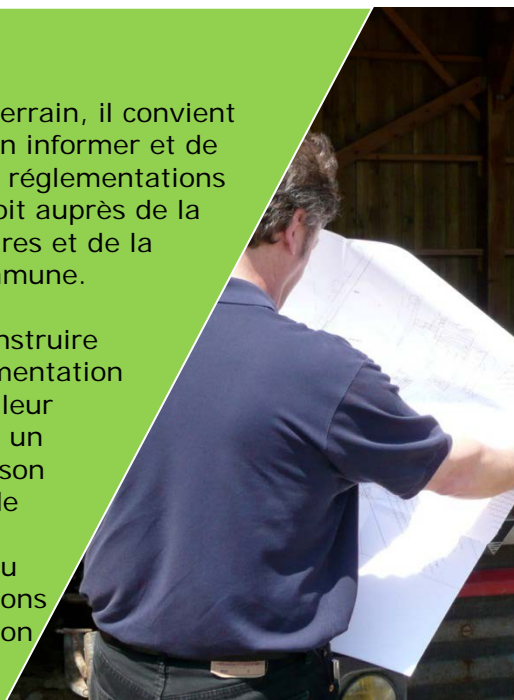


Permis de construire

Pour tout projet de construction, voire d'achat de terrain, il convient de se rapprocher du maire de la commune pour l'en informer et de bien se renseigner au préalable sur l'ensemble des réglementations liées à la parcelle concernée par le projet que ce soit auprès de la mairie, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) ou du site internet éventuel de la commune.

Les pétitionnaires d'une demande de permis de construire rencontrent souvent des difficultés liées à la réglementation sur la zone projetée au cours de la constitution de leur dossier. Ils sont souvent déçus, car ils ont imaginé un projet qui n'est pas réalisable sur la parcelle en raison des distances par rapport à une route, une limite de parcelle ou une rivière. Sur une parcelle, il faut s'intéresser aux règlements d'urbanisme ainsi qu'au règlement sanitaire départemental et aux installations classées pour la protection de l'environnement, selon la taille du cheptel de l'exploitation.



Constructions de bâtiments agricoles ou à proximité de bâtiments agricoles, quelles distances respecter ?

Depuis 2000, un principe dit de réciprocité (article L111-3 du code rural) prévoit que, pour toute construction agricole et toute construction non agricole, des distances de recul minimales sont à respecter entre elles. Pour être autorisées, les constructions devront donc respecter les distances minimales en fonction de la situation. Ce principe vient s'ajouter aux règles que les communes dans leurs documents d'urbanisme ont pu définir selon la zone. En règle générale, la distance à respecter entre installations agricoles et non agricoles varie entre 50 et 100 mètres minimum. Ces distances sont à respecter en présence de plusieurs constructions voisines destinées à des usages différents (ex : habitation/élevage...).

L'exploitant agricole construisant son logement sur son siège à proximité de ses bâtiments n'est pas concerné par ce principe sauf à l'égard des bâtiments agricoles d'un agriculteur voisin.

Une commission pour limiter la consommation des espaces agricoles

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) publiée le 13 octobre 2014 a créé la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Elle est consultée pour émettre un avis pour tout projet qui entraîne une réduction des surfaces agricoles.

Les permis de construire en zone agricole des communes non couvertes par un document d'urbanisme font l'objet d'un avis de la part de cette commission. Il en va de même pour les SCOT, les PLU non couverts par un SCOT et les cartes communales.

La Chambre d'agriculture fait partie de cette commission présidée par le Préfet et dont les principaux membres sont : les services de l'Etat, des maires, les syndicats agricoles, un notaire, des représentants de la propriété agricole et des associations environnementales.

Quel formulaire de demande utiliser ?

Il existe trois permis différents :

- le permis de construire,
- le permis d'aménager,
- le permis de démolir.

Certains travaux et aménagements doivent simplement être précédés d'une déclaration préalable. Chaque projet fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme via le document CERFA concerné.

Les dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme, qui sont déposés depuis le 1^{er} mars 2012, ne font plus référence à la SHOB et à la SHON mais à la surface au plancher.

Les formulaires comprennent en annexe un volet obligatoire consacré à la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions (dossier fiscal).

L'absence de ce volet constitue un motif d'incomplétude du dossier.



