

Penser son exploitation maraîchère avec ergonomie... vers des tâches plus efficaces et moins pénibles (2015, Richir M., Wolff M.)

Fiche 3 : Bâtiment - Réglementation des constructions

Dans les exploitations maraîchères biologiques, une réorganisation profonde de de l'espace de travail est une des solutions pour réduire la pénibilité des personnes qui y travaillent. Cette réorganisation peut passer par la modification du bâti existant voire la construction de nouveaux espaces, des projets tous deux soumis à réglementation. Cette fiche vous présente la démarche à suivre pour déclarer votre projet conformément à la réglementation.

Pénibilité : état d'une personne soumise à un risque lors de l'exercice de son activité

Vérifications 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,...)

Avant tout projet, il convient de **vérifier les points suivants** avec la mairie :

1. 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**.
2. S'assurer que les documents d'urbanisme (PLU) autorisent la construction. Le projet ne doit **pas être situé en zone inondable**, dans un **périmètre de captage** ou sur un **secteur protégé**, avec des **monuments historiques à proximité** (voir le cas échéant avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine). **Vérifier également les éventuelles servitudes légales**.
3. Vérifier la **présence et la capacité suffisante des réseaux** (électricité, eau, assainissement) ou la possibilité d'étendre les réseaux.
4. Vérifier les **conditions permettant d'assurer la défense incendie** : accès, ressources en eau mobilisables
5. Vérifier les **distances réglementaires** fournies dans le tableau ci-dessous :

	Distance réglementaire (m)
Activité humaine différente de celle de l'exploitant	50
Cours d'eau	35
Point de captage d'eau potable	50
Zone de baignade	200
Pisciculture	500



Choix de la procédure adaptée au projet

Le tableau ci-dessous vous indique la procédure à suivre selon votre projet :

Projet de bâtiment	Déclaration préalable	Permis de construire
Construction (si extension : surface bâtiment existant + surface extension)	<ul style="list-style-type: none">• Surface au plancher entre 2 et 20m²• Hauteur >2m• Hauteur châssis et serres comprise entre 1,8 et 4m et surface < 2 000m²	<ul style="list-style-type: none">• Surface de plancher avec ou sans fondation >20m²• Hauteur > 4m et surface au sol >2 000m²
Changement de destination	Sans travaux ou avec des travaux qui ne modifient pas les structures porteuses ni la façade	Avec des travaux qui modifient les structures porteuses ou la façade
Travaux de ravalement	Tous	
Travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sans changer de destination	Toute modification de l'aspect extérieur qui ne soit pas soumise au 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 : il est nécessaire de faire appel à un **architecte pour les sociétés à plusieurs associés** ou pour un **projet d'une surface >800m²** (totalité du bâtiment).

Constitution du 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 ». **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.**

Pour ce faire, apporter les éléments justifiant :

- **soit d'une utilité technique liée à l'activité agricole** (stockage ou transformation des productions, stockage du matériel agricole, élevage,...)
- **soit d'une utilité de logement pour des personnes** dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire.

En bref, de quoi est constitué la demande du permis de construire ?

- **Dossier CERFA** complété des pièces justificatives indiquées sur le formulaire (à retirer en mairie ou à télécharger)
- Pièces justificatives pour obtenir la notion « nécessité pour l'exploitation »

L'association Biopousses est un espace test agricole biologique de la Manche qui accompagne des porteurs de projet à l'installation agricole, appuie techniquement les collectivités et réalise des études et expérimentations.



Espace test agricole biologique



Contact :

Association Biopousses
40 bis rue du 30 juillet 1944
50660 - Tourneville-sur-Mer
contact@biopousses.fr
02 14 15 83 11

Suivez-nous sur les réseaux :
@biopousses

