

## Quelques conseils sur vos droits et obligations :

---

### Information :

Dès le début de votre projet, nous annexons en plus de cette documentation générale, une information plus spécifique sur le parcours administratif de votre projet.

Cette personnalisation, vous précise entre autres, si votre demande est soumise ou non à la taxe d'aménagement et liste une à une, les étapes que vous devrez suivre, jusqu'à la fin de votre construction (conformité des travaux).

## Volet Taxes :

---

**Vous avez sollicité une autorisation de construire ou de démolir.**

### 1/ Déclaration foncière et taxe d'urbanisme :

La description foncière de vos réalisations doit être transmise à l'administration lorsque de nouvelles constructions sont réalisées, ou que des constructions existantes sont transformées, restaurées ou aménagées.

Certains de ces travaux peuvent également être soumis à la taxe d'aménagement qui s'applique principalement sur les constructions closes et couvertes. Elle concerne également les piscines, les panneaux photovoltaïques fixés au sol, les habitations légères de loisirs (mobile home), les aires de stationnement extérieures, places de camping et éoliennes de plus de 12 mètres...

### 2/ Les différentes déclarations :

**Pour les déclarations foncières :** Il existe différentes déclarations, qu'il s'agisse d'une **construction nouvelle** ou d'une **reconstruction**. Pour les **changements de consistance des immeubles existants** (les démolitions partielles ou totales, les surélévations...) et les **changements d'affectation** (local professionnel devenu à usage d'habitation ou l'inverse).

Vous devez en fonction de l'usage et de la nature de la construction utiliser des modèles de déclaration différents : H1, H2 ou 6660 (nous vous le préciserons au moment opportun).

### Pour les déclarations des taxes d'urbanisme :

**Vous devez privilégier la télédéclaration sur le site [Impôts.gouv.fr/Gérer mon bien Immobilier](https://impots.gouv.fr/Gerer_mon_bien_Immobilier).**

**En cas de difficultés, vous pouvez contacter le service de l'Observatoire Fiscal qui pourra vous accompagner dans ces démarches ou vous guider.**

### 3/ Où trouver ces imprimés ?

**Depuis le 01/09/2022 vous devez privilégier la télédéclaration pour ces deux taxes (taxe foncière et taxe d'aménagement) sur le site [impôts.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) dans l'espace particulier de l'usager : **Gérer Mon Bien Immobilier**.**

Pour ceux qui ne pourront pas utiliser la procédure de télédéclaration, vous pourrez les obtenir auprès du centre des finances publiques **ou auprès de l'observatoire fiscal**.

#### 4/ Comment remplir ces imprimés ?

Si vous n'êtes pas à l'aise pour télédéclarer ces informations, nous vous invitons à vous faire connaître auprès de l'Observatoire Fiscal. Un agent inter-communal assermenté se tient à votre disposition gratuitement pour vous aider dans cette démarche pour remplir ces imprimés.

#### 5/ Exonérations temporaires :

Pour les constructions nouvelles, une exonération partielle de taxe foncière pendant deux ans, sur les propriétés bâties, **peut** vous être accordée sur la **part communale**. Pour en bénéficier, vous devez obligatoirement déposer ces déclarations (h1, h2, 6660) dans les délais impartis soit dans les 90 jours après l'achèvement fiscal.

**Attention : Le montant de votre taxe foncière augmentera automatiquement au moment du retour à l'imposition totale, la troisième année d'imposition.**

## Où et quand déposer les déclarations ?

#### 6/ Achèvement fiscal : Article 1406 du CGI

**Dès lors que l'usage de la construction en permet une utilisation effective, (maison hors d'eau, hors d'air, close, couverte et reliée aux réseaux même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieurs ou extérieurs à effectuer (exemple : tapisserie, peinture, crépi, et clôtures, portail non posé), piscine en eau, mais sans les margelles ou sans les plages...**

**L'administration considère que la construction est achevée fiscalement.**

Vous devez alors souscrire la ou les déclaration(s) :H1, H2 ou 6660 et déclarer les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement si votre projet est soumis à cette dernière.

**Attention, il n'existe pas de formulaire pour signifier l'achèvement fiscal de votre projet à proprement dit. Vous devrez à compter de l'achèvement fiscal et dans un délai maximum de 90 jours établir la ou les déclarations. Faute de quoi le bénéfice des exonérations sera supprimé.**

#### Comment déclarer l'achèvement fiscal :

**Au format numérique** en télédéclarant les déclarations sur [impôts.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) dans votre espace personnel **Gérer Mon Bien Immobilier (GMBI)**.

**Un service d'accompagnement complet est mis à votre disposition gratuitement pour vous guider dans ces deux démarches auprès de l'observatoire fiscal.**

Vous serez avisé par un avis d'imposition du montant de la taxe due, l'année suivant le dépôt de déclaration.

**(Le formulaire DAACT qui se trouve dans votre dossier ne doit être renseigné qu'à la fin de votre chantier, lorsque la totalité des travaux est réalisée et dans le cadre de l'obtention du certificat de conformité) mais en aucun cas, pour déclarer l'achèvement fiscal.**

# Volet d'Urbanisme

---

## Généralités :

Une construction, même dépourvue de fondation, nécessite une autorisation d'urbanisme. Il en est de même pour les ravalements de façades ainsi que pour les modifications extérieures des constructions existantes (fenêtres, toitures, ect...) et les changements de destination d'usage : Garage transformé en chambre ou logement, local commercial devenu studio ou appartement...

Les constructions dont l'emprise au sol n'excède pas **5m<sup>2</sup>** ne sont pas soumises à autorisation mais doivent respecter la réglementation du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** en vigueur, comme l'implantation de la construction, les distances entre voisins et bien d'autres règles...

**Validité :** Les permis de construire, d'aménager, de démolir et les déclarations préalables ont une durée de validité de 3 ans et peuvent être prorogés 2 fois pour une durée d'1 an.

Le service d'**Autorisation du Droit des Sols (ADS)** chargé de l'instruction des autorisations d'urbanisme des **Communes** membres de l'**Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM)**, se tient à votre disposition pour tous compléments d'informations ou renseignements en vue de bâtir, de modifier ou de démolir une construction existante.

## Rappels de vos obligations :

**L'affichage du panneau de chantier :** Visible depuis le domaine public pendant toute la durée des travaux, il est obligatoire pour toutes les autorisations d'urbanisme. Cette procédure déclenche le délai de 2 mois de recours des tiers (ces panneaux sont disponibles auprès des marchands de matériaux). Vous devez veiller à ce qu'il soit intégralement complété pendant toute la durée du chantier.

## Ouverture de chantier :

Au commencement des travaux, vous devez adresser à la Mairie du lieu des travaux ou télédéclarer sur le GNAU (**G**uichet **N**umérique des **A**utorisations d'**U**rbanisme) **la déclaration d'ouverture de chantier uniquement pour :**

- Les permis de construire ou les permis d'aménager.
- Les déclarations préalables de travaux ou les permis de démolir n'ont pas à déclarer l'ouverture de chantier.

