

LES CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRICOLE

D'une manière générale, les zones naturelles ou agricoles sont inconstructibles : ce principe permet de limiter le mitage de l'espace. Des exceptions sont toutefois possibles, pour permettre notamment l'activité agricole et la valorisation des ressources naturelles.

Le code de l'urbanisme fixe les règles d'utilisation du sol dans les zones agricoles : ces zones sont soit délimitées par les documents d'urbanisme des communes (zones A des plans locaux d'urbanisme –PLU– ou zones NC des anciens plans d'occupation des sols –POS–), soit situées en dehors des zones constructibles pour les communes dotées d'une carte communale ou celles soumises, en l'absence de document d'urbanisme, au règlement national d'urbanisme –RNU–.

La règle générale est qu'une zone agricole est une zone de production, protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique : elle est donc, par nature, inconstructible.

Par dérogation à cette règle, des « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » (bâtiments techniques ou fonctionnels) peuvent être autorisées en zone agricole.

La notion d'exploitation agricole

Article L. 311-1 du code rural :

« sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations [...] »

Remarque : les activités de gardiennage de chiens ou d'animaux de compagnie, l'entretien de parcs et jardins, la vente de bois, les entreprises de travaux agricoles, etc... ne sont pas des activités agricoles et restent donc interdites

Les conditions d'obtention d'un permis de construire

Concernant un projet de construction agricole, un permis de construire peut être accordé sous réserve :

- que le règlement du POS ou PLU autorise les constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole dans la zone ;
- que le lien et la nécessité de la construction soient justifiés et argumentés, notamment quant à la localisation retenue.

Les autorisations d'urbanisme

• Déclaration préalable

- Pour tout projet de surface de plancher < 20 m² ET emprise au sol < 20 m²
- Pour changement de destination d'un bâtiment sans travaux.

• Permis de construire

- Pour tout projet de surface de plancher > 20 m² OU emprise au sol > 20 m²
- Pour changement de destination avec modification des structures porteuses ou façades.

Les serres (hors secteur sauvegardé ou dans un site classé ou en instance de classement)

Hauteur	Surface	Moins de 2 000 m ² de surface de plancher ET d'emprise au sol	Plus de 2 000 m ² de surface de plancher OU d'emprise au sol
	Inférieure à 1,80 m		Ni PC ni DP
Entre 1,80 m et 4 m		DP	PC
Supérieure à 4 m		PC	PC

Le projet

Le projet doit respecter le règlement du POS ou du PLU.

Attention aux bâtiments d'élevage, qui doivent respecter des distances minimales en matière d'implantation de nouveaux bâtiments et de leurs annexes. Les distances à respecter sont celles définies par le règlement sanitaire départemental (–RSD– consultable à l'ARS ou à la Chambre d'agriculture) ou par la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement –ICPE.

En matière d'assainissement, il convient de vérifier si le POS ou PLU autorise ou non un assainissement autonome. Si c'est le cas, l'avis favorable du service public d'assainissement non collectif –SPANC– est à joindre au dossier.

En matière d'eau potable, il convient également de vérifier si le POS ou le PLU autorise l'utilisation d'une ressource d'eau privée. Les nouveaux documents d'urbanisme exigent, le plus souvent, le raccordement au réseau public d'eau potable.

Attention, une autorisation préfectorale doit être obtenue préalablement à toute distribution d'eau, issue d'un captage privé, au public (ex : locataires saisonniers) ou utilisation dans les entreprises agroalimentaires (ex : fromagerie).

Attention, une déclaration en mairie est également nécessaire en cas d'utilisation de l'eau d'un forage privé pour les besoins de votre famille.

En effet, un forage réalisé sans étude préalable (implantation, profondeur, débit, ...) peut avoir des conséquences irréversibles, notamment un manque d'eau en aval, le tarissement d'une source...

Un permis de construire peut être demandé avant d'être propriétaire du terrain où la construction est envisagée. L'accord du vendeur doit alors être obtenu.

Recours à l'architecte

• Constructions agricoles

Pas de recours obligatoire à l'architecte si la surface de plancher ET l'emprise au sol de la construction agricole est inférieure à 800 m² (sauf si personne morale).

• Serres agricoles

Pas de recours obligatoire à l'architecte si la hauteur de la serre est inférieure à 4 m ET si la surface de plancher ET l'emprise au sol est inférieure à 2 000 m² (sauf si personne morale).

Les formulaires

Pour déposer une demande de permis de construire ou de déclaration préalable, il convient de se procurer le formulaire CERFA adapté auprès de la mairie, ou de le télécharger sur le site Services-Publics.fr.

Ce formulaire est à remplir avec soin car le signataire de la demande s'engage à titre personnel et engage sa responsabilité sur l'exactitude des éléments renseignés.

Le formulaire doit être accompagné de plusieurs pièces nécessaires à l'instruction du dossier par l'administration.

Votre dossier est il complet ?

