

URBA'BLÄTTLÄ #°6

Sommaire

1. QUELQUES CAS NE NÉCESSITANT PAS DE DÉCLARATION PRÉALABLE
2. DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER ET DE L'EMPRISE AU SOL
3. DÉLAI DE RECOURS GRACIEUX, CONTENTIEUX ET TRANSMISSION AU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ
4. OXALIS ET TYPE DE CERFA
5. NOTRE ACTIVITÉ DEPUIS DÉBUT 2026
6. LISTE DES PRECEDENTS ARTICLES PUBLIÉS

Le mot du Vice-Président

Madame, Monsieur,

Permettez-moi, tout d'abord, de vous adresser mes félicitations pour votre élection. L'urbanisme est une thématique essentielle dans la vie d'une commune et d'une équipe municipale. Ses enjeux sont multiples et les choix impactent l'aménagement et le futur d'une commune, le tout sous la responsabilité du maire. Le service « Autorisation du Droit des Sols » est là pour vous accompagner au quotidien et vous apporter une expertise technique et réglementaire dans l'instruction de vos dossiers.

Urba Blättlä est une revue éditée par le service ADS, à destination des élus du territoire mais également des secrétaires de mairie, chevilles ouvrières de nos mairies. Elle permet de se tenir informé des modifications réglementaires qui s'appliquent à l'instruction des demandes d'urbanisme. C'est aussi un moyen de revenir sur certains sujets spécifiques, éclaircir certaines notions ou effectuer des rappels sur la législation en vigueur.

Au nom des agents du service ADS, je vous souhaite une bonne lecture et un bel été !





1 - QUELQUES CAS NE NÉCESSITANT PAS DE DÉCLARATION PRÉALABLE

Sébastien KERN, responsable du service ADS

Le code de l'urbanisme encadre strictement les cas où un administré doit déclarer ses travaux (notion de déclaration préalable) ou obtenir l'autorisation du maire pour les réaliser.

La tendance observée au service Autorisation Droit des Sols ces dernières années est la généralisation du dépôt d'une déclaration, dès lors qu'un administré envisage entreprendre des travaux.

Cependant, ce n'est pas la doctrine voulue par l'Etat au travers de la rédaction des différents articles du code de l'urbanisme.

Le cas général est la création d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher supérieure à 5m². Il nécessite le dépôt d'une DP (ou d'un PC si le seuil de 20 m² ou 40 m² pour une extension en zone U d'un PLU). Ce seuil est ramené à 0m² dans le périmètre des monuments historiques.

Mais il y a des cas où une déclaration préalable de travaux n'est pas nécessaire. Voici exposées ces situations où la mairie peut proposer à l'administré venu déposer son dossier de repartir sans qu'il soit enregistré et donc instruit par le service ADS :

- **DP pour clôtures** : si la commune a délibéré pour imposer la déclaration préalable pour tous travaux de clôtures, ou si le terrain est en périmètre ABF, alors la DP est exigible. En dehors de ces cas, cela n'est pas justifié. Il convient donc pour chaque mairie de s'assurer au préalable qu'elle a délibéré en ce sens, ou que le terrain est en ABF, avant de transmettre le dossier en instruction au service ADS. Il y a le cas des communes régies par un PLU qui impose aux clôtures des contraintes de hauteur et d'aspect, sans que la commune ait délibéré. Là, il est pertinent pour la mairie d'accepter la DP afin de vérifier la conformité du projet au règlement du PLU.
- **Création de logements dans un bâtiment existant sans modification de l'aspect extérieur** : ce cas ne nécessite aucune déclaration préalable au titre de l'urbanisme. Les PLU(i) imposent souvent la création de places de parking lorsque de nouveaux logements sont créés. L'administré est donc censé respecter cette règle.
- **DP pour ravalement de façades** : à l'identique du cas de la clôture, la DP peut être imposée pour des travaux de ravalement de façades par délibération du conseil municipal. Cela permet à la mairie d'avoir cette information, notamment pour les travaux de la commission locale des

impôts directs. En dehors de ce cadre, et des terrains situés dans le périmètre ABF, un ravalement de façades n'est pas soumis à déclaration préalable. Le "ravalement de façades" s'entend comme un rafraichissement des façades, avec une nouvelle peinture par exemple, mais dont la teinte initiale est conservée.

