



Commune de Saint-Pierre-d'Aurillac

Date de dépôt : **05 juin 2025**

Demandeur : **Madame CAPELEAUD Emilie**

Pour : **Construction d'un hangar agricole**

Adresse terrain : **Lieudit Le Baquey à Saint-Pierre-d'Aurillac (33490)**

Référence interne : **2025-57**

**ARRÊTÉ**  
**refusant un permis de construire**  
**au nom de la commune de Saint-Pierre-d'Aurillac**

**Le Maire de Saint-Pierre-d'Aurillac,**

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 214-1 et suivants concernant les forages non domestiques,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat en date du 11 avril 2025, n°498803, concernant la légalité du refus de permis de construire même si des prescriptions spéciales étaient possibles,

Vu l'arrêt de la Cour d'appel administrative de Nantes, CAA de Nantes, 20 avril 2021, n°19NT04869, concernant la preuve de l'activité agricole,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 05 octobre 2018, n°409239 concernant la preuve de la réalité de l'exploitation agricole,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 23 décembre 2015, n°393134, concernant la qualité des pièces d'un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat en date 9 juillet 1986, n°51172 dite jurisprudence Thalamy, consolidée notamment par un arrêt du 06 octobre 2021, n°442182 concernant la régularisation lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme des travaux effectués sans autorisation,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en date du 20 octobre 2022,

Vu la demande de permis de construire (PC) présentée le 05 juin 2025 par Madame CAPELEAUD Emilie demeurant 1941 route des Tuileries à Gironde-sur-Dropt (33190),

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 17 juin 2025,

Vu l'avis du Syndicat Départemental Énergies et Environnement de la Gironde en date du 23 juin 2025,

Vu l'avis de la Société de Gérance et de Distribution d'Eau en date du 04 mars 2025,

Vu la demande de pièces en date du 02 juillet 2025,

Vu les pièces complémentaires reçues les 10, 16 et 18 juillet 2025,

Considérant que le projet consiste en la construction d'un hangar agricole sur une unité foncière composée des parcelles cadastrées AN0089, AN0038 et AN0039, sise lieudit Le Baquey, située en zone A du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal,

Considérant que le livre IV de la partie réglementaire du code de l'urbanisme liste exhaustivement les pièces qui doivent être présentes lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme en fonction du projet,

Considérant que la pièce PC1 (plan de situation) ne permet pas de situer l'unité foncière sur le territoire et qu'il convient d'utiliser des outils annexes pour comprendre le lieu d'implantation du projet,

Considérant que la pièce PC2 (plan de masse) comporte une échelle et des mesures qui ne sont pas cohérentes, que l'accès n'est pas matérialisé et que la gestion des eaux pluviales n'est pas traitée,

Considérant que la pièce ne permet pas de vérifier que l'implantation du hangar est conforme aux règles d'implantations du règlement de la zone A du plan local d'urbanisme intercommunal et de s'assurer de la sécurité de l'accès,

Considérant que la pièce PC3 (plan de coupe) est absente du dossier mais que les mesures de longueur et de hauteur du bâtiment sont portées sur la pièce PC5 (plan des façades),

Considérant que la pente de toiture n'apparaît pas sur cette pièce,

Considérant que la couleur des matériaux et le traitement du bardage bois n'apparaît dans aucune pièce du dossier,

Considérant que la pièce PC4 (Notice décrivant le terrain et précisant le projet) est absente du dossier,

Considérant qu'aucun autre document, ou ensemble de documents ne portent à connaissance les éléments nécessaires à la vérification de la bonne conformité du projet avec la législation en vigueur, notamment dans le traitement du terrain et du respect de son altimétrie naturelle dans l'édification de la construction et du traitement paysager,

Considérant que le traitement paysager exigé dans le règlement de la zone A du plan local d'urbanisme intercommunal n'est pas traité dans le dossier et qu'aucune pièce ne permet d'en vérifier la qualité,

Considérant que les pièces présentes au dossier ne permettent pas de vérifier la conformité du projet avec le règlement de la zone A du plan local d'urbanisme intercommunal,

Considérant que les pièces PC6 (Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement), PC7 (Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche) et PC8 (Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain) sont absentes du dossier bien qu'obligatoires pour tous les dossiers de permis de construire,

Considérant que le CERFA indique une emprise au sol de 100m<sup>2</sup> et une surface plancher de 100m<sup>2</sup>,

Considérant que l'emprise au sol est définie comme suit : « L'emprise au sol est la projection verticale du volume de votre construction, tous débords et surplombs inclus. » (Article R.420-1 du code de l'urbanisme),

Considérant que l'article R.111-22 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »,

Considérant qu'il ressort de ces définitions que l'emprise au sol ne peut pas être égale à la surface plancher,

Considérant qu'un forage non domestique est effectué sur l'unité foncière et qu'il n'a pas fait l'objet d'autorisation,

Considérant que l'existence de ce forage a été constaté par le Maire de la commune,

Considérant que l'emplacement du forage n'est pas traité dans le dossier (PC2 et PC4) quant à son emplacement et ses proportions,

Considérant que la pièce PC3 (plan de coupe) concernant l'affouillement (profondeur) du puit n'est pas présente au dossier,

Considérant que ce forage n'existe dans le dossier que par la présence d'un devis,

Considérant que, en fonction de leur profondeur et de leur étendue, les forages peuvent devoir faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme,

Considérant qu'aucun élément ne permet à l'autorité compétente de vérifier si une autorisation d'urbanisme est nécessaire pour ce projet,

