

# Accompagner et encadrer le développement des exploitations agricoles dans le PLU

**FICHE PLU**

## 1 Rappel de la réglementation

### 1.1 - La constructibilité en zone agricole A du PLU

L'art. R 123-7 du code de l'urbanisme indique que "Les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires\* à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages."

Des dérogations à ces dernières dispositions sont toutefois possibles dans des secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'art. L 123-1-5 du CU :

"[ ... ] Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.[...]"

\* : la notion de nécessité pour l'exploitation agricole n'est pas définie par le code de l'urbanisme. Elle résulte de la jurisprudence. Ainsi par exemple en ce qui concerne le bâtiment à usage d'habitation, il est considéré comme nécessaire s'il ressort du dossier que le demandeur du permis de construire ne peut pas exercer son activité s'il ne loge pas sur place. Cela revient à dire que sa présence sur le site d'exploitation est indispensable à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées.

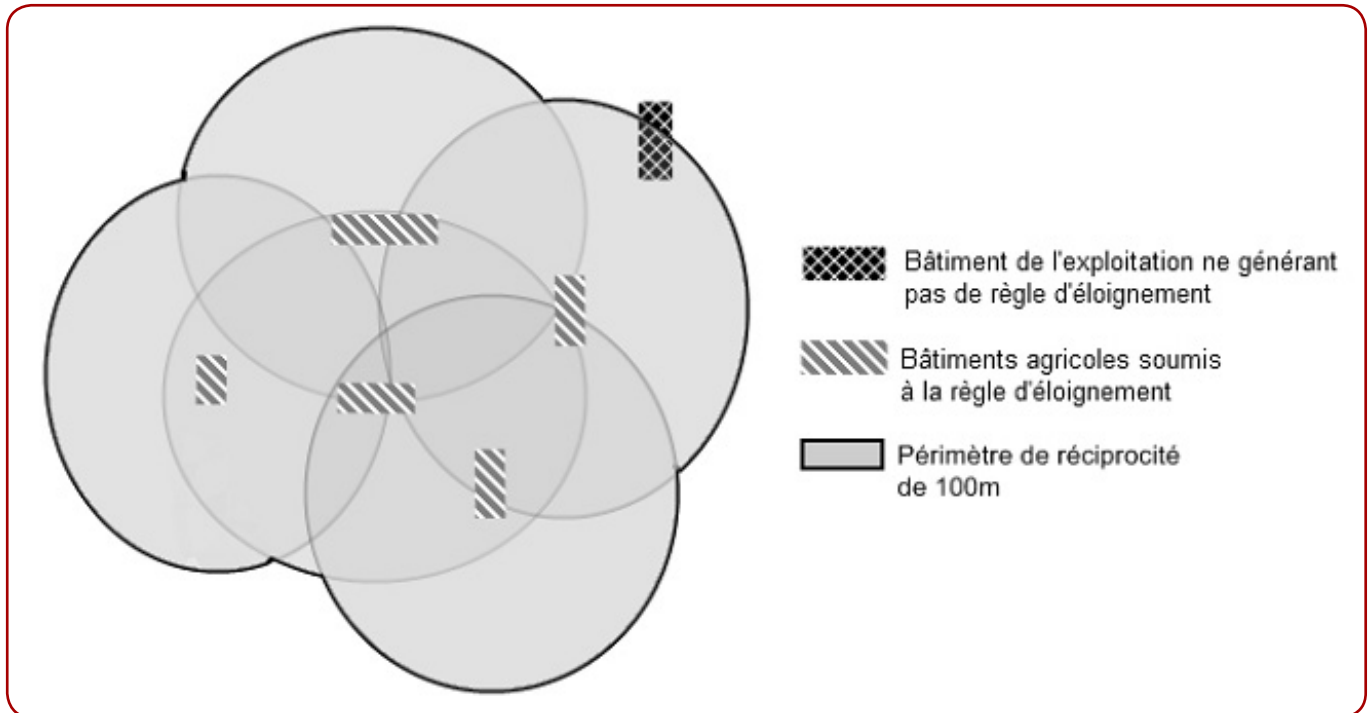
### 1.2 - Le changement de destination des bâtiments agricoles en zone A

En zone agricole A du PLU il est possible, au vu des dispositions de l'article R123-12, 2° du code de l'urbanisme, d'autoriser en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de bâtiments agricoles clairement identifiés, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole. Ce changement de destination ne peut intervenir que sur le volume des bâtiments existants (Arrêt du Conseil d'Etat du 31/03/2010 req. N°313762 ).