- **DP pour l'installation de pompes à chaleur** : depuis le 1er mars 2026, un décret est venu modifier les formalités administratives. Ainsi les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment pour installer une pompe à chaleur sont dispensés de formalités, à une condition : l'unité extérieure ne doit pas être visible depuis l'espace public, une voie ouverte au public ou depuis un autre bâtiment. Si la PAC est installée à l'arrière de la maison, dans une cour intérieure ou dans un espace non exposé à la vue, il ne sera plus nécessaire de déposer une déclaration préalable en mairie. Il faut exclure de cette nouvelle règle les terrains concernés par un périmètre ABF.
- **Réalisation de plusieurs constructions de moins de 20 m², non contigües directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction** : dans ce cas, une seule déclaration préalable peut être déposée. En effet, le seuil de 20m² s'applique par construction, et non pas par demande. Une déclaration préalable peut donc inclure 3 abris de jardins disjoints, une piscine et une clôture. Attention, si une DP contient une pergola et une véranda en extension d'une même habitation, alors les surfaces seront additionnées et le seuil des 20m² sera examiné.
- **Réalisation d'un mur de soutènement** : en dehors des secteurs ABF, une telle réalisation n'est pas soumise à déclaration préalable. Elle doit cependant être mentionnée dans tout projet plus vaste (permis de construire, mur de soutènement avec clôture).

2 - DEFINITIONS DE LA SURFACE DE PLANCHER ET DE L'EMPRISE AU SOL

Sébastien KERN, responsable du service ADS

L'instruction des demandes d'urbanisme vise à s'assurer du respect des règles de forme (à titre d'exemple : le formalisme de la demande - DP, PC, etc. ; la présence des pièces exigées par le code de l'urbanisme) et des règles de fond, soit celles qui s'appliquent au projet : distances aux limites séparatives, pentes de toit, hauteurs, etc.

Pour cela, deux notions ont leur importance. Elles vous sont ici expliquées en détail afin que vous puissiez au cas par cas les mobiliser pour conseiller au mieux vos administrés. Il arrive en effet régulièrement que des déclarations préalables déposées doivent être refusées au motif que le seuil de la DP est dépassé.

L'instruction, et donc la facturation de ce type de dossier, pourraient être évitées par une préanalyse du dossier, lorsqu'il est déposé au format papier en mairie.

- **Surface de plancher** : le code de l'urbanisme définit cette notion à l'article R111-22. "La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

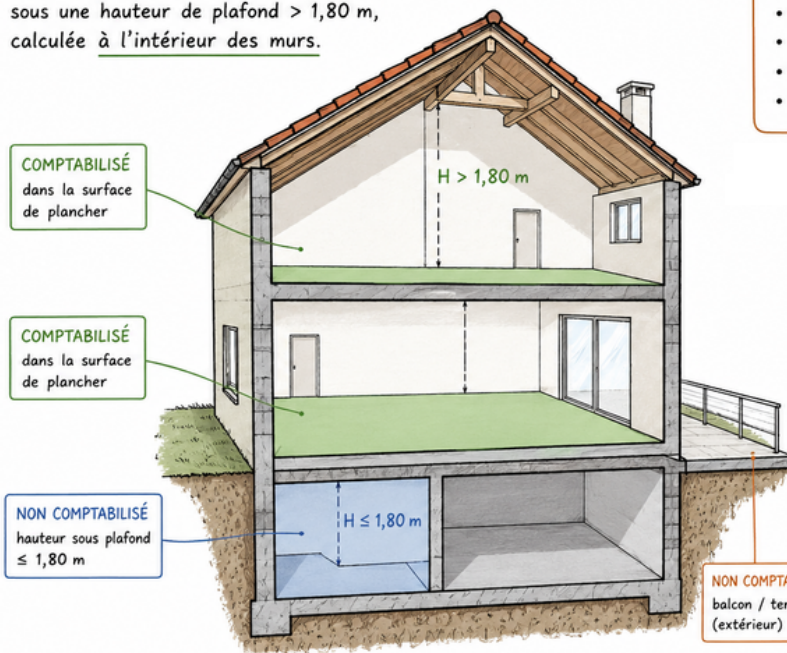
Il faut notamment retenir de cette définition qu'elle concerne strictement les bâtiments fermés, et donc pas les constructions (non closes et couvertes), type carport, pergola, etc.

