

Bâtiment - Règlementation des constructions

Avant toute chose, il est nécessaire de préparer son projet de construction/rénovation. C'est-à-dire d'avoir une réflexion sur la définition du projet (opportunité et viabilité économiques, organisation du travail et fonctionnalités, intégration paysagère, etc.).

1 - Vérifier certains points réglementaires

La **mairie** est le premier interlocuteur dans tout projet de construction pour connaître :

- le zonage de la ou des parcelles concernées par le projet
- le règlement qui s'applique sur le terrain
- les servitudes, risques naturels (inondations, incendies,...)

a - La future construction appartiendra au propriétaire du sol. En cas de bail, il faut donc s'assurer d'être en possession d'une autorisation du propriétaire.

b - Prendre contact avec la mairie pour s'assurer que les documents d'urbanisme (PLU) autorisent la construction, que le projet n'est pas situé en zone inondable, dans un périmètre de captage ou sur un secteur protégé, présence de monuments historiques à proximité (voir avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine si cela est le cas). Egalement s'il y a des servitudes légales.

c - Vérifier la présence et la capacité suffisante des réseaux (électricité, eau, assainissement) ou la possibilité d'étendre les réseaux.

d - Possibilités d'assurer la défense incendie : accès, ressources en eau mobilisables (voir règles)

e - Distances réglementaires :

Type d'activité	Distance
Activité humaine autre que celle de l'exploitant	50 m (sauf si installation classée : 100m)
Cours d'eau	35 m
Point de captage d'eau potable	50 m
Zone de baignade	200 m
Pisciculture	500 m

Contact : Biopousses 40 bis rue du 30 juillet 1944 - 50660 LINGREVILLE

02 14 15 83 11 - biopousses@gmail.com - biopousses.over-blog.com

Bâtiment - Règlementation des constructions

2 - Choisir la procédure adaptée au projet

Projet de bâtiment	Déclaration préalable	Permis de construire
Construction (si extension : surface bâtiment existant + surface extension)	Surface au plancher entre 2 et 20m ² Hauteur >2m Hauteur châssis et serres comprise entre 1,8 et 4m et surface < 2 000m ²	Surface de plancher avec ou sans fondation >20m ² Hauteur > 4m et surface au sol >2 000m ²
Changement de destination	Sans travaux ou avec des travaux qui ne modifient pas les structures porteuses ni la façade	Avec travaux qui modifient soit les structures porteuses soit la façade
Travaux de ravalement	Tous	-
Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sans changer de destination	Toutes modifications de l'aspect extérieur qui ne soient pas soumises à permis de construire	Travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment ET de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur

Remarque : nécessité de faire appel à un architecte pour les sociétés à plusieurs associés (GAEC, EARL) ou pour un projet d'une surface supérieure à 800m² (totalité du bâtiment).

Permis de construire :

Avant toute chose, il faut justifier la nécessité du projet pour l'activité agricole, pour obtenir la notion « nécessité pour l'exploitation ». Car seuls peuvent être admis en zone agricole des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

Cette notion est évaluée au cas par cas, à partir des éléments fournis dans le dossier de demande de permis de construire. Bien justifier le projet reste la meilleure façon de faciliter l'instruction du dossier. Il appartient à l'agriculteur d'apporter en complément du permis de construire, les éléments justifiant, soit d'une utilité technique liée à l'activité agricole (stockage ou transformation des productions, stockage du matériel agricole, élevage, valorisation directe de la production), soit d'une utilité de logement pour des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire.

Il existe des guides de rédaction pour cette justification sur internet.

Constituer son dossier :

- Dossier CERFA* + pièces justificatives indiquées sur le formulaire (à retirer en mairie ou à télécharger)
- Série de pièce qu'il est fortement conseillé de joindre pour permettre une meilleure appréciation de la nature de l'activité et de la nécessité de la construction (notion de « nécessité pour l'exploitation »).

Informations complètes sur services-publics.com

Contact : Biopousses 40 bis rue du 30 juillet 1944 - 50660 LINGREVILLE
02 14 15 83 11 - biopousses@gmail.com - biopousses.over-blog.com