Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Permis de construire bâtiment agricole en zone naturelle

Par Joejoe

Bonjour,

Je suis agriculteur et je voudrais vérifier ce que le chargé en urbanisme de la chambre d'agriculture a supposé.

Je souhaite faire une demande de permis de construire pour un bâtiment agricole sur une parcelle en zone naturelle (ZN) depuis le dernier PLUi (2015). J'ai fait un CUb il y a un an, mais je n'ai pas encore eu de réponse.

Voici la réglementation page 84, ZN :
https://www.arize-leze.fr/IMG/pdf/4-1-reglt_ecrit_arize_appro_modif_1_27092018.pdf

La réglementation interdit toute construction, mais "Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après " :
"Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du présent PLUI."

Cette condition ne précise pas si le propriétaire du terrain (moi) doit être détenteur du bâtiment dans un rayon de 100m ou si le bâtiment peut appartenir à un voisin. La logique voudrait que ce soit moi le propriétaire, mais il s'agit là d'une interprétation. La DDT ne sait pas. J'aimerais jouer sur cette ambiguïté pour améliorer mes conditions de travail car il existe bel et bien un bâtiment ancien, cadastré, sur la parcelle voisine, à moins de 100 m. Ma parcelle n'est pas en zone inondable.

Qu'en pensez-vous ?

Merci !

Par Nihilscio

Bonjour,

Le bâtiment n'appartient pas forcément au propriétaire du terrain agricole mais il devra être utilisé dans le cadre de l'activité agricole. Il vous faudra donc attester de l'existence d'un lien contractuel avec l'agriculteur qui vous oblige à lui laisser l'usage du futur bâtiment.

Par Al Bundy

Bonjour,

Votre lien est inaccessible.
Il faut vérifier comment le rapport de présentation justifie la règle. Je doute quand même qu'une construction sur un terrain tiers vous permette de bénéficier de la règle.

Par Joejoe

Merci pour vos réponses, je vous redonne le lien :
https://www.arize-leze.fr/IMG/pdf/4-1-reglt_ecrit_arize_appro_modif_1_27092018.pdf

Nihilscio, vous êtes sûr que cela est obligatoire ?

Par Nihilscio

Il faudra bien expliquer en quoi le bâtiment que vous voulez construire sera nécessaire à l'activité agricole. Si vous n'êtes pas vous-même agriculteur, c'est que vous laisserez l'usage du bâtiment à quelqu'un d'autre qui est agriculteur.

Par AJulie

Bonjour,

Le règlement est probablement mal rédigé. Généralement il est fait état de constructions nécessaires à l'exploitation agricole principale.

Les rédacteurs ont probablement voulu limiter ces installations à un rayon de 100 mètres pour le même exploitant, mais faute de l'avoir écrit ainsi, vous pourriez aussi estimer de bonne foi qu'il s'agit d'un rayon de 100 mètres peu importe le propriétaire du bâtiment (et même peu importe le zonage où se situe l'autre bâtiment.)

Cette position est d'autant plus justifié que le règlement précise "bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLUi" ce qui signifie que votre future construction ne pourrait pas, elle, être prise comme nouveau bâtiment permettant des constructions agricoles dans un rayon de 100 mètre.

Par Al Bundy

La zone ZN n'existe pas, j'imagine qu'il s'agit de la zone N non indiciée.
Le rapport de présentation ne donne pas plus d'explications, avez-vous questionné la communauté de communes sur ce point ?

Par Nihilscio

Un bâtiment existait déjà lors de l'entrée en vigueur du PLUi.
Dans un rayon de 100 m autour de ce bâtiment les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.
Sont visées les activités agricoles exercées dans les environs de ce bâtiment.

L'instructeur de votre dossier voudra vérifier que votre projet répond à un besoin : votre projet doit servir à un agriculteur. Pour ce dernier, il devra non seulement présenter une utilité mais répondre à un besoin certain.

Si vous n'êtes pas vous-même l'agriculteur qui utilisera la construction projetée, il faudra justifier que le besoin sera satisfait au profit d'un agriculteur autre que vous. Cela suppose un accord contractuel entre vous et un agriculteur garantissant à ce dernier l'usage du bâtiment qui lui est nécessaire pour une certaine durée. Il y a évidemment une marge d'appréciation. Mais ce qui est certain est que si vous ne justifiez pas que le projet a pour but de satisfaire aux besoins d'un agriculteur, vous ne pourrez obtenir un permis de construire.

Par Joejoe

Je suis bel et bien agriculteur depuis 6 ans. En ce qui concerne la comcom, personne n'arrive à me répondre (ou souhaite se mouiller), ils me disent que personne n'est compétent chez eux pour l'urbanisme. Pour le bâtiment du voisin, s'il faut qu'il y est un lien avec mon exploitation, on pourrait faire un commodat agricole d'un an ? le temps de faire la demande de permis pour ma parcelle, j'ai besoin d'un bâtiment de stockage de matériels, actuellement tout est dehors.
Comme vous dîtes, la réglementation de la zone N est mal rédigée et j'ai besoin de travailler dans de meilleures conditions...

Par Al Bundy

En ce qui concerne la comcom, personne n'arrive à me répondre (ou souhaite se mouiller), ils me disent que personne n'est compétent chez eux pour l'urbanisme
Ils n'ont pas de service urbanisme ? Demandez au niveau communal.

Si personne en vous répond déposez un permis de construire, l'autorité devra nécessairement se prononcer.

Par Nihilscio

Je suis désolé. Je n'avais pas compris quel était votre souci, me focalisant sur votre dernier paragraphe en oubliant les informations données dans les précédents.

Vous souhaitez construire un hangar pour les besoins de votre exploitation agricole. Le PLUi dit que c'est possible à la condition que ce soit à une distance maximale de cent mètres d'un bâtiment déjà existant lors de l'entrée en vigueur du PLUi. Les deux conditions imposées qui sont la nécessité pour l'exercice d'une activité agricole et la proximité d'un bâtiment préexistant sont satisfaites. Le permis de construire devrait vous être accordé.

La communauté de communes a souhaité minimiser les contraintes imposées aux agriculteurs sans laisser pousser comme des champignons des constructions n'importe où sur la zone à protéger, d'où le compromis qui a été adopté : constructions en principe interdites sauf à proximité d'un bâtiment déjà existant. Il n'y avait pas lieu d'imposer une condition sur la personne du propriétaire du bâtiment existant. Quoiqu'il en soit, il ne faut pas chercher à ajouter à un texte des dispositions qui n'y figurent pas.

Que votre demande de certificat d'urbanisme soit restée sans réponse est une anomalie mais c'est un autre sujet.