

## **A SAVOIR SUR L'URBANISME, SES TAXES, REDEVANCES ET AUTRES PARTICIPATIONS**

**(Document également disponible sur le site Internet de la commune  
www.mairiedefons.fr/Rubrique Vie pratique/Urbanisme)**

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME (FORMULAIRE CERFA N° 13410\*03 A DEPOSER EN 2 EXEMPLAIRES AU SECRETARIAT DE LA MAIRIE) :**

a) Le certificat d'urbanisme d'information (CUa) indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb) indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet.

### **CONSTITUTION ET DEPOTS DE VOS DEMANDES :**

Vos demandes d'urbanisme doivent être déposées au secrétariat de la mairie. **Il est nécessaire de veiller à renseigner vos nom, prénom, date de naissance, coordonnées (Adresse et numéro de téléphone portable si possible), n° de parcelle(s), nombre d'étages et de pièces, description courte de votre projet, déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions (Le cas échéant, compléter par le chiffre 0 si votre projet n'y est pas soumis). Dans le formulaire du permis de construire, en page 3, après la description courte de votre projet, dans la rubrique « Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet : », indiquer « Non » si la puissance est inférieure à 12 kVA. Enfin, veuillez préciser aussi s'il s'agit d'une résidence principale et secondaire. Il s'agit d'informations importantes permettant une instruction plus rapide de vos dossiers.**

Il est indispensable également d'utiliser les formulaires suivants :

**.Permis de construire (cerfa n°13406\*07)**, en 4 exemplaires, pour la construction d'une maison individuelle d'habitation et de ses annexes (Garages...) ou pour tous travaux sur une maison individuelle existante soumis à permis de construire. **Attention :** Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2017, le décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016 a fixé à 150 m<sup>2</sup> le seuil au-delà duquel les personnes physiques sont tenues de recourir à un architecte.

**.Votre déclaration préalable** en 2 exemplaires, avec, selon les projets, 1 plan de situation, 1 plan de masse avec échelle indiquée, insertion paysagère du projet (Par exemple pour création d'une ouverture), description matériaux utilisés (Par exemple pour clôture) :

-**cerfa n°13703\*07** pour constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle existante ou ses annexes (Exemples : Abri de jardin et pool house de 5 à 20 m<sup>2</sup>; agrandissement d'une maison ou véranda de 5 à 40 m<sup>2</sup> en zone urbaine, à condition que la surface de plancher totale ne soit pas supérieure à 150 m<sup>2</sup>; piscine de 10 à 100 m<sup>2</sup>, non couverte ou dont la couverture fait moins de 1.80 m de hauteur; clôture; création d'une nouvelle fenêtre). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, des travaux d'isolation thermique sont obligatoires à l'occasion de gros travaux de rénovation, en cas de ravalement de façades, de réfection de toiture et d'aménagement de locaux annexes (Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016).

-**cerfa n°13702\*06** pour la réalisation d'une division foncière ou d'un lotissement non soumis à permis d'aménager (Sans création de voies ou espaces communs).

**.Votre demande de permis d'aménager (cerfa n°13409\*07)**, en 4 exemplaires, pour la création d'un lotissement dès lors qu'il comprend la création de voies ou espaces communs.

### **DELAIS D'INSTRUCTION ET DE VALIDITE :**

A compter de la date de dépôt des demandes, le délai d'instruction est de 3 mois pour les demandes de permis d'aménager; 2 mois pour les demandes de permis de construire d'une maison individuelle et/ou ses annexes; 1 mois pour les déclarations préalables.

**Validité :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Il est possible de faire des démarches pour obtenir le renouvellement de l'autorisation. La durée de validité initiale peut ainsi être prorogée deux fois pour une durée de un an. Toute demande de prorogation doit être faite par courrier lettre recommandée avec avis de réception ou déposé en Mairie en double exemplaire 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité initiale du permis ou déclaration préalable.

**L'autorisation d'urbanisme n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de la déclaration au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- Dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

**Autres droits des tiers :** L'autorisation d'urbanisme ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils.

#### **FORMALITES A ACCOMPLIR APRES AVOIR OBTENU VOTRE AUTORISATION D'URBANISME :**

**Affichage :** Le bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Les mentions obligatoires de ce panneau sont : le nom ou la raison sociale du bénéficiaire, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, et le cas échéant : le nom de l'architecte, la surface de plancher et la hauteur de la construction et sa hauteur, la surface du bâtiment à démolir, et si c'est un lotissement : le nombre de lots prévus. Le bénéficiaire a la possibilité de contacter la police communale au 06.72.36.91.32, pour qu'elle établisse un certificat d'affichage. De plus, avant de commencer les travaux, il doit déposer au secrétariat de la mairie **une déclaration d'ouverture de chantier (cerfa n° 13407\*03)**, sauf pour les déclarations préalables. A la fin des travaux, y compris pour les déclarations préalables, le bénéficiaire de l'autorisation devra déposer **une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (cerfa n°13408\*05) et le(s) document(s) attestant du respect de la RT (Réglementation thermique) 2012.**

**Votre autorisation d'urbanisme ne dispense pas de l'obtention préalable d'un arrêté municipal auprès du secrétariat de la mairie, pour tous travaux exécutés sur le Domaine Public** (Pose d'un échafaudage dans la rue, entre autres) ou bien d'une demande sur Internet de déclaration d'intention de commencement des travaux à l'adresse suivante <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>.

**Le cas échéant, dommages ouvrages :** Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommages-ouvrages. A défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

**.Enfin, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme est redevable :**

-De la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive qui font l'objet d'une notice à part sur le site internet de la commune/Services/Urbanisme.

-De la participation au financement de l'assainissement collectif (Pour tous les propriétaires d'immeubles d'habitation neufs). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la nouvelle tarification est la suivante pour les constructions à usage d'habitation : 22.03 / m<sup>2</sup> de surface de plancher créée (Entre 0 à 500 m<sup>2</sup>). Pour plus d'informations, veuillez contacter Nîmes Métropole, Direction de l'Eau et de l'Assainissement au 04.66.02.55.76. Le prix de cette participation sera indiqué dans un avis annexé à votre arrêté d'accord relatif à votre permis de construire.

**-Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables**, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts fonciers de Nîmes. Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes.