



Permis de construire et code rural

Par **doam5861**, le **22/03/2015** à **11:26**

Bonjour,

Je viens vers vous espérant que quelqu'un pourra me conseiller.

Début 2014, nous repérons un terrain mis en vente dans une agence et qui est constructible. Prix de départ 138000 €. Après une courte négociation, nous signons le 4 Avril 2014 un compromis pour un prix de 133000 € dans le cabinet de Maître X. Dans ce compromis, une clause indique une condition suspensive. Afin de ne pas dépasser le délai de cette clause suspensive, nous déposons une première demande de permis de construire le 27 juin 2014. Quelques semaines plus tard, nous recevons un courrier de la mairie nous demandant des éléments complémentaires.

Nous déposons une nouvelle demande de permis le 12 août 2014 et c'est reparti pour 2 mois d'attente. Le permis est accordé le 3 Octobre 2014 et la mairie nous renvoie un dossier complet avec un tampon sur toutes les pages.

Le permis est affiché sur le terrain à partir du 10 Octobre 2014. Il est resté affiché jusqu'en début Mars 2015, il a disparu il y a 1 dizaine de jours. Pendant la période recours des tiers, personne ne s'est manifesté nous avons même attendu la fin du recours de la SAFER qui s'est terminé en Décembre (point suivi par le notaire) et comme rien non plus de ce côté, nous avons signé l'acte de vente le 31 Décembre 2014 définitif chez Maître Y, notre notaire.

Sur les premiers mois de l'année, nous avons échangés avec l'architecte et le bureau d'études pour les plans, mise à jour des devis des artisans pour finalement commencer le terrassement le 10/03/15.

Le lundi 16 mars mon futur voisin s'est manifesté pendant que le technicien ERDF commençait le raccordement pour le compteur de chantier et lui a dit d'arrêter les travaux. Il m'a ensuite téléphoné pour me dire : "la maison ne sera pas construite car vous êtes à moins de 60 m de ma ferme qui est une exploitation agricole." Je me rends à la mairie et le même discours m'est tenu par l'adjoint à l'urbanisme qui me demande de mettre les travaux en standby jusqu'à la prochaine réunion d'urbanisme qui aura lieu jeudi 26 Mars à 14h30. Il ajoute que lorsqu'ils ont étudié le dossier, ils n'ont pas pu voir que la maison n'était pas à moins de 60 m de la ferme, raison pour laquelle le permis m'a été accordé. Ce discours me laisse perplexe. En effet, le terrain a été déclaré constructible, viabilisé, vendu ... alors que le point le plus extrême de mon terrain est à 52,50 mètres de la ferme !!!

Aujourd'hui bien que j'ai tout les accords de la mairie, qu'il n'y a pas eu de recours des tiers depuis le 10 octobre 2014, futur voisin fait arrêter la construction le 16 mars et quand je vais

voir la mairie la personne que je rencontre me dit qu'en effet je ne peut pas faire construire à cause de l'article 111-3 du code rural :

Article L11163 « 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. Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. 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 ».

Voilà la situation j'ai acheté un terrain constructible sur lequel je ne peux rien construire. Que puis-je faire.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **Pierre021**, le **12/07/2015 à 19:24**

Avez-vous pu résoudre votre problème ?

Quel était le classement de votre parcelle dans le document d'urbanisme ?

Avez-vous signé le compromis avec une condition suspensive d'obtention de permis de construire ?