

Un grand nombre de cas particuliers sont à considérer au coup par coup. En secteur non protégé ils sont tous rattachables au tableau ci-avant :

- exhaussement et affouillement,
- aires d'ensilage, plate-forme de stockage de fumier sans mur ou pont bascule,
- filtre à paille,
- silo couloir ou plate-forme de stockage de fumier ou d'ensilage avec 1, 2 ou 3 murs,
- fosse béton ou bassin tampon de sédimentation et de stockage aérien, partiellement ou totalement enterré,
- couverture de fosse existante,
- poche à lisier, fosse géo membrane ou lagune (géo membrane ou sol naturel),
- couverture des fosses géo membrane ou lagune,
- silo tour et silo trépied,
- bâtiment tunnel d'élevage ou de stockage (matériels, fourrage, ...),
- structure mobile (bâtiment mobile d'élevage de volailles),
- châssis ou serres,
- filtre planté de roseaux,
- éolienne agricole,
- modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants (panneaux solaires sur bâtiments existants, changement de bardage des bâtiments, création d'ouvertures),
- changement de destination.

Pour les constructions existantes

Travaux sur constructions agricoles existantes ayant pour effet de créer une :	Formalités à réaliser
Emprise au sol \leq 5 m ² ET Surface de plancher \leq 5 m ²	Pas de formalité R.421-13
5 m ²	
Emprise au sol OU surface de plancher > 5 m ² ET Emprise au sol \leq 20 m ² ET Surface de plancher \leq 20 m ²	Déclaration préalable R.421-17 f)
20 m ²	
Emprise au sol OU surface de plancher > 20 m ²	Permis de construire R.421-14 a)

Le recours à un architecte

(Loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture – version consolidée au 1er juin 2008 – modifiée par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015)
Le recours à l'architecte n'est pas obligatoire tant que :

- la construction à usage autre qu'agricole (logement ou surface de vente) n'excède pas 170 m² de surface de plancher et d'emprise au sol,
- la construction à usage agricole n'excède pas 800 m² de surface de plancher et d'emprise au sol,
- les serres de production sont d'une hauteur inférieure à 4 mètres et que leur surface de plancher et d'emprise au sol n'excède pas 2.000 m²,
- le projet est déposé par une personne physique ou un EARL à associé unique ou un GAEC. Donc toute autre société qui dépose un permis doit recourir obligatoirement à un architecte.

G1 LA DÉCLARATION PRÉALABLE ET LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Ces informations sont toujours susceptibles de modifications. Aussi il est prudent de vérifier sur le site service-public.fr que la réglementation est inchangée.

Le permis de construire est une autorisation délivrée par la mairie. Il permet de vérifier la conformité du projet de construction avec les règles d'urbanisme, les règles sanitaires et les recommandations concernant l'insertion dans le site environnant.

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

La déclaration préalable est une procédure proche du permis de construire bien qu'allégée et aux délais d'instruction réduits à un mois. Comme le permis de construire, cette demande se dépose auprès de la mairie concernée.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Quand est-il nécessaire ?

Le permis de construire est obligatoire pour édifier ou modifier toute construction de plus de 20m². Il est également exigé pour changer la destination ou modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, ou encore pour l'ajout d'un plancher. De nombreux cas particuliers sont prévus par la loi.

Qui l'instruit ?

Depuis le 1er Juillet 2015, l'instruction des permis de construire est transférée aux intercommunalités. Le rythme de mise en application de la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) est très variable. Les communes n'ayant ni PLU (Plan Local d'Urbanisme) ni carte communale, continuent à bénéficier des services de l'État, mais selon le RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Qui le délivre ?

Dans les communes munies d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'une carte communale, c'est le maire qui délivre le permis de construire après instruction par le service d'urbanisme de la collectivité territoriale à laquelle la commune est rattachée ou la DDT.

Dans les communes dépourvues de PLU ou de carte communale, le permis est délivré par le Préfet en suivant les prescriptions du Règlement National d'Urbanisme.

Dans les Bouches du Rhône, une commission CHAMP (Conseil pour l'Habitat Agricole en Méditerranée Provence) examine le projet en cas de doute ou de conflit au moment de l'instruction d'une demande de permis de construire en zone agricole. Il est conseillé de saisir cette commission avant le dépôt de PC.

Quel est le contenu du dossier de PC ?

Le permis de construire est composé d'un dossier de plans définissant le projet et d'un imprimé Cerfa à télécharger ou à retirer auprès de la mairie. Le dossier doit être fourni en 4 exemplaires au moins. La notice qui l'accompagne détaille efficacement le contenu des dossiers à déposer. Il est recommandé de la suivre à la lettre.

