétitionnaire. Le délai de validité pourra être prorogé dans la limite de deux fois un an, à la demande expresse du pétitionnaire, réalisée deux mois avant sa date de caducité.

Si les travaux n’ont pas commencé durant le délai de validité de l’autorisation, ou s’ils se sont interrompus plus d’un an au-delà de la durée de validité, **l’autorisation est périmée et ne peut plus être mise en œuvre.**

Le bénéficiaire de l’autorisation peut aussi demander à tout moment l’annulation de son autorisation, à condition de ne pas avoir démarré les travaux.

C. LA FIN DES TRAVAUX

A la fin des travaux, le pétitionnaire doit adresser à la Mairie la déclaration attestant l’achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

La DAACT doit être complétée de divers éléments (attestations...).

La date de réception de la DAACT (ou, le cas échéant, la date de complétude) fait courir le délai durant lequel la mairie peut se prononcer sur la conformité des travaux. A cette occasion, une visite de récolement peut être effectuée.

La visite de récolement est habituellement facultative. Dans ce cas, le délai de contestation de la conformité est de 3 mois.

Elle est en revanche obligatoire dans certains cas, notamment lorsque le projet est situé au sein du périmètre de l'architecte des Bâtiments de France, ou soumis à un risque spécifique (PPRI...), ou encore en présence d'un établissement recevant du public (ERP). Lorsque la visite de récolement est obligatoire, le délai de contestation de la conformité est de 5 mois.

Pendant ce délai, la Mairie peut contester les travaux en délivrant une contestation de conformité. Si, passé ce délai, aucune contestation de conformité n'est intervenue, les travaux sont considérés achevés et conformes. Dans ce cas, vous pouvez demander une attestation de non-contestation de la conformité des travaux.

L'intérêt de cette attestation est essentiellement pratique. Elle permet, en cas de revente du bien, de garantir à l'acquéreur la légalité des travaux réalisés.

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux :
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1997>



D. LES TAXES (TA, TAP, PAC...)

1. LA TAXE D'AMÉNAGEMENT (TA)

La taxe d'aménagement est due pour toute création de surface de plancher close et couverte dont la superficie est supérieure à 5 m² et d'une hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 m, y compris les combles et les caves. Elle est due également pour des différents aménagements, installations ou constructions listés ci-dessous.

En 2024, la valeur forfaitaire par mètre carré de surface de construction est de 1036 €. Son taux est de 4% pour la part communale, et de 1,3% pour la part départementale.

Des abattements peuvent être appliqués.

Plus d'Infos sur la taxe d'aménagement :
<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23263>



Simulateur de calcul de la taxe d'aménagement :
<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-amenagement>



2. LA TAXE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE (TAP)

Une entreprise ou un particulier qui prévoit de réaliser des travaux affectant le sous-sol, doit verser une taxe d'archéologie préventive (anciennement redevance). Le montant de la taxe et les formalités à accomplir varient selon la nature des travaux.

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

- les travaux constituent une opération de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'aménagement de bâtiment,
- les travaux sont soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation préalable (ex : permis de construire ou permis d'aménager)
- les travaux ont un impact sur le sous-sol, quelle que soit la profondeur.

Le montant de la taxe d'archéologie préventive est calculé en multipliant les 3 éléments suivants :

- Surface taxable,
- Valeur forfaitaire,
- Taux.

La valeur forfaitaire est fixée à 914 € / m².
Des abattements peuvent être appliqués.



Plus d'infos sur la taxe
d'archéologie préventive (TAP)
[https://www.nimes.fr/habitat/
urbanisme-reglementation/plan-
local-durbanisme.html](https://www.nimes.fr/habitat/urbanisme-reglementation/plan-local-durbanisme.html)

3. LES AUTRES TAXES/REDEVANCES

La construction d'un bâtiment nécessite le paiement de diverses sommes, comme la participation au financement de l'assainissement collectif (PAC), la participation au service public d'assainissement non collectif (redevance du SPANC), l'ouverture du compteur ENEDIS, la prise en charge des extensions du réseau Enedis, ...