C'est donc cette surface que les administrés doivent saisir dans le tableau du Cerfa. Elle est utilisée en particulier pour :

- l'assujétissement à la taxe d'aménagement,
- le seuil de l'architecte (150 m²) : le franchissement de ce seuil impose à l'administré de faire appel à un architecte pour le dépôt de son dossier,
- et la vérification du seuil DP / PC.

SURFACE DE PLANCHER

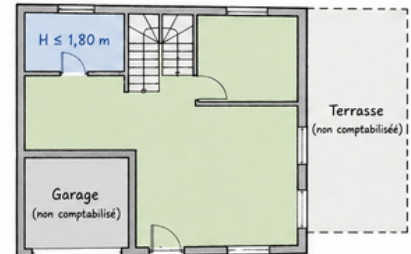
Somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond $> 1,80$ m, calculée à l'intérieur des murs.



NE SONT PAS COMPTABILISÉS :

- les surfaces sous une hauteur de plafond $\leq 1,80$ m
- les surfaces des combles non aménageables
- les surfaces des balcons, terrasses, loggias
- les surfaces des garages
- les vides et trémies (escaliers, atriums...)

EXEMPLE EN PLAN (RDC)

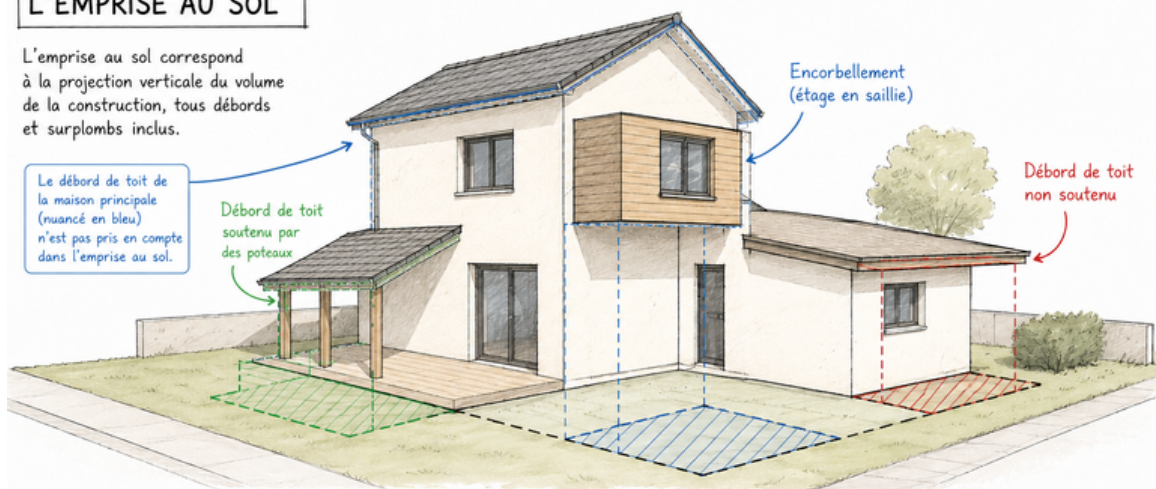


SURFACE DE PLANCHER =
somme des surfaces vertes
(hauteur $> 1,80$ m, à l'intérieur des murs)

L'emprise au sol : c'est l'article R421-1 du code de l'urbanisme qui en donne la définition : "L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements". Cette dernière précision est importante pour éviter d'imposer une demande de PC à par exemple un abri de jardin dont la projection verticale est de 22m^2 , dont 2m^2 constitués de débords de toit.