Pour un permis de construire,

- Le formulaire CERFA dûment complété ;
- Le plan de situation ;
- Le plan de masse ;
- Les plans de toutes les façades ;
- Les vues en coupe de la construction ;
- Au moins deux photos de la situation actuelle du terrain
- Le document graphique : photomontage, insertion du projet dans son environnement ;
- La notice d'insertion paysagère ;
- La notice d'incidence Natura 2000 (s'il y a lieu).

Le service instructeur dispose d'un mois pour demander les pièces manquantes. Le pétitionnaire disposera alors de trois mois pour fournir les documents manquants à réception desquels le délai d'instruction commence à courir. À défaut de fourniture des pièces dans le délai imparti de 3 mois, la demande du pétitionnaire est déclarée irrecevable.

Les étapes de l'autorisation de construire

• Le récépissé de dépôt

Au moment du dépôt du dossier en mairie, un accusé de réception est remis, sur lequel figure le délai de base d'instruction du dossier.

• **L'instruction**

1. Dépôt du dossier en mairie ;
2. Instruction par la DDT ou la mairie (2 mois) ;
3. Avis des services de l'Etat si nécessaire (1 mois) : ARS, Bâtiments de France, pompiers... ;
4. Proposition au maire d'un arrêté par le service instructeur ;
5. Signature par le maire de l'arrêté : PC accepté ou refusé.

• **Les délais d'instruction**

Les délais d'instruction de base des demandes d'autorisation d'urbanisme sont :

- d'une part, des délais fixes : 1 mois pour la déclaration préalable, 2 mois pour le permis de construire de maison individuelle et permis de démolir, et 3 mois pour les autres permis de construire (notamment agricole) et permis d'aménager.
- d'autre part, des majorations des délais de base sont prévues de manière limitative lorsque certaines consultations sont nécessaires (Architecte des Bâtiments de France –ABF–, commissions de sécurité...) et à condition d'en aviser le pétitionnaire au plus tard un mois après le dépôt du dossier.

Dans tous les cas, le délai est indiqué dans la lettre de notification.

• **La décision**

Une fois que le service instructeur a vérifié que la demande respecte bien la réglementation en vigueur, et que les services extérieurs ont été consultés (par exemple l'architecte des bâtiments de France), la décision signée du maire (sauf exception) vous est notifiée en recommandé.

Dès qu'une décision favorable vous est communiquée, vous avez l'obligation de procéder vous-même à l'affichage de la décision, sur le terrain concerné. Cet affichage doit être parfaitement visible et rester en place pendant la durée des travaux.

Il permet de renseigner quiconque de la nature des travaux qui vont être entrepris. Si cet affichage n'est pas effectué, des poursuites peuvent être engagées.

• **La déclaration d'ouverture de chantier**

Une dernière formalité avant le début des travaux, c'est l'envoi en mairie de la déclaration d'ouverture de chantier (pour les permis de construire ou d'aménager) : le formulaire nécessaire vous est transmis avec le courrier de notification de la décision.

Vous devez faire une déclaration d'ouverture de chantier en 3 exemplaires.

Enfin, les travaux peuvent commencer ! Évidemment, les travaux entrepris devront respecter scrupuleusement les plans du permis (ou de la DP) qui vous a été accordé. Dans le cas d'un permis de construire, si vous changez d'avis sur les travaux à entreprendre, même pour un détail, il conviendra de déposer une demande de permis modificatif.

- **L'achèvement des travaux**

Dans les 30 jours après l'achèvement des travaux, vous devez adresser à la mairie une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), dont le formulaire vous est transmis avec le courrier de notification de la décision. Cette déclaration atteste de la conformité à l'autorisation délivrée.

L'autorité compétente dispose alors d'un délai de trois mois à compter de la réception de la déclaration pour procéder à la vérification de la conformité des travaux. Passé ce délai, l'autorité compétente ne pourra plus contester la conformité des travaux

Dans certains cas exceptionnels (secteur sauvegardé ou couvert par un plan de prévention des risques naturels, technologiques ou miniers) le contrôle est obligatoire et l'autorité compétente a 5 mois pour l'effectuer.

Passés ces délais, le bénéficiaire du permis peut demander une attestation au maire certifiant que la conformité n'a pas été contestée.

ATTENTION

Les décisions administratives ont une durée de validité déterminée :

- Pour un permis de construire : 2 ans
- Pour une déclaration préalable : 2 ans

Ces délais commencent à courir à réception de la notification de l'autorisation, donc lorsque les travaux de construction n'ont pas encore commencé.

Le délai de validité peut être prorogé d'un an sur demande du bénéficiaire de l'autorisation.

Il n'existe aucun délai pour terminer les travaux une fois que ceux-ci ont commencé, mais il ne faut pas interrompre les travaux pendant plus d'un an.

- **Le recours administratif**

Il regroupe deux types de recours : le recours hiérarchique (auprès du Préfet pour les décisions prises au nom de l'État) et le recours gracieux (auprès de l'autorité qui a pris la décision, généralement le maire). Le délai pour effectuer un recours est de 2 mois à compter de la date de notification du permis de construire.

- **Le recours contentieux**

Il est porté devant le Tribunal Administratif. Le délai de recours contentieux est de 2 mois à compter de la date de notification du permis de construire ou de la réponse au recours gracieux.

* * * * *

MàJ mai 2014