Considérant que l'article R.431-20 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : « Lorsque les travaux projetés portent sur une installation classée soumise à déclaration en application de l'article L. 512-8 du code de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la déclaration. »,

Considérant que les puits ou forages à usage non domestique sont soumis à la réglementation "loi sur l'eau" des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement. La création ou régularisation d'un forage est soumise à déclaration au titre de la rubrique 1.1.1.0,

Considérant que la pièce PC25 (Une justification du dépôt de la demande d'enregistrement ou déclaration au titre de la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) est la seule pièce qui permette de prouver que la procédure spécifique a bien été engagée,

Considérant que cette pièce est absente du dossier,

Considérant que les procédures au titre de la loi sur l'eau et du code de l'urbanisme sont deux procédures parallèles,

Considérant que l'arrêt du Conseil d'Etat en date 9 juillet 1986, n°51172 dite jurisprudence Thalamy, consolidée notamment le 06 octobre 2021, n°442182 indique que les constructions ou installations qui auraient dû faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme doivent être traitées dans la nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme présentée,

Considérant que dans son avis en date du 04 mars 2025, la Société de Gérance et de Distribution d'Eau indique que le projet ne doit pas être raccordé au réseau d'assainissement public,

Considérant qu'aucune pièce du dossier ne permet de s'assurer du traitement des effluents ni des eaux pluviales,

Considérant que l'article R.111-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »,

Considérant que l'article R.111-8 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : « *L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.* »,

L'article R.111-12 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : « *Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. [...]* »,

Considérant que l'autorité compétente ne peut pas se prononcer sur les mesures prises dans le traitement des eaux usées et pluviales des afin de protéger l'environnement,

Considérant que les documents fournis pour justifier de l'activité agricole sont :

- L'attestation MSA indiquant que Madame Capeleaud Emilie est cotisant solidaire,
- Le formulaire justifiant la construction d'un bâtiment agricole,
- L'arrêté préfectoral autorisant Madame Capeleaud à exercer l'activité d'agricultrice,

Considérant que les cotisants de solidarité exercent une activité agricole dont l'importance ne permet pas l'affiliation à la MSA en qualité de chef d'exploitation ou d'entreprise agricole,

Considérant que le formulaire justifiant la construction d'un bâtiment agricole indique que l'exploitant n'exerce aucune autre activité agricole, que la surface de l'activité est de 1 hectare, onze ares et soixante-trois centiares,

Considérant que l'activité renseignée est l'élevage de volaille sans autre précision de nombre, de type de volaille et n'apporte aucune précision quant à l'activité elle-même (poules pondeuses etc...),

Considérant qu'il n'est pas porté à connaissance de l'autorité compétente qu'il existe du matériel stocké en extérieur,

Considérant que la rubrique concernant la destination de la nouvelle construction n'est pas renseignée, notamment dans son item « *Animaux* »,

Considérant que les pièces du dossier permettent de dire que le siège de l'exploitation n'est pas sur l'unité foncière concernée par la présente autorisation d'urbanisme,

Considérant que le plan intérieur fourni au dossier indique un poulailler d'une taille de 16m<sup>2</sup> et qu'il y a un emplacement de rangement des « *cagettes et produits d'emballage* » sans autre explication,

Considérant la présence dans le dossier d'un arrêté préfectoral en date du 31 octobre 2024 autorisant Madame Capeleaud à exercer une activité agricole,

Considérant que le règlement de la zone A du plan local d'urbanisme intercommunal autorise les constructions à destination d'exploitation agricole,

Considérant que cette autorisation est soumise à apport de documents permettant de vérifier la véracité de l'existence de l'activité agricole constituant un faisceau de preuves,

Considérant que l'arrêt du Conseil d'Etat du 05 octobre 2018, n°409239 précise que si l'activité agricole est avérée, sa réalité doit être démontrée. L'affiliation à la mutualité sociale agricole ou l'exercice d'une activité agricole accessoire ne seront pas des critères suffisants,

Considérant que dans un arrêt en date du 20 avril 2021, n°19NT04869, la Cour d'appel administrative de Nantes, CAA de Nantes indique que : « *Pour vérifier que la construction ou l'installation projetée est nécessaire à une exploitation agricole, l'autorité administrative compétente doit s'assurer au préalable, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la réalité de l'exploitation agricole, au sens de ces dispositions, laquelle est caractérisée par l'exercice d'une activité agricole d'une consistance suffisante.* »,

Considérant que la réalité de la nécessité de la construction n'est pas démontrée,

Considérant que les pièces du dossier de demande de permis de construire ne comportent pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, que ces documents sont insuffisants, imprécis et comportent des inexactitudes et qu'ils sont de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable (Arrêt du Conseil d'Etat du 23 décembre 2015, n°393134),

Considérant que le Conseil d'Etat, dans un arrêt en date du 11 avril 2025, n°498803, affirme la légalité du refus de permis de construire même si des prescriptions spéciales étaient possibles,

EN CONSEQUENCE, le permis de construire ne peut être que refusé et ce, en application du code de l'urbanisme, du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal et de la jurisprudence.



## ARRÊTE

### Article unique :

Le permis de construire (PC) est refusé.

Fait à Saint-Pierre-d'Aurillac, le 09/10/2025  
Le Maire,



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).



Publié le : 09/10/2025 15:40 (Europe/Paris)

Par : la mairie

[https://www.intramuros.org/saint-pierre-daurillac/documents\\_administratifs/41703](https://www.intramuros.org/saint-pierre-daurillac/documents_administratifs/41703)