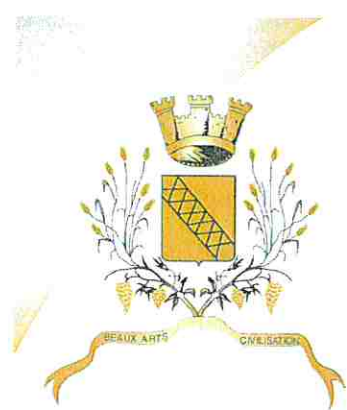


COMMUNE DE MEYNES



NOTE D'INFORMATION

Vous souhaitez construire une maison individuelle ou un abri de jardin, une terrasse, une piscine, ou agrandir une construction existante ?

La plupart des travaux nécessitent le dépôt d'un dossier d'autorisation d'urbanisme en mairie.

L'obtention d'une demande d'autorisation d'urbanisme est un fait générateur qui vous rend redevable de diverses taxes :

- La taxe d'aménagement
- La redevance d'archéologie préventive
- La participation pour le financement de l'assainissement collectif
- Les taxes d'habitation et/ou foncières

LA TAXE D'AMENAGEMENT

Qu'est-ce que c'est ?

La taxe d'aménagement est un impôt local perçue par la commune, le département et la région sur toutes les opérations de construction, reconstruction ou agrandissement de bâtiments que vous pouvez faire sur votre terrain dès lors qu'elles nécessitent une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou autorisation préalable).

La taxe d'aménagement est due pour toutes les surfaces de plancher des constructions closes et couvertes dont la superficie est supérieure à 5 m² et d'une hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 mètres, y compris les combles et les caves.

Les abris de jardin (même démontables) ou tout autre annexe que vous seriez susceptible de construire à l'extérieur de votre maison entrent aussi dans le champ de la taxe d'aménagement.

En revanche, les bâtiments non couverts (terrasses) ou ouverts sur l'extérieur (pergolas) sont exclus de la surface taxable. Attention certains aménagements comme les piscines et les panneaux solaires, bien qu'exclus de la surface taxable, sont toutefois soumis à la taxe d'aménagement de façon forfaitaire.

Comment se calcule-t-elle ?

La taxe d'aménagement se calcule en multipliant la surface taxable par la valeur déterminée par m² de surface au niveau national puis par le taux voté par la commune.

Surface taxable X valeur nationale au m² X taux communal applicable

En 2020, la valeur nationale a été fixée à 759 € par m² en province.

Les piscines et les panneaux solaires sont taxés forfaitairement comme suit :

- 200 € par m² de piscine de plus de 10 m²
- 10 € par m² de surface de panneaux

Sur Meynes les taux sont fixés par la délibération du 7 juin 2016 :

- 5 % dans les zones UA – UB et UC du Plan Local d'Urbanisme
- 8 % dans toutes les autres zones UD – UE et AU
- 18 % dans les zones classées agricoles (zones A et N)

Les réductions et exonérations possibles

Certaines constructions ouvrent droit à un abattement de 50 %.

Sont notamment concernés :

- les 100 premiers m² de la résidence principale
- les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes
- les locaux à usage d'habitation et d'hébergement livrés à des organismes HLM et leurs annexes

Certaines exonérations sont prévues par le Code de l'urbanisme. Elles s'appliquent en particulier aux aménagements suivants :

- les petits abris de jardins ou toutes autres constructions d'une superficie inférieure ou égale à 5 m² non soumis à déclaration préalable
- les reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans suite à un sinistre (incendie)
- les constructions et aménagements prescrits par un plan de prévention des risques sous conditions.

Le paiement de la taxe d'aménagement

Le montant de la taxe d'aménagement dû est calculé par la Direction départementale des territoires sur la base des informations indiquées dans la déclaration effectuée au moment du dépôt du permis de construire, d'aménagement ou de la déclaration préalable. Un avis d'imposition est envoyé au redevable dans les 6 mois qui suivent la délivrance de l'autorisation d'urbanisme demandée.

Si le montant de la taxe d'aménagement dépasse 1 500 €, le redevable doit la payer en 2 temps :

1. à partir du 14^{ème} mois qui suit la délivrance du permis ou de l'autorisation préalable
2. à partir du 26^{ème} mois pour la seconde moitié.

Le règlement de la taxe d'aménagement doit être envoyé au comptable de la direction des Finances publiques du secteur dans lequel la construction ou l'aménagement a été réalisé. A noter qu'une majoration de 10% s'applique en cas de retard de paiement. En cas de construction sans autorisation, la pénalité grimpe à 80% du montant dû.

LA REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

La Redevance d'Archéologie Préventive (article L 524-1 et suivants du code du patrimoine) contribue au financement de l'institut national de recherches archéologiques préventives pour la réalisation des fouilles archéologiques. Elle est due dès que les travaux que vous entreprenez affectent le sous-sol. Son taux est fixé à 0,4% et elle est calculée selon les mêmes modalités que la taxe d'aménagement.

LA PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) a été instaurée par la loi 2012-354 du 14 mars 2012 et est due pour tout raccordement d'une construction au réseau commun des eaux usées.

La PFAC est applicable à toute personne titulaire d'un immeuble raccordable au réseau collectif des eaux usées. Rappelons que le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire (sauf quelles exceptions techniques à justifier). Aucun propriétaire n'a le droit de se procurer un système d'assainissement individuel ou privé, sous prétexte que ce dernier serait plus avantageux que la PFAC au niveau du coût. Aucune forme d'exonération de cette taxe n'est donc légale.

