COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VERTES COLLINES DU SAINT POLOIS

Commune de FRAMECOURT

Demande de dérogation
à l'article L.111-3 du code rural

Demande de dérogation initiale avant avis de la chambre d'agricuture

I. L'article L.111-3 du code rural

Cet article dispose que :

« 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. ».

Cet article a été introduit par la loi du 13 décembre 2000 dans le code rural afin de prévenir les conflits de voisinage entre les exploitants agricoles et les constructeurs d'immeuble à usage d'habitation. L'objectif est de limiter les nuisances en introduisant un principe dit de réciprocité. Celui-ci institue une obligation de réciprocité à la charge des autorités chargées d'instruire le permis de construire, c'est-à-dire qu'elles devront imposer aux constructeurs d'habitation une distance d'éloignement identique à celle qui est exigée des agriculteurs. Cette distance est de cent mètres. Elle a été fixée notamment par l'arrêté du 7 février 2005 édictant les règles techniques auxquelles doivent satisfaire les élevages de bovins, de volaille et/ou de gibier à plumes et de porcs soumis à autorisation au titre du livre V du code de l'environnement.

Ce principe n'est applicable que pour les bâtiments agricoles régulièrement édifiés et exploités. Sont concernés tous les bâtiments d'élevage soumis à autorisation ou à déclaration, ainsi que leurs annexes et non pas les hangars destinés à entreposer le matériel agricole ou les récoltes.

L'article 79 de la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux et l'article 19 de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 ont assoupli cette disposition en instaurant la possibilité d'y déroger. Désormais, l'article L.111-3 du code rural peut faire l'objet d'un aménagement et de deux dérogations.

Ainsi, le PLU peut fixer des règles d'éloignement différentes pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles déjà implantées. Cet aménagement est possible

uniquement dans les zones urbaines et les parties actuellement urbanisées au sens de l'article R.111-1-2 du code de l'urbanisme relatif à la règle de la constructibilité limitée. Les règles dérogatoires peuvent prévoir des distances inférieures, mais aussi supérieures.

En outre, l'alinéa 3 de l'article L.111-3 énonce que dans les secteurs dotés de règles particulières en application de l'alinéa 2, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés de plein droit, en dépit de la proximité de bâtiments d'habitations.

Le dernier alinéa du texte prévoit quant à lui la possibilité de déroger à la règle de la réciprocité en considérant qu'une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée après avis de la chambre d'agriculture pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. Cependant, cette dérogation ne concerne que les secteurs qui ont fait l'objet de règles spécifiques admettant la réalisation de certains travaux à des distances d'éloignement inférieures.

Enfin, la loi du 5 janvier 2006 a prévu la possibilité d'instituer une servitude conventionnelle pesant sur le bénéficiaire de la dérogation. Celle-ci n'est accordée que pour des travaux d'aménagement ou d'extension de bâtiments agricoles dont la destination serait modifiée.

Ainsi, soit il appartient à l'autorité qui délivre les autorisations de juger de la justesse d'un retrait de cent mètres au moment de l'instruction, soit le terrain peut être rendu constructible après avis de la chambre d'agriculture au moment de la délivrance d'un permis soit les parties privées souscrivent une servitude devant notaire.

II. Les difficultés liées à l'application de l'alinéa 1er de l'article L.111-3 du code rural

Ces différents assouplissements s'avéraient nécessaires. En effet, la règle dite des 100 mètres pose de graves difficultés dans les secteurs où les bâtiments classés sont insérés dans une entité urbaine. Une exploitation agricole située dans un milieu bâti bloque tout projet immobilier et à l'inverse, beaucoup de projets agricoles sont bloqués par la présence d'un tiers à moins de cent mètres. En effet un bâtiment d'élevage situé à moins de cent mètres d'une habitation ne peut pas s'étendre, ni être mis aux normes avec augmentation des effectifs, ce qui entraîne, à long terme, sa fermeture. De même un particulier ne peut pas obtenir un permis de construire (pour construire ou changer la destination d'un bâtiment) si la maison ou le terrain à bâtir se trouve à moins de cent mètres d'un bâtiment d'élevage classé.