Le dossier de plans contient :

- un plan de situation (du 1/25 000 au 1/5 000),
- un plan de masse (1/500) précisant l'orientation, la topographie du terrain, les plantations existantes, les limites de l'unité foncière, les distances par rapport aux limites séparatives, la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel, le raccordement aux réseaux eau, électricité, télécommunication et assainissement, distances par rapport aux cours d'eau, forages et aux habitations voisines,
- un plan en coupe sur la construction et sur le terrain (1/100 ou 1/50),
- une notice décrivant le terrain et présentant le projet,
- un plan des façades et des toitures (1/100 ou 1/50),
- une vue permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement,
- deux photographies permettant de situer le terrain dans le paysage proche et lointain (les points et angles des prises de vue sont reportés sur le plan masse).

De plus, une fiche de renseignements – différente d'un département à l'autre – relative aux projets de construction de bâtiments agricoles doit être renseignée et remise simultanément. Elle a pour objet de justifier la nécessité du bâtiment projeté pour l'exploitation agricole et son statut sur un plan sanitaire.

Les délais d'instruction

Dans le délai d'un mois après le dépôt de la demande de permis de construire, l'administration peut demander des pièces complémentaires ou manquantes. Ces pièces doivent être adressées à la mairie dans un délai de 3 mois à compter de la demande. Le délai d'instruction recommence à courir à partir de la date de transmission de ces pièces au service instructeur. Si le dossier n'est pas complété dans ce délai la déclaration fait l'objet d'une décision tacite d'opposition.

L'instruction du dossier est en général de 3 mois. Elle est prolongée s'il est nécessaire de consulter des services extérieurs voire les commissions de sécurité ou d'accessibilité

Les recours

Les autorités compétentes peuvent refuser l'attribution du permis de construire si elles jugent que le projet n'est pas conforme :

- à la législation en matière d'urbanisme,
- aux règles relatives à la protection du patrimoine et de l'environnement,
- aux règles relatives à la sécurité,
- aux règles relatives à la voirie.

Ce refus est :

- définitif lorsque l'impossibilité de construire sur le terrain est démontrée,
- conservatoire lorsqu'il s'agit uniquement d'adapter le projet à la réglementation applicable sur le

Dans un délai de 2 mois à compter de la réception de la notification de refus, un recours administratif concluant à l'illégalité du refus peut être envoyé par lettre RAR à l'autorité compétente. En cas de silence de l'administration de plus de 2 mois après réception de l'AR, un recours contentieux peut être entrepris auprès du tribunal administratif.

La durée de validité

La validité de la décision est de trois ans à compter de la notification.

Le permis devient caduc :

- si les travaux n'ont pas commencé dans le délai de 3 ans,
- si les travaux ont été interrompus depuis plus d'1 an (au-delà du délai de 3 ans précité). Cette règle est applicable aux permis de construire, d'aménager ou de démolir ainsi qu'à la déclaration préalable.

Une décision d'urbanisme peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande du bénéficiaire. La demande doit être faite au moins 2 mois avant l'échéance de la validité du permis.

Les modalités d'affichage

L'obtention du permis doit faire l'objet d'un affichage :

- sur le terrain dès l'obtention de l'autorisation, pendant au moins deux mois (délai de recours des tiers) puis pendant toute la durée des travaux.
- en mairie, dans les 8 jours suivant la délivrance du PC et pendant une durée de 2 mois.

Pour les constructions neuves

Constructions agricoles nouvelles ayant pour effet de créer une :	Formalités à réaliser			
	En secteur non protégé		En secteur protégé*	
	Hauteur ≤ 12 m	Hauteur > 12 m	Hauteur ≤ 12 m	Hauteur > 12 m
Emprise au sol ≤ 5 m ² ET Surface de plancher ≤ 5 m ²	Pas de formalité R.421-2 a)	Déclaration préalable R.421-9 c)		
5 m ²			Déclaration préalable R.421-11 a)	Permis de construire R.421-1
Emprise au sol OU surface de plancher > 5 m ² ET Emprise au sol ≤ 20 m ² ET Emprise de plancher ≤ 20 m ²	Déclaration préalable R.421-9 a)	Permis de construire R.421-1		
20 m ²				
Emprise au sol OU surface de plancher > 20 m ²				Permis de construire R.421-1

* secteur sauvegardé, site classé, site en instance de classement, réserve naturelle, cœur d'un futur parc national et cœur de parc national.