CONSTRUIRE, RÉNOVER, AMÉNAGER

GUIDE TECHNIQUE, ADMINISTRATIF ET FISCAL

Tous travaux de construction, agrandissement ou rénovation nécessitent une autorisation d'urbanisme.

Ce guide présente les étapes à suivre dans le cadre de votre projet et les documents administratifs, techniques et fiscaux à consulter et à déclarer.
Il est complété par la **fiche d'aide à la déclaration pour la Taxe d'Aménagement** qui détaille la procédure et les éléments à déclarer sur votre espace en ligne des impôts.

COORDONNÉES UTILES

Conseils et accompagnement :

- **CAUE de l'Ariège** - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
  26bis avenue du stade - 09000 FOIX - 05 34 09 78 30 - caue.ariege@orange.fr www.cauearIege.org

Instruction des autorisations d'urbanisme :

- **SDIAU 09** - Service Départemental d'Instruction des Autorisations d'Urbanisme
  Hôtel du Département- 5-7 rue du Cap de la Ville, 09000 FOIX - 05 61 67 75 50 - sdiau@ariege.fr
  SDIAU : https://ariege.fr/nos-actions/amenagement-du-territoire/urbanisme/
- **DDT 09** - Direction Départementale des Territoires de l'Ariège
  10 rue des Salenques - 09000 FOIX - 05 61 02 47 00
- **Communes autonomes** : Foix, Pamiers, Brassac, Saint-Paul-de-Jarrat, Allières, La Bastide-de-Sérou, Massat, Ignaux et Le Sautel

Déclaration des biens immobiliers et taxe d'aménagement :

- **Centre des finances publiques** - Service départemental des impôts fonciers
  Rue Pierre Mendès France - 09018 FOIX - 05 61 02 33 34
  Site impots.gouv.fr : https://www.impots.gouv.fr/particulier/obligations-declaratives-0

PRÉFET DE L'ARIÈGE
Liberté Égalité Fraternité

FINANCES PUBLIQUES
Direction départementale des Finances publiques de l'Ariège

Ariège Pyrénées le Département 09

09 Ariège c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Mon projet

01 JE RÉFLÉCHIS À MON PROJET

Géoportail de l'urbanisme

PPR

- Je me renseigne sur le droit à construire dans la commune où se trouve mon terrain, mon bien, …
- Je me rapproche des interlocuteurs qui peuvent m'apporter des réponses : mairie, CAUE, notaire, …
- Je peux faire une demande de certificat d'urbanisme opérationnel (CUb) pour savoir si mon projet est réalisable au regard des règles d'urbanisme applicable à mon terrain.
- Les documents urbanisme et servitudes sont consultables sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU), les données liées aux risques sur le site de la Préfecture de l'Ariège - Plans de Prévention des Risques (PPR)

02 JE CONÇOIS MON PROJET

- Je définis mes besoins : surface, nombre de pièces, …
- Je précise mon budget,
- Je dessine mon projet : plans, façades, coupes, …
- Le sollicite un architecte en fonction de mon projet : **le recours à l'architecte est obligatoire pour tout projet de plus de 150 m² de surface de plancher ou si le permis de construire est déposé par une personne morale (SCI, entreprise, collectivité, …).**

ATTENTION ! Dans le budget il faut aussi prévoir :

- Taxes de raccordements (eau, assainissement, électricité, gaz, …)
- Frais de géomètre, études techniques (étude de sol, étude thermique…)
- Installation assainissement autonome, si nécessaire
- **Taxe d'aménagement** que je devrai payer une fois mon projet terminé …

03 JE DÉPOSE MA DEMANDE D' AUTORISATION D'URBANISME

Plateforme SDIAU

- Je dépose mon dossier d'autorisation d'urbanisme (se renseigner en mairie pour savoir quel service instruit le dossier) en version papier directement en mairie ou en ligne de façon dématérialisée :
  - **pour les communes adhérentes au SDIAU** (Service Départemental d'Instruction des Autorisations d'Urbanisme) : dépôt en ligne pour le SDIAU à l'adresse suivante : https://portail-usager.sirap.com
  - **pour les autres communes** : se renseigner en mairie
- Dans un délai de 1 mois, des pièces complémentaires peuvent m'être demandées. Les pièces complémentaires doivent être transmises dans un délai de 3 mois maximum sinon mon dossier sera tacitement rejeté.
- Une fois le dossier complet, le délai d'instruction varie de 1 à 8 mois, selon le type d'autorisation
- Je reçois alors l'accord, le refus ou le sursis à statuer à ma demande d'autorisation d'urbanisme, accompagné de la **fiche d'aide à la déclaration pour la Taxe d'Aménagement.**

