

# Effets d'une convention de servitude au titre de l'article L111-3 du code rural sur les pouvoirs de l'autorité compétente en matière de permis de construire

## Lire les conclusions de :

**Jean-Paul Vallecchia**

Conclusions du rapporteur public

## DÉCISION DE JUSTICE

---

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 10LY01483 – Sarl Arena Park France – 13 décembre 2011 – C [↗](#)

Requêtes jointes : 10LY01491 et 10LY01492

## INDEX

---

### Mots-clés

Convention de servitude au titre, L.111-3du code rural, Permis de construire

### Rubriques

Urbanisme et environnement

## TEXTES

---



Résumé Conclusions du rapporteur public

## Résumé

<sup>1</sup> Une convention, conclue en application de l'article L111-3 du code rural, par laquelle le pétitionnaire d'un permis de construire s'engage à supporter les nuisances générées par le voisinage ne fait pas obstacle au pouvoir d'appréciation que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire tient de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en matière de sécurité ou de salubrité du fait de l'implantation du projet à proximité d'autres installations.

# Conclusions du rapporteur public

**Jean-Paul Vallecchia**

Rapporteur public à la cour administrative d'appel de Lyon

DOI : [10.35562/alyoda.5912](https://doi.org/10.35562/alyoda.5912)

<sup>1</sup> La SARL ARENA PARK France est propriétaire depuis 2005, sur le territoire de la Commune de Merceuil - en Côte d'Or - au sein du Hameau de Ciskey - d'un ensemble immobilier comprenant trois bâtiments édifiés autour d'une cour ; plus précisément deux maisons d'habitation et des annexes.

<sup>2</sup> Souhaitant procéder à des travaux de réhabilitation, la SARL a déposé en 2006 trois demandes de permis de construire distinctes, demandes de permis de construire qui ont été rejetées, sur le fondement des dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural, en raison de la proximité de deux exploitations agricoles, la SCEA Gaugey Père et Fils et le GAEC Bouteilley.

<sup>3</sup> La SARL a alors conclu avec les responsables de ces deux exploitations - sur la base du dernier alinéa de l'article L.111-3 du Code Rural - une convention de servitude d'édification et présenté trois nouvelles demandes de permis de construire à la Commune de Merceuil.

<sup>4</sup> Un second refus, en dates du 25 janvier 2008, lui a été opposé pour chacune des trois demandes.

<sup>5</sup> La SARL ARENA PARK FRANCE a saisi le Tribunal Administratif de Dijon de trois recours pour excès de pouvoir :

<sup>6</sup> - contre la décision refusant le projet de réhabilitation d'une partie du bâtiment A comportant la création d'une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de 330 m<sup>2</sup> ;

<sup>7</sup> - contre la décision refusant l'aménagement et l'extension du bâtiment B consistant en l'adjonction d'un escalier en façade sud pour la desserte du premier étage de ce bâtiment et la création de 334 m<sup>2</sup> de SHON ;

<sup>8</sup> - enfin contre la décision refusant l'aménagement et l'extension du bâtiment C et correspondant à la création d'une SHON de 131 m<sup>2</sup>.

<sup>9</sup> Par trois jugements n° 0800772, n° 0800773 et n° 0800774 du 22 avril 2010 les magistrats de la première chambre du Tribunal Administratif de Dijon ont rejeté les demandes de la SARL ARENA PARK FRANCE, après avoir constaté que le Maire a fondé sa décision sur les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, que l'établissement d'une convention sur le fondement de l'article L111-3 du code rural ne saurait faire obstacle à l'application de ces

dispositions et qu'aucune erreur d'appréciation ne pouvait être relevée dans l'application par la Commune de ces mêmes dispositions.

<sup>10</sup> Devant votre Cour, la SARL requérante plaide l'erreur de droit, la convention passée avec les exploitants agricoles ayant, selon elle, privé la Commune de tout pouvoir d'appréciation non seulement à l'égard de l'application de l'article L.111-3 du code rural mais également à l'égard de l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les dispositions de ces deux articles ayant le même objet.