### 1.3 - Les règles d'éloignement liées à certaines activités agricoles

#### 1.3.1 - Les activités agricoles soumises à la législation des installations classées

Certaines activités agricoles dont notamment les activités d'élevage sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui impose des distances d'éloignement (100m, sauf dérogation) par rapport aux tiers.



*Illustration 1: Périmètre de réciprocité aggloméré engendré par la présence de plusieurs bâtiments agricoles*

### 1.3.2 - Les activités agricoles soumises au règlement sanitaire départemental

Le règlement sanitaire départemental a pour objectif la salubrité publique et notamment la protection de l'eau et du voisinage. Il fixe les règles à respecter pour l'implantation et le fonctionnement de certaines activités agricoles (hors installations classées dont notamment des règles d'éloignement par rapport aux habitations (jusqu'à 50 m).

Il est rappelé que dans les deux cas ( 1.3.1 et 1.3.2), les distances d'éloignement sont comptées à partir des bâtiments d'élevage et de leurs annexes (ouvrage de stockage des effluents, salle de traite, bâtiments de stockage de fourrage, silos d'ensilage), à l'exception des hangars à matériels.

### 1.3.3 - les dérogations possibles aux règles d'éloignement

Le code rural au travers de son article L.111-3 consacre le principe de réciprocité des reculs fixés notamment par la réglementation relative aux installations classées et par le règlement sanitaire départemental, lors de la construction d'habitations à proximité des bâtiments agricoles soumis à des distances d'implantation.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes et pour tenir compte des exploitations agricoles déjà implantées, il prévoit toutefois des possibilités de dérogation à ces règles d'éloignement :

- soit au cas par cas lors de demandes d'autorisation de construire, pour tenir compte des spécificités locales,
- soit par l'inscription de règles différentes dans le PLU.

### 1.3.4 - les évolutions des règles d'éloignement en fonction des évolutions des exploitations

Il arrive qu'au fil du temps, des bâtiments d'exploitation voient leur affectation évoluer, ce qui peut permettre de les soustraire à l'application des règles d'éloignement. Cela suppose toutefois de la part de l'exploitant une déclaration auprès de la Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP). En l'absence d'une telle déclaration, les règles d'éloignement restent applicables.

A l'inverse, lorsqu'il y a 'extension de l'exploitation, cela peut entraîner une extension du périmètre d'éloignement en fonction de l'implantation de nouveaux bâtiments générant une distance d'éloignement.

## 2 La prise en compte de l'activité agricole dans le PLU

### 2.1 - dans le rapport de présentation,

L'élaboration d'un PLU est l'occasion de mener une réflexion sur les différentes fonctions de l'espace agricole et l'évolution des activités pour accompagner le développement des exploitations.

Un diagnostic agricole mérite donc d'être effectué dans cette logique pour :

- recenser les espaces agricoles en fonction de leurs spécificités ainsi que les activités exercées. Il paraît indispensable de faire apparaître sur un document cartographique la localisation des bâtiments d'exploitation générant des contraintes ainsi que les périmètres d'éloignement induits.



*Illustration 2 : Exemple de cartographie dans le rapport de présentation du PLU identifiant les bâtiments agricoles générant une distance d'éloignement*

- identifier les besoins de développement des exploitations agricoles et en particulier ceux en matière de sortie d'exploitation et traiter la question du logement de l'exploitant,
- justifier les choix opérés en matière d'occupation et d'utilisation de l'espace agricole et en particulier les sous-secteurs strictement inconstructibles pour des considérations paysagères (notamment lutte contre le mitage) et les sous-secteurs destinés à de futures sorties d'exploitation pour répondre aux besoins répertoriés,
- identifier les besoins éventuels en terme de bâtiments agro-touristiques.

Le rapport devra également comporter une analyse de l'incidence du développement de l'urbanisation sur les espaces et les activités agricoles. En l'absence d'une telle analyse, le PLU est illégal (Arrêt du Conseil d'Etat du 15 Mai 2013, n° 340554).