ATTENTION ! Si je n'ai rien reçu, cela ne veut pas dire que mon autorisation est accordée ! Je dois demander à la mairie un certificat d'accord tacite avant de commencer mes travaux. **Une autorisation d'urbanisme est valable pendant 3 ans. Elle peut être prolongée 2 fois pour une durée de 1 an.**

en 6 étapes

04 J'AFFICHE MON AUTORISATION D'URBANISME

- J'affiche de façon visible depuis l'espace public un panneau de chantier normalisé et je respecte les délais de retrait (3 mois) et de recours des tiers (2 mois à partir de la date d'affichage) avant de commencer les travaux.

ATTENTION ! Le panneau devra rester en place tout le long du chantier.

05 JE RÉALISE MES TRAVAUX

- Je déclare l'ouverture de mon chantier à la mairie via le formulaire DOC
- Je respecte les règles de construction et je fais réaliser les travaux que j'ai déclarés dans mon autorisation d'urbanisme.

DOC

ATTENTION ! En cas de modification(s) de mon projet, je dépose une demande de modification d'une autorisation délivrée en cours de validité ou de régularisation

Modif.

- J'assure la sécurité sur mon chantier
- Je respecte mon voisinage

ATTENTION ! Le chantier ne doit pas être interrompu pendant plus de 1 an, sinon une nouvelle autorisation peut être nécessaire.

06 L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

- Une fois que mon bien est utilisable, **je complète la déclaration d'achèvement des travaux** via le site des impôts en se conncectant à son espace Finances publiques onglet « gérer mes biens immobiliers » (GMBI). - **voir la procédure au verso de cette page.**
- Cette démarche entraîne le déclenchement de la demande de paiement de la taxe d'aménagement.
- Lorsque l'ensemble des travaux sont terminés, **je complète la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux** (DAACT) que je dépose en mairie.

GMBI

DAACT

A toutes les étapes de votre projet, le CAUE de l'Ariège peut vous accompagner gratuitement dans vos démarches.
Prenez rendez-vous par téléphone au 05 34 09 78 30
ou par mail : caue.ariege@orange.fr

RDV CAUE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

TRAVAUX TERMINÉS ?

Vous devez les déclarer

Auprès de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP),
et plus précisément auprès **du Service Départemental des Impôts Fonciers (SDIF)**

Comment ?

En privilégiant la déclaration en ligne

Par internet, en vous connectant à votre espace Finances publiques rubrique « Gérer mes biens immobiliers »

Une pastille « déclaration foncière attendue » apparaîtra sur le local concerné par les travaux.

Par dérogation via un ou des formulaire(s) papier téléchargeable(s) sur www.impôts.gouv.fr

Selon les cas : 6840-SD, et/ou H1, H2 ou IL

Quoi ?

1. Obligatoirement : la déclaration foncière (H1, H2, IL)
   → Elle permet de **mettre à jour l'évaluation de votre bien**
   Construction nouvelle (ex : piscine), extension (ex : véranda), aménagement (ex : garage transformé en chambre), démolition partielle ou totale...
2. Et, selon les cas : la déclaration d'urbanisme (6840-SD)
   → Si votre projet est soumis à la **taxe d'aménagement.**

Quand ?

Dans les 90 jours de l'achèvement

de la construction
ou de la réalisation définitive du changement de consistance ou d'affectation.

ET

Auprès de votre mairie :
→ Effectuez une déclaration attestant l'achèvement et la conformité de vos travaux (DAACT) .

La DAACT n'est destinée qu'à votre mairie et ne permet pas d'informer la DGFIP.

Nous contacter

Par internet :
Connectez vous à votre Espace Finances Publiques, puis cliquez sur « Messagerie sécurisée » et « Écrire » puis sélectionnez « Mes biens immobiliers » et « Déclaration foncière ».
Par courrier :
Centre des finances publiques
Service Départemental des impôts fonciers (SDIF)
Rue Pierre Mendés France CS 20002
09018 FOIX CEDEX
Par téléphone : 05 61 02 33 34

Vous n'arrivez pas à déclarer ?
Pour être accompagné, prenez RDV sur www.impôts.gouv.fr

Sélectionnez : « votre demande concerne : la gestion de votre patrimoine »,
puis : « au sujet de : une déclaration de travaux »