

# Guide pratique de l'urbanisme

## Votre projet en 7 questions



1. Mon projet est-il réalisable ?
2. Dois-je déclarer mon projet ?
3. Comment déclarer mon projet ?
4. Quand puis-je démarrer mes travaux ?
5. Mes travaux sont terminés, que dois-je faire ?
6. Mon projet sera-t-il taxé ?
7. Quel est le risque si je ne déclare pas mes travaux ?

**Contact:** [urbanisme@ville-bourges.fr](mailto:urbanisme@ville-bourges.fr) // 23, boulevard du Maréchal Foch, Bourges

# 1. Mon projet est-il réalisable ?

Tout projet de construction doit se conformer à la réglementation en vigueur :

1. Le règlement d'urbanisme applicable dans votre commune et la zone dans laquelle se trouve votre parcelle

PLUI de l'agglomération disponible en ligne sur le site internet de BOURGES PLUS

2. Les servitudes d'utilité publique qui grèvent votre parcelle (monument historique, canalisations de gaz, lignes électriques, alignement...)

3. La desserte en réseaux (eau, électricité, assainissement, défense incendie...)

4. La présence ou non d'un Plan de Prévention des Risques (inondation, technologique...)



*Tout projet doit respecter les dispositions d'urbanisme même s'il ne nécessite pas d'autorisation ou de déclaration. Il peut être par ailleurs soumis à d'autres procédures relevant de législations différentes (code de l'environnement, code de la santé publique, code du patrimoine...)*

Conseil: Déposer un certificat d'urbanisme opérationnel pour savoir si votre projet est réalisable (cerfa 13 410\*06)



**Pour toute demande d'information complémentaire :**

**Contact:** [urbanisme@ville-bourges.fr](mailto:urbanisme@ville-bourges.fr) // 23, boulevard du Maréchal Foch, Bourges



## 2. Dois-je déclarer mon projet ?

De manière générale, sont soumis à autorisation

Aménagement  
du garage

Aménagement  
des combles

Construction  
isolée de plus  
de 5m<sup>2</sup> au sol

Construction  
accolée à un  
bâtiment  
existant

Clôtures

Modification  
d'aspect  
extérieur

Changement  
de destination

Terrasses  
surélevées

Piscine  
> 10m<sup>2</sup>

Division  
foncière en  
vue de  
construire

**Attention** les terrains situés dans un périmètre « monument historique » ont des obligations et des délais différents. Sont notamment soumis à autorisation : toutes les terrasses même de plain pied, clôtures, démolitions, aménagement d'espaces non bâtis, constructions de moins de 5m<sup>2</sup>...

**Recours à l'architecte obligatoire notamment :**

- Un permis de construire déposé au nom d'une personne morale
- Un projet d'une surface ou emprise excédant 150m<sup>2</sup>



➤ Liste non exhaustive, n'hésitez pas à vous renseigner en mairie

**Contact:** [urbanisme@ville-bourges.fr](mailto:urbanisme@ville-bourges.fr) // 23, boulevard du Maréchal Foch, Bourges

## 3. Comment déclarer mon projet ?

1

Je m'assure de l'autorisation ou de la déclaration nécessaire pour les travaux (**contacter le service instructeur si besoin**).  
Je télécharge l'imprimé cerfa sur [service-public.fr](http://service-public.fr)

2

Je remplis le cerfa et je joins les plans et documents nécessaires qui sont précisés sur le *bordereau des pièces à joindre* dans le cerfa avec le nombre de copies nécessaires.

3

A compter de votre déclaration de fin de travaux, le Maire peut effectuer un contrôle sous 3 mois (5 dans certains cas) et délivrer un certificat de non opposition à conformité.

