

## Le principe de réciprocité en matière de distance d'éloignement à l'égard des bâtiments agricoles

La gestion de l'urbanisation autour des bâtiments agricoles est gérée par un principe de réciprocité :

- distance d'éloignement des installations agricoles vis-à-vis des tiers
- distance d'éloignement des tiers vis-à-vis des installations agricoles

### **I) Cadre réglementaire :**

Le cadre réglementaire est défini à l'article L 111 -3 du cadre rural et de la pêche maritime.

#### 1) Principe :

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.

#### 2) Les exceptions :

Le respect des règles d'éloignement s'applique de facto. Néanmoins, des exceptions sont prévues :

- en amont des projets, dans les parties actuellement urbanisées
- au cas par cas, dans le cadre de l'instruction du permis de construire
- pour le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole

#### ***a) Dans les parties actuellement urbanisées :***

Des règles d'éloignement différentes peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées soit par le plan local d'urbanisme (PLU), soit par délibération du conseil municipal pour les communes non dotées d'un PLU. À noter que la délibération requiert l'avis de la chambre d'agriculture et une enquête publique.

Malgré la proximité de bâtiments d'habitations dans ces secteurs, le législateur autorise l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes.

Attention, si de tels secteurs sont définis, aucune autre dérogation au principe de réciprocité ne peut être accordée.

#### ***b) Dans le cadre du permis de construire :***

En dehors des secteurs définis par un PLU ou une délibération du conseil municipal, une distance d'éloignement inférieure peut être exceptionnellement accordée dans le cadre d'un permis de construire, pour tenir compte des spécificités locales.

Une telle dérogation nécessite l'avis de la chambre d'agriculture **et concerne exclusivement les projets déposés sous forme de permis de construire**. Il s'ensuit qu'aucune dérogation ne peut être instruite au stade du certificat d'urbanisme ou de la déclaration préalable de division. (Quand une dérogation est susceptible d'être instruite dans le cadre d'un PC, la DP est gérée par le tacite afin d'éviter le blocage du projet).

### ***c) le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole :***

Pour tout changement de destination d'un bâtiment agricole en une autre des destinations prévues aux articles R 151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme (exemple : transformation d'une grange-étable en maison d'habitation) ou pour l'extension d'un bâtiment agricole, les parties concernées peuvent convenir de déroger aux règles d'éloignement par la création d'une servitude de droit privé grevant les immeubles concernés par la dérogation.

Il convient de déroger, sans nécessité de consulter la chambre d'agriculture, sur production de cette servitude (publiée au bureau des hypothèques ou sous seing privé).

### **II) Les règles d'éloignement :**

Deux réglementations s'imposent aux bâtiments agricoles :

- **le règlement sanitaire départemental (RSD)**, qui impose différents reculs (cf schéma annexé)
- **le régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, qui impose en général un recul de 100 mètres, quelque-soit le seuil applicable à l'exploitation (autorisation, déclaration, enregistrement ou déclaration soumise à contrôle périodique).

La première réglementation est propre à chaque département. La seconde est nationale et vient d'être ajustée par 3 arrêtés ministériels du 27 décembre 2013.

#### **1) Le régime des installations classées pour la protection de l'environnement :**

Les bâtiments d'élevage et leurs annexes doivent être implantés à une distance minimale de 100 mètres des habitations ou locaux habituellement occupés par des tiers.

Néanmoins, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, cette distance est réduite à :

- 50 mètres pour les bâtiments d'élevage de bovins sur litière accumulée, les élevages de porcs en plein air, les volières où la densité est inférieure ou égale à 0,75 animaux-équivalents (y compris les enclos pour les palmipèdes et les pintades)
- 20 mètres pour les enclos des élevages de volailles en plein air où la densité est inférieure ou égale à 0,75 animaux équivalents (hors palmipèdes et pintades)

Pour les seules installations relevant de ces rubriques, soit les élevages de bovins, de volailles, de gibiers à plumes et de porcs, les bâtiments de stockage de paille peuvent également s'implanter à une distance inférieure (15 mètres des tiers), sous réserve de prévoir des dispositions pour se prémunir du risque d'incendie.

Pour les installations existantes, ces nouvelles dispositions ne s'appliquent qu'aux bâtiments d'élevage, annexes et parcours pour lesquels le dossier (enregistrement, déclaration ou autorisation) a été déposé après le 1er janvier 2014, ou pour lesquels le changement notable a été porté à la connaissance du préfet après le 1er janvier 2014, sauf si ces bâtiments ou annexes remplacent un bâtiment existant avec une emprise au sol ne dépassant pas celle de l'existant augmentée de 10 %.

#### **2) Les notions de bâtiments d'élevage, d'annexes et de tiers :**

Ces notions ont été précisées par les arrêtés ministériels précités.

##### ***a) les bâtiments d'élevage :***

Sont considérés comme bâtiments d'élevage les locaux d'élevage, les locaux de quarantaine, les couloirs de circulation des animaux, les aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins,

les quais d'embarquement, les enclos des élevages de porcs en plein air, ainsi que les vérandas, les enclos.

**b) les annexes aux bâtiments d'élevage :**

Sont considérés comme annexes aux bâtiments d'élevage toute structure annexe, notamment les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les équipements d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, les salles de traite, à l'exception des parcours.

**c) Les tiers :**

Les distances d'éloignement vis-à-vis des bâtiments d'élevage s'appliquent :

- aux habitations, c'est-à-dire aux locaux destinés à servir de résidence permanente ou temporaire à des personnes (ex : logement, pavillon, hôtel)
- aux locaux habituellement occupés par des tiers, c'est-à-dire aux locaux destinés à être utilisés couramment par des personnes (ex : établissements recevant du public, bureau, magasin, atelier, etc...)

Néanmoins, ces distances ne s'appliquent pas :

- aux logements occupés par des personnels de l'installation,
- aux hébergements et locations dont l'exploitant a la jouissance
- aux logements occupés par les anciens exploitants

**III) L'examen du permis de construire :**

Le principe de réciprocité posé par l'article L 111-3 du code rural nécessite une attention particulière pour l'instruction des demandes d'autorisation, que le projet concerne une construction agricole ou une habitation occupée par un tiers.

**1) Les constructions agricoles :**

Elles peuvent générer des périmètres d'éloignement relevant soit du RSD, soit du régime des installations classées.

Dans le cas d'une installation relevant des ICPE, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration délivrée par la préfecture (R 431-20 du CU).

À noter que le Préfet peut, en application des articles L 512-5, L 512-7-3 et L 512-10 du code de l'environnement, adapter aux circonstances locales les prescriptions opposables aux ICPE. Si tel est le cas, le demandeur peut joindre au dossier un arrêté de dérogation propre à l'installation, mais il ne s'agit pas d'une pièce obligatoire.

En outre, selon le classement de l'ICPE, la demande de permis doit comporter soit une étude d'impact, soit une lettre dispensant d'une telle étude (R 431-20 a du CU ; étude d'impact systématique pour les ICPE soumis à autorisation, au cas par cas pour les ICPE soumis à enregistrement).

Dans l'hypothèse d'un projet soumis à étude d'impact au titre des ICPE, l'enquête publique est sans conséquence sur le délai d'instruction et le permis peut être délivré, indépendamment de l'obtention de l'autorisation au titre d'une autre législation. Néanmoins, l'arrêté de permis devra indiquer que les travaux ne pourront être exécutés avant la clôture de l'enquête publique (R 424-6 du CU).

## 2) Les constructions occupées par des tiers :

La présence et la nature des bâtiments agricoles avoisinant un projet ne sont pas exigibles dans le dossier de permis. De même, si des règles spécifiques ont été fixées par le PLU ou par délibération du conseil municipal (uniquement en PAU), aucune pièce particulière n'est à joindre au dossier.

Par conséquent, le service instructeur utilise les informations mises à sa disposition pour déterminer le régime applicable aux bâtiments agricoles avoisinants, à savoir :

- l'avis du maire
- le PLU
- les données cartographiques (zonage, cartélie,...)
- les fiches communales

## 3) La dérogation dans le cadre du permis de construire :

Cette procédure n'est possible qu'en dehors des secteurs (définis par le PLU ou une délibération du conseil municipal) ayant fixé des règles d'éloignement différentes.

Ce n'est que dans le cadre de cette exception que la chambre d'agriculture doit être obligatoirement consultée avec une modification du délai d'instruction (R 423-25 du CU : majoration de 2 mois).

L'avis de la chambre d'agriculture est un avis simple qui ne lie pas l'autorité compétente, mais il doit être motivé pour aider à forger une décision.

## 4) La décision :

Lorsque le projet ne respecte pas les règles de réciprocité, il convient de proposer une décision de refus fondée en droit sur les articles L 111-3 du code rural et de la pêche et R 111-2 du code de l'urbanisme.

En cas de dérogation, la proposition favorable doit viser l'avis de la chambre d'agriculture et accorder la dérogation.

**A savoir :** certains projets sont exemptés du respect des règles d'éloignement posées par l'article L 111-3 du code rural. Il s'agit :

- des constructions soumises à déclaration préalable ;
- de la reconstruction d'un bâtiment sinistré légalement autorisé, qui ne constitue par une « nouvelle construction » au sens de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme (*Les dispositions législatives ou réglementaires qui imposent des règles d'éloignement ne sont, dès lors, pas applicables au permis de construire autorisant ladite reconstruction (CAA Versailles, 2e ch, 15 mars 2007, n°03VE02338, EARL Franquet)* ;
- de l'extension de construction existante à usage non agricole ;
- des logements liés et nécessaires à l'exploitation (logement de l'exploitant, des salariés...) ;
- des constructions liées à des activités annexes tels que gîtes ruraux, fermes auberges, campings déclarés... sous condition qu'elles soient strictement liées à l'activité agricole.