### 2.2 - dans le projet d'aménagement et de développement durable(PADD)

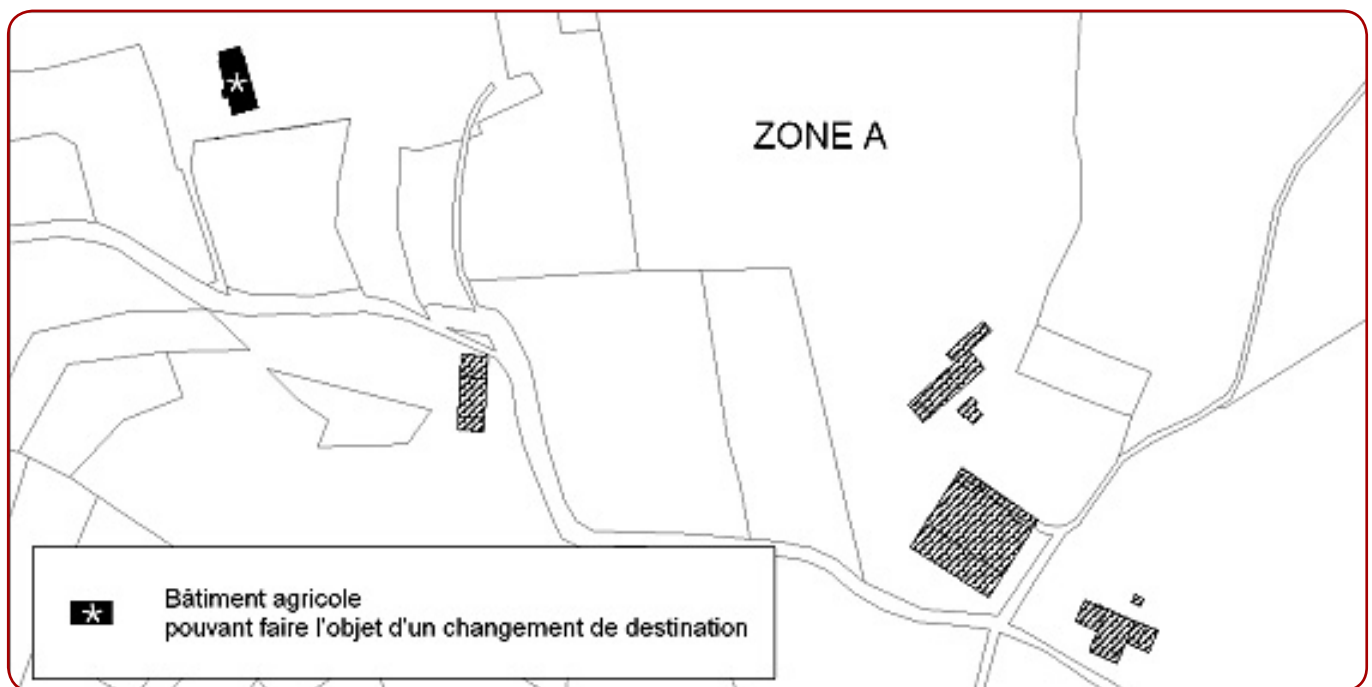
Le PADD devrait notamment comporter des orientations sur la protection de l'espace agricole et le développement des exploitations.

### 2.3 - dans le règlement (documents graphiques et écrits)

Le zonage du PLU peut identifier des secteurs ou sous-secteurs :

- strictement inconstructibles (en raison de contraintes environnementales, paysagères, de risques...)
- destinés au développement des exploitations agricoles et notamment aux sorties d'exploitation. Les règlements autorisant les constructions sans les conditionner à l'existence d'un **lien et d'une nécessité** par rapport à l'exploitation agricole sont illégaux en ce sens qu'ils ne respectent pas l'art. R 123-7 du code de l'urbanisme. Les PLU devront donc s'attacher à décliner strictement les dispositions de cet article
- de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, en application de l'avant dernier alinéa de l'art. R 123-7 du code de l'urbanisme. Les bâtiments à usage d'habitation et/ou la création de bâtiments d'agro-tourisme par exemple peuvent alors y être autorisés dans le respect du règlement du PLU. Ce dernier précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (art.L123-1-5).

En cas de possibilité de changement de destination de certains bâtiments agricoles classés en zone A, il conviendra de les identifier clairement sur un document graphique du règlement.



*Illustration 3 : Exemple de signalement dans les parties graphiques d'un PLU, d'un bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

En cas de dérogation au niveau du PLU aux règles d'éloignement des bâtiments agricoles par rapport aux habitations, les nouvelles règles d'implantation des constructions à usage d'habitation fixées par le règlement du PLU pourront être moins restrictives et devront être justifiées. Les dérogations au cas par cas à l'occasion des demandes d'autorisation de construire visées à l'article L111-3 du code rural ne seront alors plus possibles.

Concernant l'intégration paysagère des constructions, il est également conseillé dans le règlement de prévoir des critères d'insertion paysagère :

- aspect extérieur des constructions,
- implantations des différentes constructions les unes par rapport aux autres
- organisation des plantations.