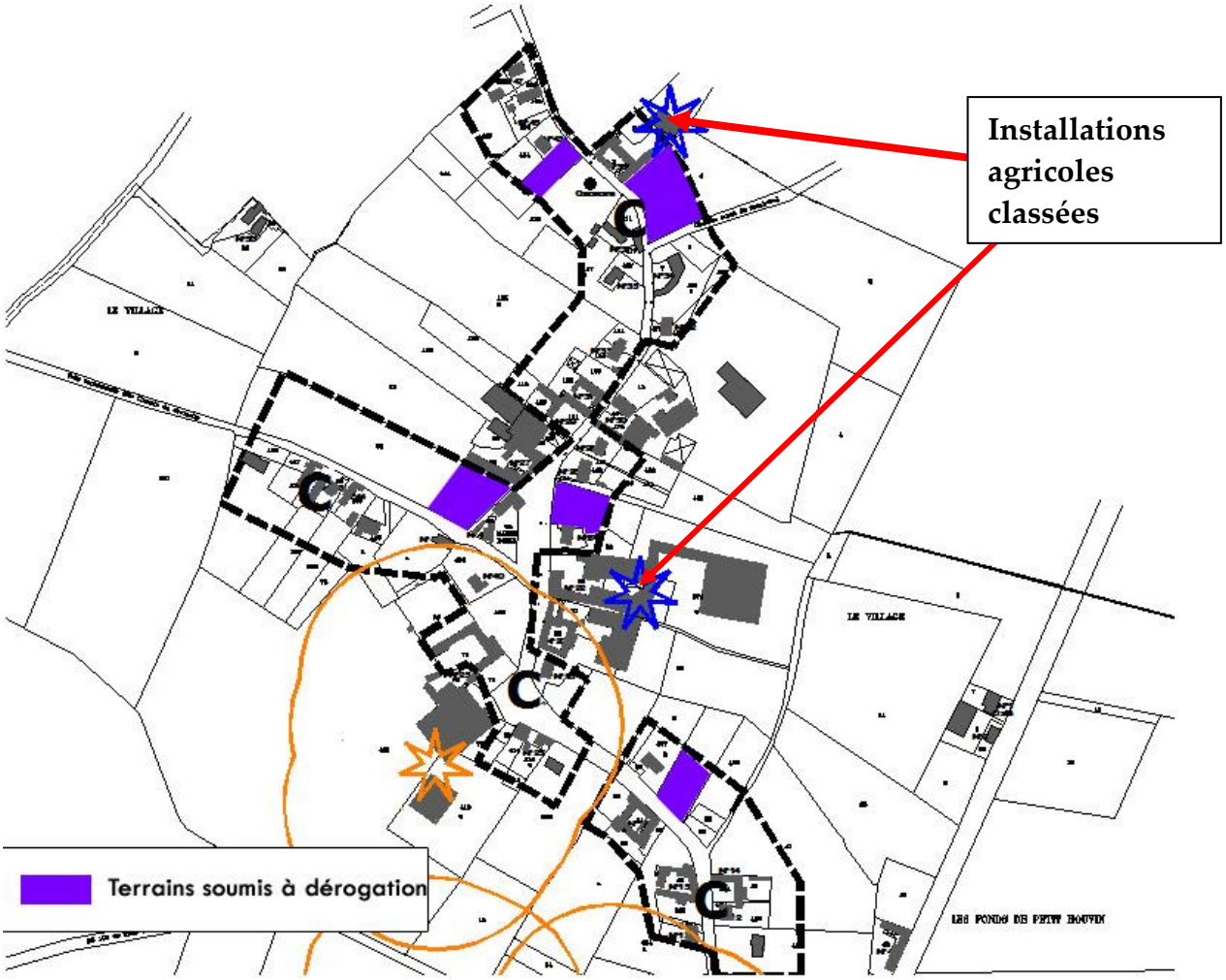
Afin d'avoir une règle définitive et claire à la lecture de la carte communale, les élus ont préférés opter pour la dérogation accordée a priori sans attendre une consultation lors de l'instruction d'un permis de construire. En l'occurrence, il est demandé d'adopter des règles d'éloignement différentes afin de permettre la constructibilité des terrains situés à proximité de deux installations classées.

