



REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° PC 013064 25 N0011

dossier déposé le 02 avril 2025

de FRANCK BORG
demeurant 3060 Route des Paluds
13940 Mollégès

sur un terrain sis 3060 ROUTE DES PALUDS
13940 Mollégès

cadastré AZ81

SURFACE DE PLANCHER

existante : 290 m²

créée : 0 m²

démolie : 0 m²

SDP totale après projet : 290 m²

Nombre de logement existants : 0

Nombre de logements créés : 0

Nombre de logements total après travaux : 0

Destination : Exploitation agricole

Construction d'un bâtiment agricole avec une couverture photovoltaïque d'une emprise au sol de 2461 m² et implantation d'une armoire technique de 3.77 m² à l'extérieur du bâtiment.

Les parcelles sur lesquelles sera implanté le projet, feront l'objet d'une division cadastrale par un géomètre expert après l'obtention du permis de construire. Cette nouvelle parcelle issue de la division cadastrale fera l'objet d'un bail constitutif de droit réel.

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE MOLLEGES

VU la demande de permis de construire susvisée affichée en mairie à compter du 07/04/2025,
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, et R 421-1 et suivants,
VU le Code de l'urbanisme, notamment ses article L 111-28, L 111-31,
VU le Décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée,
VU la zone de prévention du risque sismique 3 d'aléa modéré,
VU la délibération du Conseil Municipal du 4 octobre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, mis à jour le 13 janvier 2020 et modifié le 18 décembre 2024,

VU la situation du terrain en zone A de la commune du PLU de la commune de Mollégès,
VU la situation Aléa risque argile niveau 2 Moyen,

VU l'avis défavorable du CHAMP en date du 28 avril 2025,
VU l'avis défavorable conforme de la CDPENAF en date du 27 juin 2025,

VU l'objet du projet portant sur la construction d'un bâtiment agricole de 2461m² d'emprise au sol avec une couverture photovoltaïque, sans création de surface de plancher et l'implantation d'une armoire technique de 3,77m² à l'extérieur du bâtiment,

CONSIDERANT que les dispositions réglementaires du PLU et notamment l'article A1 relatif aux occupation et utilisation du sol interdites prévoit que : « *Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.* »,

CONSIDERANT que l'article A2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières prévoit que : « *Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :*

1- A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole :

- les bâtiments et installations à usage d'activités agricoles,
- les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200m² de surface de plancher et de 100m² de surface de plancher pour les logements saisonniers,
- la création d'une annexe à l'habitation au maximum dans la limite de 30m² d'emprise au sol et d'une piscine dans la limite de 60m² de surface de bassin. L'annexe et la piscine devront être situées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elles se rattachent. Cette distance est appréciée au point de l'annexe et la piscine le plus éloigné,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées. [...] »,

CONSIDERANT que le projet ne fait pas d'état des lieux suffisamment précis des parcelles exploitées, ni même des constructions déjà existantes pour cette activité,

CONSIDERANT que le projet fait état de bâtiments existants d'une surface de 290m², sans en décrire leur utilisation, CONSIDERANT que le projet porte sur la construction d'un bâtiment agricole de 2461m² d'emprise au sol avec une couverture photovoltaïque et de l'implantation d'une armoire technique de 3,77m² à l'extérieur du bâtiment, et qu'il est situé en zone agricole du PLU de Mollégès

CONSIDERANT que les bâtiments à usage d'activités agricoles ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole,

CONSIDERANT que le CHAMP s'est prononcé défavorablement sur la nécessité du projet à l'exploitation agricole, en spécifiant notamment que « *le projet n'est pas nécessité par les besoins réels de l'exploitation agricole* » et qu'« *au regard des éléments étudiés, notamment la taille et l'organisation de l'activité équine, les équipements existants, mais également une absence de mise à jour de celle-ci...* » le projet n'a pas été validé par la commission et qu'il a d'ailleurs été jugé comme « *totalelement surdimensionné* ».

CONSIDERANT par conséquent, que la nécessité de la construction d'un hangar agricole de 2461m² avec une couverture photovoltaïque sur la commune de Mollégès n'est pas démontrée,

CONSIDERANT donc que le projet n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole,

CONSIDERANT par ailleurs, qu'une telle construction, viendrait diminuer, l'espace agricole exploité,

CONSIDERANT par conséquent que le projet méconnaît les dispositions des articles A1 et A2 du PLU de la commune de Mollégès,

CONSIDERANT que les dispositions réglementaires du PLU et notamment l'article A1 relatif aux occupation et utilisation du sol interdites prévoit que : « *Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.* »,

CONSIDERANT que l'article A2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières prévoit que : « *Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :*

1- A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole :

- les bâtiments et installations à usage d'activités agricoles,
- les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200m² de surface de plancher et de 100m² de surface de plancher pour les logements saisonniers,
- la création d'une annexe à l'habitation au maximum dans la limite de 30m² d'emprise au sol et d'une piscine dans la limite de 60 m² de surface de bassin. L'annexe et la piscine devront être situées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elles se rattachent. Cette distance est appréciée au point de l'annexe et la piscine le plus éloigné,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées. [...] »,

CONSIDERANT que l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un « *un projet peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur de bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »,

CONSIDERANT que ce dernier a été repris à l'article A11 du PLU de Mollégès relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, qui indique que :« *les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale* ».