L'affichage du permis de construire

En matière d'urbanisme, la réglementation concernant les modalités d'affichage du permis de construire est très précise ; les étapes essentielles au bon déroulement du projet en dépendent.

Il faut bien garder en tête lors de l'affichage du permis de construire sur le terrain concerné par la construction :

- La date d'affichage sur le terrain sert de point de départ au recours des tiers qui est de deux mois. Plus vite l'autorisation est affichée sur le terrain, plus vite le délai légal de recours des tiers est terminé. Afin d'éviter tout litige portant sur la date précise de l'affichage, il est fortement conseillé de faire constater par un huissier la pose du panneau et les informations obligatoires. Celui-ci établira un procès-verbal qui fera foi en cas de recours à l'encontre du projet ;
- Le panneau d'affichage et les informations qu'il contient doivent être visibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public, et ce pendant toute la durée du chantier. Si les inscriptions disparaissent avec le temps ou si le panneau disparaît (cela arrive fréquemment), il incombe au bénéficiaire de l'autorisation de veiller à remplacer le panneau ou réécrire les informations obligatoires aussi souvent que nécessaire.

Le panneau doit mentionner :

- votre nom,
- votre raison sociale ou dénomination sociale,
- la date de délivrance du permis ainsi que son numéro et la date d'affichage en mairie,
- la nature du projet et la superficie du terrain,
- l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté,
- le nom de l'architecte auteur du projet architectural si le projet est soumis à l'obligation de recours à un architecte,
- les droits de recours des tiers à savoir : « 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. R600-2 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. R600-1 du code de l'urbanisme) ».

Il doit également indiquer, en fonction de la nature du projet si :

- le projet prévoit des constructions : la surface du plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimée en mètre par rapport au sol naturel,
 - le projet porte sur un lotissement : le nombre maximum de lots prévus,
 - le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs : le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs,
 - le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir.
-
- Les dimensions et mentions obligatoires du panneau sont clairement établies par la loi. Si le pétitionnaire réalise lui-même son panneau, celui-ci doit être rectangulaire et avoir des dimensions (longueur et largeur) supérieures à 80 cm.

Quel formulaire utiliser selon le projet ?

	Instruction	Quand ?	Validité
Certificat d'urbanisme Information	1 mois	Renseignements sur le droit de l'urbanisme applicable à un terrain (limites de propriété, servitude d'utilité publique...) sur les taxes et participation d'urbanisme.	18 mois à compter de sa délivrance
Certificat d'urbanisme opérationnel	2 mois	Il indique en sus des informations données par le CU d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet de construction et il donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain.	18 mois à compter de sa délivrance
Déclaration préalable	1 mois	Le projet présente une surface (*) de travaux entre 5 et 20 m ² . Travaux de ravalement ou modification de l'aspect extérieur. Changement de destination sans travaux.	3 ans à compter de sa délivrance
Déclaration préalable maison individuelle (gîte)	1 mois	Idem ci-dessus.	3 ans à compter de sa délivrance
Permis de construire	3 mois	Le projet présente une surface de travaux supérieure à 20 m ² (*). Modification des structures porteuses ou des façades lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (remise en point de vente par ex.)	3 ans à compter de sa délivrance
Permis de construire maison individuelle (gîte)	2 mois	Idem ci-dessus.	3 ans à compter de sa délivrance
Permis d'aménager	3 mois	Opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 m et d'une superficie supérieure ou égale à 100 m ² .	3 ans à compter de sa délivrance
Permis de construire ou d'aménager modificatif	2 mois	Modification de l'emprise au sol ou changement d'implantation ou changement de destination.	3 ans à compter de sa délivrance
Permis de démolir	2 mois	Lorsque le projet intègre la démolition d'un bâtiment existant situé dans un site classé ou inscrit.	3 ans à compter de sa délivrance

Attention : dans certains cas (monument historique, parc national, établissement recevant du public...), le délai d'instruction est majoré ; le pétitionnaire en est alors informé dans le mois qui suit le dépôt de sa demande en mairie.

** : En zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, cette surface est de 40 m².*

Pour plus d'informations,

Calvados : 02.31.70.25.55

Eure : 02 32 78 80 42

Manche : 02 33 06 45 00

Orne : 02 33 31 48 73

Seine-Maritime : 02 35 59 47 58