E. LES RECOURS

Plusieurs voies de recours peuvent être exercées par toute personne ayant intérêt et qualité à agir :

- **Le recours gracieux** à la diligence du pétitionnaire ou d'un tiers auprès de l'autorité compétente en matière d'urbanisme : la commune pour Nîmes, à l'exception des autorisations délivrées par l'Etat (recours gracieux auprès de M. le Préfet de département) ; ce recours doit être exercé dans un délai de deux mois.
- **Le recours contentieux** directement ou faisant suite à un recours gracieux ; le respect d'un délai de deux mois est nécessaire pour être recevable auprès de la juridiction administrative compétente (si un recours gracieux a d'abord été intenté, le délai de deux mois court à compter de la réponse de la Ville ; en l'absence de réponse durant un délai de deux mois, il est considéré que la Ville a répondu négativement).

Pour information, en cas de litiges de droit privé (servitude de passage, mitoyenneté d'un mur, perte d'ensoleillement, etc.), les recours contentieux relèvent des juridictions judiciaires compétentes.



V. LES ADRESSES UTILES

V. LES ADRESSES UTILES

POUR TOUT RENSEIGNEMENT POUR MES TRAVAUX ET LA DEMANDE QUE JE DOIS FAIRE :

Mairie de Nîmes
Service de l'Urbanisme Réglementaire
152 avenue Robert Bompard
30 033 NIMES Cedex 9
04 66 70 75 54
Horaires : 8h00-12h00 / 14h00-17h00,
du lundi au vendredi
ads@ville-nimes.fr

DEMANDE D'INFORMATION CONCERNANT LES ERP :

Mairie de Nîmes
Service Protection et Accessibilité des Bâtiments
152 avenue Robert Bompard
30 033 NIMES Cedex 9
04 66 70 37 00
protection-accessibilite-batiments@ville-nimes.fr

DEMANDE D'INFORMATION CONCERNANT LES ENSEIGNES :

Mairie de Nîmes
Direction du commerce
Place de l'Hôtel de Ville
30 033 NIMES Cedex 9
04 66 76 71 72
direction-commerce@nimes.fr

DEMANDE D'INFORMATION CONCERNANT LE DOMAINE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole
Direction de la Collecte et du Traitement des Déchets Ménagers (DCTDM)
04 66 02 54 54
dctdm@nimes-metropole.fr

**DEMANDE D'INFORMATION
CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT
ET L'ADDUCTION EN EAU :**

Communauté d'Agglomération de
Nîmes Métropole Direction de l'Eau et
l'Assainissement
3 rue du Colisée 30947 NIMES Cedex 9
09 69 36 61 02
eau@nimes-metropole.fr

**DEMANDE D'INFORMATION
CONCERNANT LE RACCORDEMENT
ÉLECTRIQUE :**

ENEDIS
04 66 70 37 62
www.enedis.fr

**DEMANDE D'INFORMATION
CONCERNANT LE RISQUE
INONDATION SUR MA PARCELLE :**

Mayane / Nîm'Alabri
38 boulevard Gambetta 30000 Nîmes
04 11 93 25 74
inondation@nimalabri.fr www.nimalabri.fr

**DEMANDE D'INFORMATIONS
RELATIVES À LA LOI SUR L'EAU :**

DDTM, service Eau et Risques
04.66.62.66.29
ddtm.ser@gard.gouv.fr

**INFORMATIONS SUR LE PLU ET
LES RÉGLEMENTATIONS ANNEXES
APPLICABLES SUR LA VILLE DE
NÎMES :**

PLU@ville-nimes.fr

**DEMANDER UNE COPIE NUMÉRISÉE
D'AUTORISATIONS D'URBANISME :**

Demander une copie de documents
d'urbanisme | Fiches pratiques | Portail
de démarches de la Ville de Nîmes
(nimes.fr)

**DÉPOSER UNE DEMANDE
D'AUTORISATION D'URBANISME EN
LIGNE :**

Accueil | Guichet Numérique des
Autorisations d'Urbanisme (nimes.fr)

SE RENSEIGNER SUR LES CERFAS :

Autorisation d'urbanisme | Service-Public.fr

**CHAMP D'APPLICATION DES
AUTORISATIONS D'URBANISME :**
Article R421-1 à R421-29 du code
de l'urbanisme