CONSIDERANT que le règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable à la zone agricole dispose concernant les occupations des sols que « *à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone et qu'ils soient regroupés autour du siège de l'exploitation : sont autorisés d) Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole* »,

CONSIDERANT que le terrain sur lequel est prévu l'opération se situe en zone agricole du PLU, dont le caractère est « *à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* » ;

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction d'un bâtiment agricole de 2461m² d'emprise au sol² avec une couverture photovoltaïque et de l'implantation d'une armoire technique de 3,77m² à l'extérieur du bâtiment, et qu'il est situé en zone agricole du PLU de Mollégès,
CONSIDERANT que les pièces du dossier, ne justifient que le projet est directement lié et nécessaire à une exploitation agricole et qu'elles ne permettent donc pas de démontrer l'ensemble des critères obligatoires pour édifier des constructions en zone agricole,
CONSIDERANT que le CHAMP a émis un avis défavorable,
CONSIDERANT que la CDEPENAF a émis un avis conforme défavorable en date du 27 juin 2025,
CONSIDERANT que les terrains agricoles constituent une zone de transition et qu'ils participent à la qualité paysagère du site,
CONSIDERANT que la construction d'un bâtiment agricole de 2461m² d'emprise au sol² avec une couverture photovoltaïque, par sa situation (en zone agricole), ses dimensions et son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation, puisqu'elle n'est pas adaptée aux caractéristiques du site et participe même à la dégradation de ce paysage agricole de la Provence.
CONSIDERANT que le projet prévoit une artificialisation des sols de 2461m² ainsi qu'une réduction de la surface de production agricole, sans justifier d'une gestion raisonnée de cette surface et sans démontrer que l'impact de cette construction sera neutre sur l'environnement,
CONSIDERANT par conséquent que la nécessité de bâtir un bâtiment agricole de 2461m² avec une couverture photovoltaïque à cet emplacement n'est pas démontrée, ni même que le projet est directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole,
CONSIDERANT dès lors, que le projet objet du permis de construire va à l'encontre des dispositions des articles R.111-4 et R.111-27 du code de l'urbanisme, ainsi que des dispositions de la zone A du PLU de Mollégès,

CONSIDERANT que les dispositions réglementaires du PLU et notamment l'article A1 relatif aux occupations et utilisation du sol interdites prévoit que : « *Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.* »,

CONSIDERANT que l'article A2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières prévoit que : « *Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :*

1- *A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole :*

- *les bâtiments et installations à usage d'activités agricoles,*
- *les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200m² de surface de plancher et de 100m² de surface de plancher pour les logements saisonniers,*
- *la création d'une annexe à l'habitation au maximum dans la limite de 30m² d'emprise au sol et d'une piscine dans la limite de 60 m² de surface de bassin. L'annexe et la piscine devront être situées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elles se rattachent. Cette distance est appréciée au point de l'annexe et la piscine le plus éloigné,*
- *les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées. [...]* »,

CONSIDERANT que l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un « *un projet peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur de bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »,

CONSIDERANT que l'article L 111-28 du Code de l'urbanisme prévoit que : « *L'installation des serres, des hangars et des ombrières à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques doit correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative.* »,

CONSIDERANT que l'article L 111-31 du Code de l'urbanisme prévoit que : « *Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire mentionnés aux articles L. 111-27 à L. 111-29 implantés sur les sols des espaces naturels, agricoles et forestiers sont autorisés sur avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, à l'exception des ouvrages mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-29 du présent code, qui font l'objet d'un avis simple. Cet avis vaut pour toutes les procédures administratives nécessaires aux projets d'installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie. Avant de rendre son avis, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime auditionne le pétitionnaire.* »,

CONSIDERANT que la CDEPENAF a rendu un avis défavorable conforme en date du 27 juin 2025 aux motifs d'un bâtiment surdimensionné au regard de l'activité de l'exploitation, notamment la superficie de la partie stockage de fourrage et de matériel agricole qui est surdimensionnée,

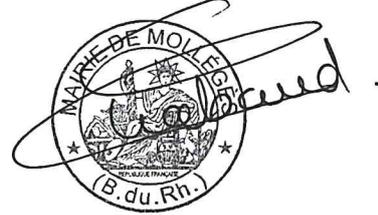
CONSIDERANT par conséquent que le projet méconnaît les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme,

Pour l'ensemble de ces motifs,

ARRETE

Article Unique : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **refusée**.

Fait à Mollégès,
le 1^{er} Juillet 2025
Le Maire,
Corinne CHABAUD



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 Locales

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS - Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.