L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



LÉGENDE

- Débord de toit soutenu par des poteaux → Inclus dans l'emprise au sol
- Encorbellement (étage en saillie) → Inclus dans l'emprise au sol
- Débord de toit non soutenu → Inclus dans l'emprise au sol
- Débord de toit de la maison principale → Non inclus dans l'emprise au sol
- Emprise au sol totale → Somme de toutes les projections verticales, débords et surplombs inclus

Sont exclus : les éléments de modénature décoratifs, les débords de toiture lorsqu'aucune partie n'est située à plus de $0,60$ m du nu de la façade, ainsi que certains éléments techniques (selon le PLU).

3 - DÉLAI DE RECOURS GRACIEUX, CONTENTIEUX ET TRANSMISSION AU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Sébastien KERN, responsable du service ADS

1. Recours gracieux et contentieux

Avec la loi du 26 novembre 2025, le législateur a fait évoluer les délais de recours gracieux et contentieux.

Les délais commencent dans les deux cas à compter du premier jour d'un affichage continu et régulier de l'autorisation sur le terrain (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, etc.).

Le recours gracieux effectué par un tiers ne peut aujourd'hui se faire que dans un délai d'un mois.

La réforme de fin 2025 a aussi fait évoluer le fonctionnement du recours contentieux, qui doit se faire dans un délai de deux mois, délai qui n'est plus interrompu par un éventuel recours gracieux, ce qui était le cas précédemment.

Aussi, si un administré se sentant lésé veut introduire un recours gracieux auprès du maire et un recours contentieux auprès du tribunal, il devra gérer ses délais selon les termes de la dernière réforme.

Tout recours gracieux ou contentieux dirigé contre une autorisation d'urbanisme doit être notifié à son bénéficiaire (et à l'auteur de la décision) dans un délai de 15 jours à compter du dépôt du recours, sous peine d'irrecevabilité.

Quid de la réponse à apporter par le maire à un recours gracieux ?

- soit il estime que le recours a apporté suffisamment d'éléments nouveaux permettant de considérer la première décision comme étant illégale et la décision doit être retirée et remplacée par une nouvelle ;
- soit il maintient sa décision. Il peut alors ne pas répondre et le requérant aura un rejet tacite de son recours gracieux au bout d'un mois. Il peut également justifier sa réponse par écrit.

Enfin, si l'autorisation n'a pas été affichée régulièrement sur le terrain, le délai de 2 mois peut ne pas courir.

2. Transmission au contrôle de légalité

Le CGCT précise (article L.2131-2) que :

I. Sont transmis au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement, dans les conditions prévues au II :

- 6° aliéna : Le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du sol et le certificat d'urbanisme délivrés par le maire”.

II. La transmission prévue au I peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. Pour les communes de plus de 50 000 habitants, cette transmission est réalisée selon ces modalités. La transmission des décisions individuelles intervient dans un délai de quinze jours à compter de leur signature”.

Il n'y a pas de lien entre le délai de recours par un tiers et le délai de transmission au contrôle de légalité.

Le recours administratif qu'exerce le préfet s'applique donc à compter de la réception du dossier par les services de la préfecture.

Cela peut entraîner une situation délicate si le dossier a été transmis tardivement au contrôle de légalité. Si le préfet défère devant le juge administratif la décision du maire, un administré qui aura attendu le délai de recours des deux mois pour entamer ses travaux peut voir son autorisation annulée par le juge administratif.

Le risque alors que l'administré se retourne contre le maire est réel, selon l'ampleur des travaux entamés, la non-transmission du permis au contrôle de légalité constituant potentiellement une irrégularité procédurale qualifiée de faute de service. Toutefois, en matière de responsabilité administrative, seule une faute ayant un lien causal direct avec le dommage est susceptible d'engager la responsabilité de la personne publique. Il appartient au juge saisi par l'administré d'analyser la situation.

Il faut en retenir que l'envoi au contrôle de légalité doit se faire dans les 15 jours après signature de la décision.

