



Démarches administratives en matière d'Application du Droit des Sols (ADS)

Ouverture et achèvement des travaux

Vous venez d'obtenir une autorisation d'urbanisme. (Cela concerne les permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou décision de non-opposition à une déclaration préalable mais aussi dans le cas des autorisations de modifications et les transferts d'autorisation)

Pour que votre projet se déroule en toute conformité, cette fiche vous guide sur les formalités à accomplir après.

1. Afficher votre autorisation sur le terrain

Dès la réception de votre autorisation, vous devez l'afficher sur votre terrain, votre clôture ou la façade du bâtiment, si elle est en bordure de l'espace public pendant toute la durée du chantier et pour une période deux mois minimum.

L'affichage doit être bien lisible de la voie publique ou des espaces ouverts au public.

Il se fait sur un panneau rectangulaire d'au moins 80 centimètres de longueur et de largeur. Des panneaux conformes à la réglementation sont disponibles dans les magasins de bricolage, quincailleries ou sur des sites internet spécialisés.

Ils comportent généralement les mentions légales préimprimées et des espaces à compléter avec les informations de votre autorisation, à savoir :

- Le nom du bénéficiaire (ou raison sociale) ;
- Le Nom de l'architecte auteur du projet architectural ; (si concerné)
- Le numéro et la date de l'autorisation ;
- La nature du projet (construction, extension, piscine, etc.) ;
- La surface du terrain et, le cas échéant, la surface de plancher créée ; (si concerné)
- La hauteur de la ou des constructions par rapport au terrain naturel, exprimée en mètre. (si concerné)
- L'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté ;

En plus de ces éléments, le panneau indique obligatoirement la mention suivante :

*« Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).
Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme). »*

A noter : À partir du 1er jour d'affichage, un tiers peut déposer un recours contre votre autorisation d'urbanisme. Pensez à conserver une photo du panneau en place (date visible) : elle pourra servir de preuve en cas de contestation.

2. Les autorisations complémentaires (liste non exhaustive)

Après la délivrance de votre autorisation, certaines formalités complémentaires peuvent s'appliquer pour pouvoir effectuer vos travaux. C'est le cas des demandes d'autorisation de voirie (occupation du domaine public : échafaudage, benne...) et d'arrêté de circulation (si les travaux affectent la voie publique : limitation de la circulation, rue barrée...)

Pour effectuer vos demandes vous pouvez contacter la mairie de Bourges au 02.48.57.80.00 , envoyer un mail à gestiondomainepublic@ville-bourges.fr ou faire votre demande en ligne sur le site de la ville de Bourges : [Bourges - Voirie - Mes démarches en ligne](#)

D'autres demandes seront préconisées selon la nature de votre projet, notamment celles pour les raccordements aux divers réseaux publics. (Eau, assainissement, électricités, téléphone / internet...) Il vous sera alors nécessaire de contacter le service gestionnaire.

Pour le service eau et assainissement vous pouvez appeler le 0 800 897 730.

3. Déclarer l'ouverture de chantier

L'article R424-16 du Code de l'urbanisme impose cette déclaration seulement aux bénéficiaires d'un :

- Permis de construire
- Permis d'aménager

Ou de leur autorisation de modification.

Cette déclaration doit être faite dès le commencement des travaux. Il est cependant important de s'assurer que le délai de recours des tiers est purgé avant de la déposer. Ce délai est de deux mois à compter de l'affichage de l'autorisation sur le terrain.

La déclaration d'ouverture de chantier s'effectue sur le formulaire Cerfa n°13407*11

Il peut être déposé en main propre dans les locaux du service urbanisme (23-31 Boulevard Foch à Bourges) mais aussi envoyé par courrier, mail ou déposé sur la plateforme <https://ads.bourgesplus.fr/guichet> si votre demande d'autorisation a été faite en ligne.

4. Respecter les délais de validité

Quand l'autorisation devient-elle caduque ?

Votre autorisation n'est plus valable si :

- Vous ne débutez pas les travaux dans un délai de 3 ans à compter de sa délivrance (sauf mention contraire) ;
- Les travaux sont interrompus plus d'un an consécutif.

A noter : La durée de validité des autorisations délivrées entre le **1er janvier 2021 et le 27 mai 2022** est de 4 ans pour les autorisations qui étaient toujours en cours de validité le 27 mai 2025.
La durée de validité des autorisations délivrées entre le **28 mai 2022 et le 28 mai 2024** est de 5 ans. Dans ce cas, l'autorisation ne peut pas être prolongée.