Depuis 2022, il est possible de déposer un dossier par voie dématérialisée. RDV sur le site internet de la ville ou l'agglomération



**Pour toute demande d'information complémentaire :**

**Contact:** [urbanisme@ville-bourges.fr](mailto:urbanisme@ville-bourges.fr) // 23, boulevard du Maréchal Foch, Bourges



# 4. Quand puis-je démarrer mes travaux ?

1

J'obtiens une décision favorable ou tacite\* à l'issue du délai indiqué

2

J'affiche mes travaux sur un panneau de chantier sur le terrain pendant la durée du chantier (et minimum 2 mois) et je peux commencer mes travaux\*

3

Je retourne en mairie le cerfa de « déclaration d'ouverture de chantier » (*uniquement pour les permis de construire ou d'aménager*)

- Validité : vous avez 3 ans pour commencer vos travaux.
- Prorogation : sur demande écrite au Maire, 2 mois avant la fin du délai de validité, vous pouvez bénéficier d'1 an supplémentaire pour commencer vos travaux (valable deux fois).
- Une fois vos travaux démarrés : la validité perdure tant que les travaux ne sont pas stoppés pendant plus d'1 an. Au-delà votre autorisation est caduque et vous devrez redéposer un dossier.

\* *Votre autorisation n'est **exécutoire** : qu'une fois que vous avez reçu la décision et qu'une copie à été transmise au Préfet. Demandez la date de transmission au Préfet en mairie.*

\* *Votre autorisation n'est **définitive** qu'après la purge des délais de retrait et de recours :*

- 3 mois de délai de retrait administratif à compter de la date de signature de la décision
- 2 mois de délai de recours des tiers à compter de l'affichage conforme sur le terrain par vos soins



**Contact:** [urbanisme@ville-bourges.fr](mailto:urbanisme@ville-bourges.fr) // 23, boulevard du Maréchal Foch, Bourges



# 5. Mes travaux sont terminés, que dois-je faire ?

1

Je m'assure que mes travaux sont conformes à l'autorisation ou à la déclaration délivrée et aux éventuelles prescriptions sinon je prend contact avec la mairie

2

Je retourne en mairie le cerfa « déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux » (*pour les permis et déclarations préalables*)

3

Sous 3 mois ( 5 dans certains cas), la mairie peut effectuer un contrôle des travaux. Au-delà, je peux demander un certificat de non-opposition à la conformité

*Lorsque la construction devient utilisable vous avez 90 jours pour la déclarer auprès du centre des impôts fonciers.  
Contactez votre centre d'impôts.*



## 6. Mon projet sera-t-il taxé ?

Certains types de travaux sont soumis à la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive, principalement :

Les bassins de piscines supérieurs à 10m<sup>2</sup>

Les emplacements de stationnement extérieurs

La création de surfaces closes et couvertes supérieures à 5m<sup>2</sup>

Les affouillements à partir du premier centimètre

**Le taux de la taxe d'aménagement est de 3,8 % à Bourges.**

**Le taux départementale est de 1,1 %.**

La taxe d'aménagement est redevable une seule fois. Si le montant est supérieur à 1500 euros, la taxe est payée en 2 moitiés (1 an et 2 ans après le délivrance du PC)



**D'autres projets peuvent être soumis à la taxe d'aménagement et d'autres taxes et participations peuvent être dues (Participation Voiries et Réseaux, Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif...)**



**Contact:** [urbanisme@ville-bourges.fr](mailto:urbanisme@ville-bourges.fr) // 23, boulevard du Maréchal Foch, Bourges



# 7. Quel est le risque si je ne déclare pas mes travaux ?

Vous êtes en infraction pour des travaux ou des aménagements, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, dans les cas suivants :

Non respect  
des règles  
d'urbanisme

Absence  
d'autorisation

Autorisation  
non respectée

Autorisation  
obtenue par  
fraude

## Sanctions

*(article L.480-4 du code de l'urbanisme)*

- Cas d'une construction de surface : amende comprise entre 1 200 et 6 000€ par m<sup>2</sup> de surface de plancher construite, démolie ou rendue inutilisable
- Autres cas : amende comprise entre 1 200€ et 300 000€
- Récidive : amende et 6 mois d'emprisonnement

## Obstacle au droit de visite de l'administration

*(article L.480-12 du code de l'urbanisme)*

- 3 750€ d'amende et 1 mois d'emprisonnement



**Contact:** [urbanisme@ville-bourges.fr](mailto:urbanisme@ville-bourges.fr) // 23, boulevard du Maréchal Foch, Bourges





## Coordonnées

- Architecte des Bâtiments de France:

6, place de la Pyrotechnie, 18000 Bourges

Tél: 02 34 34 62 90

- DRAC – archéologie

6, rue de la Manufacture, 45043 Orléans cedex

Tél: 02 38 78 85 00