4 - OXALIS ET LES TYPES DE DEMANDES D'URBANISME

Sébastien KERN, responsable du service ADS

La saisie des dossiers déposés en mairie au format papier implique pour le/la secrétaire de mairie de choisir le type de dossier dans Oxalis-Expert.

Enregistrer une demande
Pour un dépôt rapide, seuls les champs marqués d'un astérisque sont obligatoires.

ENREGISTREMENT PRÉPARATION INSTRUCTION

Commune* Réceptionné le* Type de Dossier* Autorité compt

Choisir la commune de dépôt 05/06/2026 Choisir le type de dossier Choisir l'aut

Demandeur

DEMANDEUR PRINCIPAL

☒ Personne physique ☐ Personne morale

Nom d'usage* Prénom*

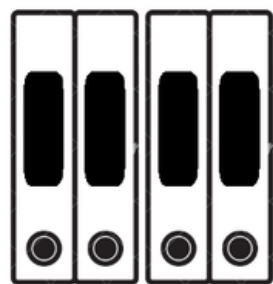
Date de naissance Pays de naissance

Numéro de téléphone Adresse e-mail

Coordonnées :

CUa : Certificat d'urbanisme d'information - Type a (13410*13)
CUB : Certificat d'urbanisme opérationnel - Type b (13410*13)
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner (10072*04)
DPA : Déclaration préalable d'aménager (16703*02)
DPC : Déclaration préalable de construire (16702*02)
Demande de modification d'une autorisation délivrée en cours de validité
Demande de transfert d'une autorisation délivrée en cours de

Nous vous invitons à être vigilant(e) dans le choix du dossier. Les types de pièces exigibles ne portent pas les mêmes références dans le logiciel, et les délais peuvent être différents. En cas d'erreur, il vous faudra supprimer le dossier et recommencer la saisie des informations et l'importation des pièces dans Oxalis. Autant faire le travail une fois.



5- NOTRE ACTIVITÉ

Julien BAEUMLIN, secrétaire au service ADS

DEPUIS LE 1ER JANVIER 2026

CU de type a	CU de type b	Déclaration préalable construction	Déclaration préalable aménagement	Permis d'aménager	Permis de construire	Permis de démolir	Autorisation de travaux ERP
484	115	785	44	8	257	36	41

6- LISTE DES PRECEDENTS ARTICLES PUBLIES

Afin de vous faciliter la recherche des précédents articles publiés depuis 2022, nous vous proposons ci-dessous la liste des thèmes déjà traités :

Urba News n°1

- Compétences et obligations du maire en matière d'urbanisme
- Clôtures
- Les documents à fournir à l'ADS

Urba Blättlä n°2

- Avis ABF
- Demandes d'annulation et de retrait
- Envoi des arrêtés
- Certificats d'urbanisme
- Conditions d'implantation d'annexes en carte communale

Urba Blättlä n°3

- Travaux illégaux que faire ?
- Recours administratif pré-contentieux
- DAAC

Urba Blättlä n°4

- Effets des périmètres de réciprocité issus de la réglementation ICPE et RSD sur les autorisations d'urbanisme
- Champ d'application de la division en vue de lotir et du permis d'aménager
- Servitude de cours commune
- L'extension des réseaux propres
- Modèle de délibération en cas d'intéressement du maire

Urba Blättlä n°5

- Nouvelles attestations parasismique
- le container en urbanisme
- Les tiny houses, résidence mobile de loisirs et autres caravanes
- nouvelle dérogation pour l'installation d'une isolation par l'extérieur et la végétalisation des façades, toitures
- attestation d'accessibilité et DAACT
- Les permis précaires, construction temporaire et saisonnière,
- les dérogations aux règles d'urbanisme
- réforme de la loi APER et arrêt de consultation d'enedis
- rappel sur la procédure de déblocage des pièces dans Oxalis-Expert

SERVICE ADS - PETR PAYS DU SUNDGAU
QUARTIER PLESSIER - BAT 15
39 AV DU 8ÈME RÉGIMENT DE HUSSARDS 68130 ALTKIRCH
ads@pays-sundgau.fr
TÉL : 03.89.25.99.17