



HABITATIONS / BATIMENTS AGRICOLES

Distance à respecter : l'impact du principe de réciprocité



Créé par une Loi du 9 Juillet 1999, modifié à plusieurs reprises, et la dernière fois par la Loi du 12 Juillet 2010, l'article L 111-3 du Code Rural fixe un principe de réciprocité.

Il se réfère, pour les habitations, aux dispositions réglementaires ou législatives qui imposent des distances pour l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles par rapport aux immeubles occupés par des tiers.

Les conditions de distance s'appliquent, néanmoins, dans des circonstances différentes pour les habitations : Celles-ci entrent en jeu, non pas aux implantations ou aux extensions, mais aux nouvelles constructions ou aux changements de destination nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Cet article ne fixe en lui-même aucune distance réglementaire.

Il peut être dérogé à ce texte dans des cas très restreints. Alors, le délai d'instruction d'un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux est majoré de deux mois (art R 423-25 Code de l'Urbanisme)

La constructibilité d'un terrain pour un usage d'habitation dépend donc, en plus des règles d'urbanisme traditionnelles, par ricochet, de la réglementation applicable aux bâtiments agricoles.

Les bâtiments agricoles relèvent, pour ce qui concerne les dispositions législatives ou réglementaires visées par l'article L 111-3 du Code Rural, savoir :

- Soit de la réglementation des installations classées
- Soit du règlement sanitaire Départemental.

Installations Classées Pour l'Environnement	Règlement sanitaire départemental
<p>Pour ce qui concerne chaque activité susceptible d'être soumise à la réglementation des installations classées, il existe un arrêté fixant les distances des activités concernées disponible sur le site :</p> <p>https://aida.ineris.fr</p> <p>Rubrique réglementation/Classement thématique/installations classées et nomenclatures ICPE/ Nomenclature des ICPE/ Rubriques et nomenclatures/ Classement par Activités/ Activités agricoles, animaux</p> <p>https://aida.ineris.fr/liste_documents/1/18156/1</p> <p>Pour chaque activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des seuils <i>de déclenchement</i> sont définis et permettent de savoir si l'activité est soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation, en fonction de critères liés notamment à l'importance des bâtiments ou des produits stockés, ou encore du type et du nombre du cheptel vif. - est associé un arrêté fixant le périmètre de son application, et précisant en annexe (rubrique 2) les règles d'implantation et d'aménagement (en général de 100 mètres) par rapports aux habitations des tiers. 	<p>Si l'activité ne relève pas de la réglementation des installations classées, elle est alors susceptible de relever du Règlement Sanitaire départemental.</p> <p>Le règlement Sanitaire Départemental fixe alors des distances à respecter par rapport, entre autres, aux zones d'habitation, en réservant, éventuellement, la possibilité pour les documents d'urbanisme d'en disposer autrement.</p> <p>Ainsi dans le département de la Somme :</p> <p>Les établissements d'élevage porcin à lisier doivent être établis à au moins 100 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers ; Ceux sur paille à 50 mètres</p> <p>Les élevages bovins doivent être implantés à au moins 50 mètres, ainsi que les autres élevages sur lisier.</p> <p>Enfin, les autres élevages (sauf ceux familiaux et ceux de lapins ou volailles renfermant moins de 50 têtes de plus de trente jours) à au moins 30 mètres.</p> <p>(RSD de la Somme / Titre VIII § 153-4 - arrêté préfectoral 4 Septembre 1979 modifié le 20 Juin 2005)</p> <p>https://www.hauts-de-france.ars.sante.fr/les-reglements-sanitaires-departementaux-0</p>



TEXTES

Le texte de l'article L 111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime a été modifié à plusieurs reprises.

Les rédactions successives sont les suivantes :



Loi 10/7/1999

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire.

Loi 13/12/2000

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 précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

Loi 23/2/2005

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 précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Loi 5/1/2006

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.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Loi 12/07/2010

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.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique *réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.