

Le développement des exploitations agricoles dans les communes sans PLU

FICHE SANS PLU

1 Rappel de la réglementation

1.1 - La constructibilité dans les communes sans PLU ni Carte Communale.

Dans les communes sans POS, PLU ou CC, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui est opposable à toutes les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols régies par le code de l'urbanisme. Il comprend les articles R111-2 à R111-24-2 de ce même code.

La règle dite de "constructibilité limitée" définie à l'article L111-1-2 du CU pose en principe que le territoire de ces communes est inconstructible, sauf dans ses parties urbanisées.

Des exceptions sont toutefois prévues. Ainsi, sont notamment possibles hors des parties urbanisées :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation;
- les constructions et installations nécessaires* à l'exploitation agricole;

Il est indiqué que les projets de constructions, aménagements, installations et travaux ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquels est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par le Préfet à la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).

1.2 - La constructibilité dans les communes dotées d'une Carte Communale

L'article L124-2 du code de l'urbanisme précise que les cartes communales "délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires* à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles".

* 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.

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

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

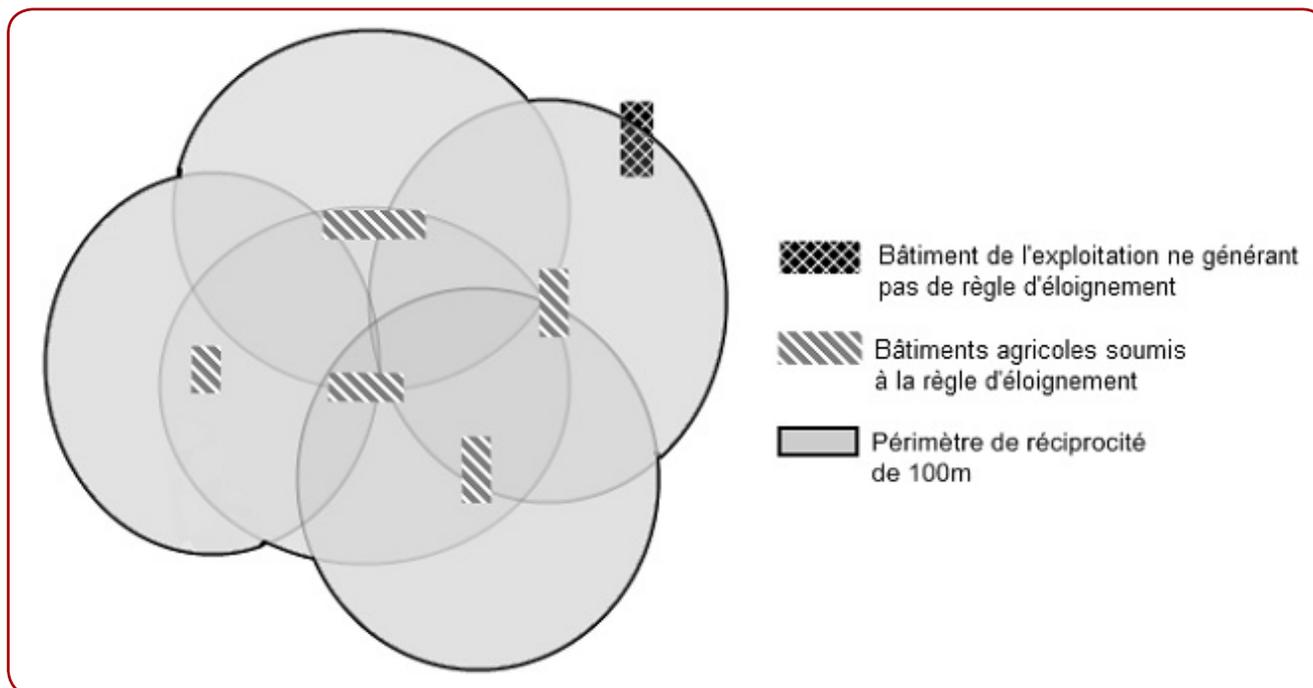


Illustration 1: Périmètre de réciprocité aggloméré engendré par la présence de plusieurs bâtiments agricoles

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.

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'institution de règles différentes par le conseil municipal après enquête publique et avis de la chambre d'agriculture.

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 **2**

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 la carte communale

2.1 - dans le rapport de présentation,

Comme pour les PLU, l'élaboration d'une CC implique une analyse du territoire et une présentation des prévisions de développement de la commune.

Un diagnostic agricole mérite donc d'être effectué dans cette logique notamment 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.
- identifier les besoins de développement des exploitations agricoles et en particulier ceux en matière de sortie d'exploitation.



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

Le rapport devra également comporter une analyse de l'incidence du développement de l'urbanisation sur les espaces et les activités agricoles.

2.2 - au niveau des documents graphiques

Les éléments du diagnostic agricole figurant dans le rapport de présentation devront être pris en compte lors de la délimitation des secteurs où les constructions seront autorisées.

Il est par ailleurs rappelé que les règles applicables dans les secteurs délimités par une carte communale sont celles du RNU.