Le délai de 3 ans commence à compter de la délivrance de votre autorisation d'urbanisme (sauf mention contraire). Cette dernière vous est adressée par courrier RAR (ou par voie électronique si vous avez accepté ce moyen dans le formulaire de demande d'autorisation).

Pour une déclaration préalable tacite, la durée se calcule à partir de la date de dépôt initial de la demande, plus le délai légal d'un mois.

Une demande de prorogation est-elle possible ?

Le délai de validité peut être prolongé deux fois, d'un an chacun, si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.

La demande de prorogation doit être adressée sur papier libre au service urbanisme au moins 2 mois avant l'expiration du délai initial (ou avant la fin de la première prolongation).

À réception de votre demande, la mairie a 2 mois pour vous répondre.

La prolongation est accordée d'office si vous ne recevez pas de réponse dans ce délai.

5. Déclarer l'achèvement des travaux à l'urbanisme

Dès que vos travaux sont terminés vous devez effectuer une déclaration attestant l'achèvement et la conformité de vos travaux (DAACT). Cette déclaration concerne toutes les autorisations d'urbanisme.

A noter : Vous pouvez déclarer l'achèvement total ou partiel des travaux. L'achèvement partiel concerne seulement les travaux par tranches, si elles ont été prévues initialement par l'autorisation d'urbanisme. À la fin de chaque tranche, vous devez remplir une DAACT.

La déclaration s'effectue sur le formulaire Cerfa n°13408*13.

Il peut être déposé en main propre dans les locaux du service urbanisme (23-31 Boulevard Foch à Bourges) mais aussi envoyé par courrier, mail ou déposé sur la plateforme <https://ads.bourgesplus.fr/guichet> si votre demande d'autorisation a été faite en ligne.

À réception de votre déclaration, la mairie peut contester la conformité de vos travaux, en vérifiant sur place. En principe ce délais est de 3 mois mais dans certains cas, il peut être porté à 5 mois (ABF, PPRI, ERP ...). Pour plus d'information, n'hésitez pas à contacter le service urbanisme.

Sans réponse de l'administration dans ce délai, les travaux sont considérés achevés et conformes excepté pour les conformités obligatoires qui devront obligatoirement être contrôlées. (ERP...)

Il pourra vous être fourni une attestation.

A noter : Si votre construction n'est pas conforme, le maire peut vous mettre en demeure d'effectuer les travaux nécessaires. Pour cela, il peut vous être demander de déposer une demande modificative d'autorisation d'urbanisme. Par contre, si la régularisation est impossible, la mairie peut imposer la démolition de la construction.

En fonction de vos travaux, votre déclaration d'achèvement devra être accompagnée de pièces justifiant du respect des normes en vigueur (Réglementation thermique, sismicité, sol, environnement, assainissement, ...) La liste de celles-ci se trouve dans le cerfa 13408*13

6. Déclarer l'achèvement des travaux auprès de l'administration fiscale

Différents types de travaux doivent être impérativement déclarés à l'administration fiscale :

- les constructions nouvelles (maison, hangar, piscine, terrasse, garage, etc.),
- les changements de consistance (agrandissement, aménagement des combles, surélévation, démolition totale ou partielle),
- les changements d'affectation (des bureaux en habitation, etc.).

Après la fin de vos travaux, vous disposez d'un délai légal de 90 jours calendaires pour effectuer la déclaration d'achèvement auprès de l'administration fiscale. Ce délai démarre à compter de la date exacte d'achèvement de l'ensemble des travaux.

Attention ! Une déclaration tardive peut entraîner des pénalités voire une taxation d'office.


Cette démarche se fait en ligne, directement sur le portail officiel service-public.fr rubrique « Gérer mes biens immobiliers », via votre espace particulier ou professionnel selon votre statut.

A noter : Cette déclaration auprès des services fiscaux est distincte des démarches relatives à l'urbanisme et ne les remplace pas.

Pour plus d'informations ou en cas de questions n'hésitez pas à contacter le service urbanisme de la ville de Bourges

 urbanisme@agglo-bourgesplus.fr

 02.46.08.11.13

 Service urbanisme – Droit des Sols
23-31 boulevard Foch
CS 20321
18023 BOURGES cedex