<sup>11</sup> La SARL ARENA PARK FRANCE plaide aussi - dans l'hypothèse d'une convention qui ferait seulement obstacle à l'application de l'article L.111-3 du Code Rural - l'erreur d'appréciation sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les nuisances sonores et olfactives résultant de la proximité des exploitations agricoles n'étant - selon elle - pas démontrées.

<sup>12</sup> En vertu des dispositions de l'article L111-3 du code rural : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. (...) / Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.* ».

<sup>13</sup> L'ensemble immobilier appartenant à la SARL ARENA PARK France étant dans la proximité immédiate de la SCEA Gaugey Père et Fils - un élevage de vaches laitières relevant de la réglementation applicable aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - et du GAEC Bouteilley, exploitant une salle de traite et soumis au Règlement Sanitaire Départemental du 24 mai 2006, les règles de distance entre les bâtiments destinés à l'habitation et certaines installations agricoles n'étaient pas respectées.

<sup>14</sup> Pour échapper à ces contraintes, la SARL et les exploitants concernés se sont donc entendus au travers de l'établissement d'une convention de dérogation permise par le dernier alinéa de l'article L.111-3 du Code Rural.

15 La Commune a pris acte de cette entente conventionnelle mais s'est, dans un second temps, opposé aux projets de la SARL en se prévalant des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en vertu desquelles : « Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. ».

16 Or, contrairement à ce que soutient la SARL - et nonobstant le fait que les dispositions du code rural dont il s'agit sont d'origine législative - la dérogation prévue par l'article L111-3 du code rural est sans incidence sur les pouvoirs que le Maire de la Commune de Merceuil détient en vertu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

17 Votre Cour a déjà tranché cette question dans son arrêt n° 01LY00683 du 28 juin 2002 Mlle C.. Vous pourrez aussi vous reporter à un arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes [CAA de Nantes 05NT01042](#)

18 Ainsi donc aucune erreur de droit ne peut être relevée.

19 Les premiers juges ont affirmé à bon droit que l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme restait applicable malgré l'existence de la convention autorisée par le code rural et quand bien même cette convention contiendrait des clauses destinées à le neutraliser.

20 Pour asseoir son moyen tiré de l'erreur d'appréciation - s'agissant de refus de permis de construire - au regard de l'article R111-2 du code de l'urbanisme... la SARL ARENA PARK FRANCE a notamment fait établir - postérieurement aux refus qui lui ont été opposés - un constat d'huissier dressé à la suite de plusieurs transports sur les lieux durant l'été et l'automne 2009 et duquel il ressort qu'aucune nuisance excessive - ni sonore, ni olfactive, ni visuelle - ne pourrait être imputée aux exploitations agricoles...

21 Toutefois ce constat ne permet pas d'avoir une vision globale des nuisances de ces exploitations durant l'année entière.

22 Par ailleurs, si la SARL se prévaut de l'absence de doléances des locataires du bâtiment A et de la couverture et de la fermeture de la fumière du GAEC Bouteilley, la création globale de quelques 795 m<sup>2</sup> de SHON et l'existence non seulement d'une étable mais aussi d'une salle de traite et d'une fumière - fut-elle couverte et fermée - à des distances sensiblement inférieures à 100 mètres ne vous permettront pas, nous semble-t-il, de censurer les refus contestés sur le fondement d'une erreur d'appréciation.

23 Là encore la confirmation de l'analyse des premiers juges nous paraît devoir s'imposer.

24

Par ces motifs nous concluons :

25

- au rejet des trois requêtes présentées par la SARL ARENA PARK FRANCE dans toutes ses conclusions ;

26

- à ce que soit mise à la charge de la SARL requérante une somme de 1500 euros qui sera versée à la Commune de Merceuil au titre des conclusions que cette dernière vous présente sur le fondement de l'article L761-1 du Code de Justice Administrative.