III. La demande de dérogation au titre de l'alinéa 2 de l'article L.111-3 du code rural

1. Installations agricoles soumises à la demande de dérogation

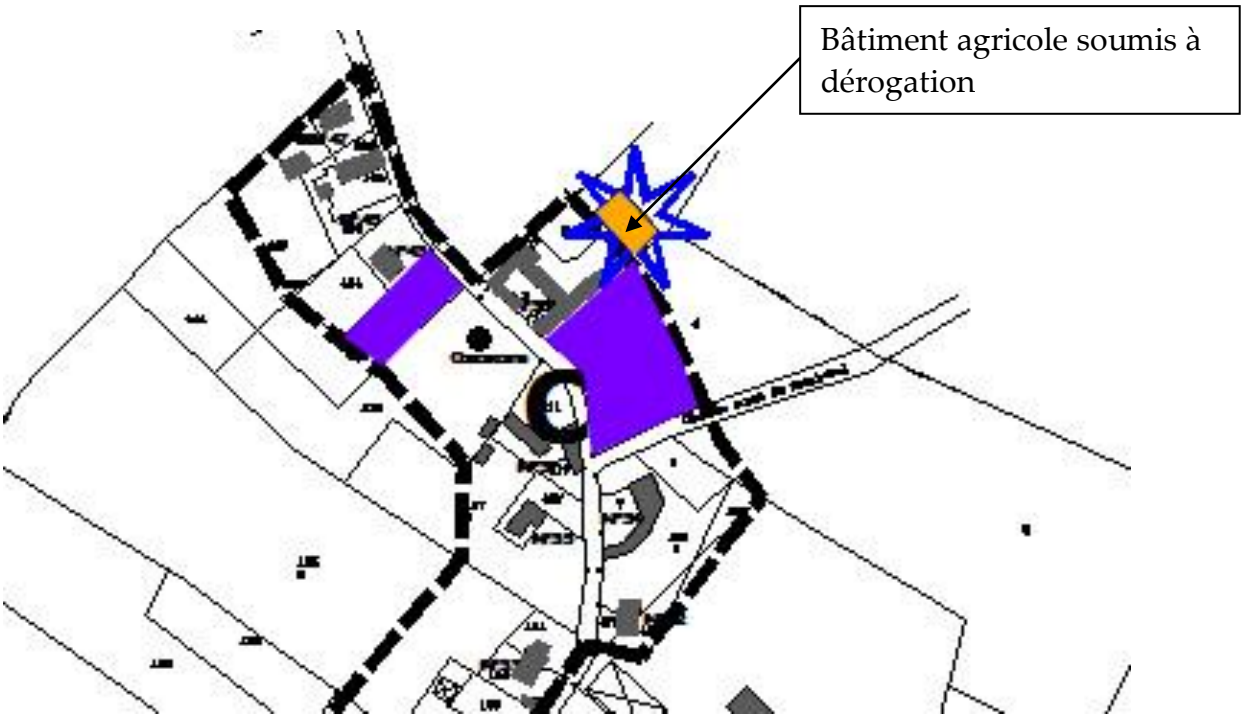
Comme il a été précisé, l'alinéa 2 de l'article L.111-3 du code rural permet de fixer
« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa (…) pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. »
Les terrains concernés sont situés au cœur du tissu urbain, dans la partie actuellement urbanisée de Framecourt. . Pour assurer la lisibilité et la cohérence du zonage de la carte communale, il est proposé d'adopter des règles d'éloignement différentes afin qu'ils soient situés en zone constructible.

La demande de dérogation concerne les terrains matérialisés ci-dessous en violet. Ils sont inscrits dans le périmètre de réciprocité de 100 mètres de deux installations agricoles classées.