Le montant de la P.F.A.C a été fixé par délibération du 7 mars 2016 comme suit

- pour toute construction nouvelle à 2 330 € majorés de 400 € par logement supplémentaire créé.
- Pour toute construction existante :
 - Raccordement des constructions habitables équipées d'un assainissement autonome : 2 330 € majorés de 400 € par logement supplémentaires créés
 - Raccordement d'un immeuble avec création de logement : 2 330 € pour un logement créé majorés de 400 € par logement supplémentaires créés

LES TRAVAUX ET LEUR INCIDENCE SUR LES IMPOTS FONCIERS

Tous les travaux réalisés dans votre bien immobilier peuvent avoir un impact sur votre impôt foncier.

Sont à déclarer au centre des impôts :

- Les constructions nouvelles : tout bâtiment construit pour la première fois sur une parcelle de terrain non bâtie ou en remplacement d'un immeuble démoli
- Les changements de consistance : transformations qui ont pour effet de modifier le volume ou la surface d'un local (agrandissement, élévation, démolition, division, réunion, modification d'utilisation : garage en habitation)
- Les changements d'affectation : transformation d'un local impliquant un changement de groupe (locaux d'habitation, locaux à usage professionnel, locaux commerciaux et établissements industriels)

Vous devez déposer ces déclarations dans les 90 jours de l'achèvement de la construction ou de la réalisation définitive du changement de consistance ou d'affectation. Pour les impôts, une construction est considérée comme achevée, 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.

Les imprimés sont disponibles sur le site impots.gouv.fr via le moteur de recherche.

LA VIE DU CHANTIER

La déclaration d'ouverture de chantier

La déclaration d'ouverture de chantier est un document qui permet de signaler à la mairie le commencement de ses travaux. Elle concerne uniquement le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager. Elle doit obligatoirement être adressée dès le commencement des travaux.

L'affichage sur le terrain

Dès qu'une autorisation d'urbanisme (un permis de construire, par exemple) vous est accordée, vous devez informer les tiers de votre projet. Ses principales caractéristiques sont affichées sur un panneau placé sur le terrain où sont prévus les travaux, de manière à être bien visible de la voie publique. À partir du premier jour de cet affichage et pendant DEUX mois, les tiers peuvent exercer un recours contre l'autorisation d'urbanisme. L'affichage doit être maintenu pendant toute la durée des travaux. A défaut d'affichage le délai de recours ne se prescrit pas pour les tiers. La preuve de cet affichage peut être établie par tous moyens.

Les contrôles de l'administration

Un contrôle de conformité effectué en cours d'exécution des travaux peut être effectué par la Commune. Le Maire ou tout fonctionnaire commissionné peut visiter les constructions en cours et procéder à toutes les vérifications qu'il juge utiles et se faire communiquer tous les documents techniques en rapport avec les bâtiments. Les infractions qui pourraient être constatées donnent lieu à établissement de procès-verbaux d'infraction au code de l'urbanisme faisant foi jusqu'à preuve du contraire. La Commune peut aussi prendre un arrêté interruptif des travaux en cas d'infraction.

La déclaration d'achèvement des travaux

Le titulaire d'une autorisation d'urbanisme (ou la personne qui a dirigé les travaux, par exemple l'architecte) doit adresser une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) à la mairie pour signaler la fin des travaux. Cette déclaration est obligatoire pour les travaux ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager ou d'un dépôt d'une déclaration préalable de travaux. Dans l'hypothèse où la construction terminée n'est pas conforme, il pourra être demandé le dépôt d'un permis modificatif lorsque les irrégularités sont mineures et limitées.

LE NON RESPECT DES REGLES D'URBANISME ET SES CONSEQUENCES PENALES

Le législateur a associé droit pénal et droit de l'urbanisme. Ainsi le non-respect des règles d'urbanisme constitue une infraction pénale par application de l'article L. 480-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L. 160-1 du Code de l'urbanisme réprime la méconnaissance des dispositions du plan local d'urbanisme mais aussi la violation des règles d'urbanisme.

Attention, la Cour de cassation estime que la violation en connaissance de cause de la règle d'urbanisme est constitutive d'une infraction. Un simple procès-verbal établi par un agent compétent suffira à prouver la matérialité de l'infraction. Ces procès-verbaux font foi jusqu'à preuve contraire.

SOYEZ DONC VIGILANT(E) :

- **RESPECTER LES REGLES D'URBANISME**
- **PENSEZ A DEMANDER LES AUTORISATIONS PREALABLES NECESSAIRES**
- **DURANT LES TRAVAUX RESPECTEZ L'AUTORISATION DONNEE**
- **SI UNE MODIFICATION S'AVERE NECESSAIRE PENSEZ A LA DECLARER AVANT DE LA METTRE EN ŒUVRE**

ET SI VOUS NE CONSTRUISEZ FINALEMENT PAS ?

Si vous ne construisez plus il vous appartient de déposer en mairie une demande d'annulation de votre arrêté de construire, afin que soit procédé à l'annulation des taxes auxquelles vous avez été assujettis. Vous avez jusqu'au 31 décembre de la 2^{ème} année suivant l'émission du premier titre de perception (ou du titre unique) pour faire cette démarche.

ET SI VOUS DEMENAGEZ OU REVENDEZ DANS LE DELAI DE 2 ANS ?

Si vous déménagez dans les deux ans veuillez signaler à la DDTM du Gard tout changement d'adresse intervenant dans les deux ans après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme pour éviter d'éventuelles pénalités.

Fait à Meynes, le 22/09/2020

Le Maire

Fabrice FOURNIER