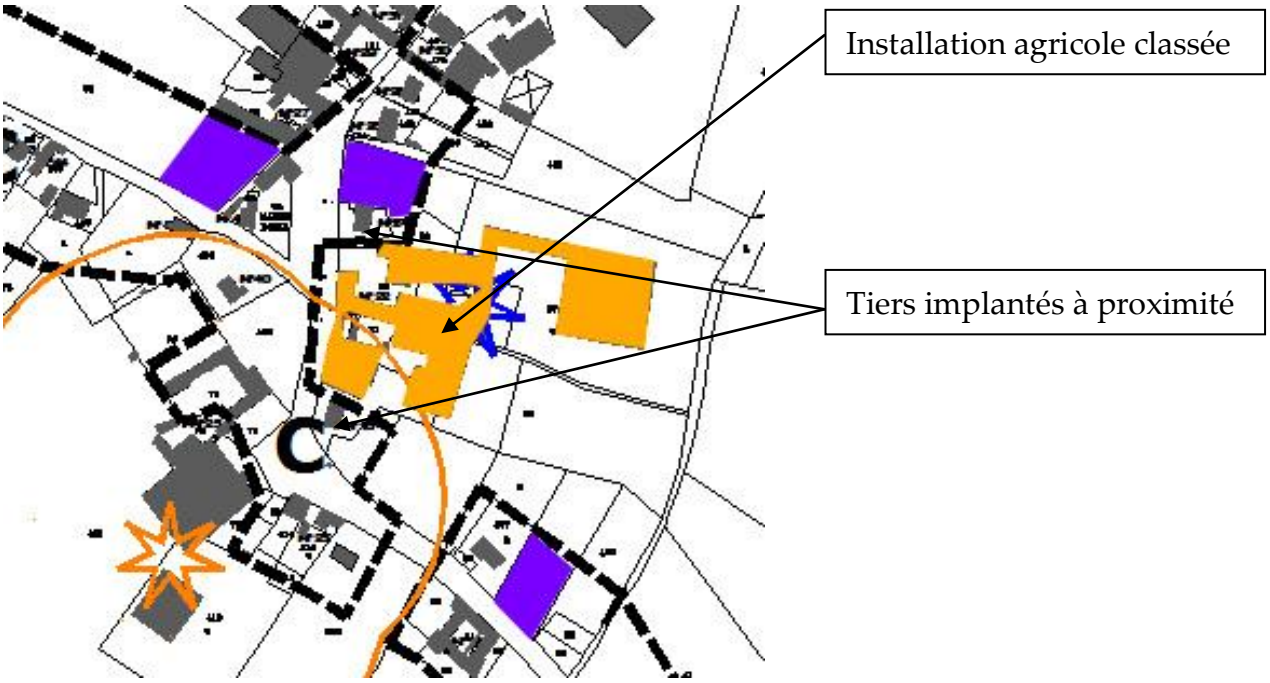
Des tiers sont implantés à côté de ces installations classées. Elles sont intégrées à la partie actuellement urbanisée de la commune. Afin d'éviter d'étendre la tâche urbaine, il convient donc d'urbaniser en priorité dans ces dents creuses.

La première dérogation concerne le bâtiment agricole matérialisé ci-dessous. Il s'agit d'un bâtiment annexe à une exploitation principale.



Il n'y a pas de tiers implanté plus près que les terrains objets de la demande de dérogation. Néanmoins, ce bâtiment annexe est situé à l'arrière du tissu bâti.

La seconde dérogation concerne l'intégralité des bâtiments de l'installation agricole ci-dessous.



Des tiers sont implantés à proximité de l'installation agricole. L'urbanisation des dents creuses plus éloignées n'engendrera donc pas plus de contraintes pour l'exploitation agricole.

2. Justification de la demande de dérogation

Dans le cadre de la carte communale, maintenir une zone de 100 mètres inconstructibles présente l'inconvénient de ne pas tenir compte des évolutions possibles du corps de ferme. Ainsi, en cas de déclassement du site ou de création de nouveaux bâtiments, il faut modifier la carte communale pour faire évoluer la limite de la zone constructible.

Par ailleurs, les possibilités d'évolution du corps de ferme resteront inchangées puisque les arrières en zone non constructibles permettent les extensions agricoles.

Par ailleurs, réduire la distance d'éloignement permettra de remédier à certaines difficultés pratiques relatives aux bâtiments agricoles insérés dans l'urbanisation et du ressort de l'article L.111-3 du code rural. Dès lors, de nouvelles règles d'éloignement donneront une meilleure lecture de la carte communale et faciliteront le maintien de la population dans une commune rurale où les contraintes se cumulent (état des réseaux, interdiction du développement linéaire, rétention foncière…). La volonté des élus s'appuie principalement sur la présence de tiers encore plus proches des bâtiments classés et sur la relative gravité des nuisances.