Commune de HERICOURT

Demande de dérogation au titre de l'article L111-3 alinéa 2 du code rural

Demande d'avis de la Chambre d'Agriculture

urbYcom
Aménagement & Urbanisme

DEMANDE DE DEROGATION INITIALE
AVANT AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Article L 111-3 du code rural

« 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. »

Demande de dérogation au titre de l'alinéa 2 de l'article L111-3 du code rural.

Présentation de l'article L111-3 du code rural.

Les contraintes qui pèsent sur les règles d'urbanisme issues du premier alinéa de l'article L111-3 du code rural sont très fortes en milieu rural. La règle dite « des 100 mètres » impose une distance de 100 mètres entre les bâtiments d'élevage classés d'une exploitation agricole et une maison d'habitation. L'évolution de bâtiments d'élevage situés à moins de 100 mètres d'une habitation possédée par un tiers est contrainte. De même, un particulier ne peut obtenir un permis de construire (pour construire ou changer la destination d'un bâtiment) si la maison ou le terrain à bâtir se trouvent à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage classé. Cela pose des 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 100 mètres. Cependant plusieurs amendements déposés durant le travail parlementaire permettent d'intégrer des dérogations. La loi SRU a notamment inscrit l'alinéa 2 (amendement n°745). Elle permet « 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. » Ensuite ont été ajoutés les alinéas 3 et 4 (dérogation possible au moment de la demande d'utilisation ou d'occupation des sols) et la loi d'orientation agricole de 2006 a instauré la dérogation conventionnelle.

Les dérogations permises par l'article L111-3 du code rural donnent donc trois possibilités : soit il appartient à l'autorité qui délivre les autorisations, de juger de la justesse du retrait de 100 mètres au moment de l'instruction, soit le terrain peut être rendu constructible après avis favorable de la chambre d'agriculture au moment de la délivrance d'un permis, soit les parties privées souscrivent une servitude devant notaire. Ces amendements visent à lever une partie des obstacles en dérogeant à cette règle des 100 mètres. Elle fut fixée notamment par l'arrêté du 7 février 2005 fixant les règles techniques auxquelles doivent satisfaire les élevages de bovins, de volailles et/ou de gibier à plumes et de porcs soumis à autorisation au titre du livre V du code de l'environnement.

Les difficultés liées à l'application de l'alinéa 1er de l'article L111-3 du code rural dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.

Le territoire objet de la demande est fortement concerné par l'activité agricole, quelques élevages sont classés. La collectivité mettant en place une carte communale, il apparait pertinent de profiter de cette procédure pour clarifier l'application des règles d'éloignement. Le groupe de travail, dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, a fait une analyse exhaustive des bâtiments concernés et à rencontrer les représentants du monde agricole pour affiner les recherches.

Dans le cadre de la carte communale, maintenir une zone de 100 mètres inconstructible (zone NC), soit le respect de l'alinéa 1 de l'article précité, présente l'inconvénient de ne pas

tenir compte des évolutions possibles du corps de ferme. Autrement dit, en cas de déclassement du site ou de création de nouveaux bâtiments, il faut réviser la carte communale pour faire évoluer la limite de la zone constructible. Les élus ne sont pas favorables à la multiplication des procédures de révision de la carte communale.

De plus, cette méthode réclame une connaissance précise des retraits pour déclasser des terrains afin de ne pas tomber dans l'erreur manifeste d'appréciation.

Aussi, pour répondre aux objectifs démographiques, même raisonnables, avec ce recul, implique des extensions en dehors de la partie actuellement urbanisée fortement touchée par la règle de réciprocité. Il faut trouver un compromis entre développement économe et protection de l'activité agricole. La proximité d'habitats et de corps de ferme est propre à la vie villageoise.

Enfin, un autre inconvénient majeur est l'impossibilité pour les propriétaires des maisons existantes de pouvoir construire une annexe (abris de jardin, garage) en zone non constructible.

Le choix de l'application de l'alinéa 2 de l'article L111-3 du code rural

Réduire la distance d'éloignement donne une bonne lecture de la carte communale. Les terrains en zone constructible font l'objet d'un accord préalable au classement. La possibilité offerte aux autres alinéas consiste à inscrire des terrains en zone constructible sans dérogation préalable. La constructibilité est donc conditionnée et incertaine. La collectivité souhaite afficher des règles a priori en utilisant l'alinéa 2.

L'objectif est de ne pas entraver les possibilités d'évolution réciproques des constructions existantes, agricoles ou non. Le principe retenu est que toutes les constructions existantes autres qu'agricoles sont reprises en zone constructible ainsi qu'une partie de parcelle permettant de faire évoluer le bien.

Les dérogations touchent particulièrement les bâtiments fortement insérés dans l'urbanisation et difficilement protégeables. Leur capacité d'évolution est limitée.

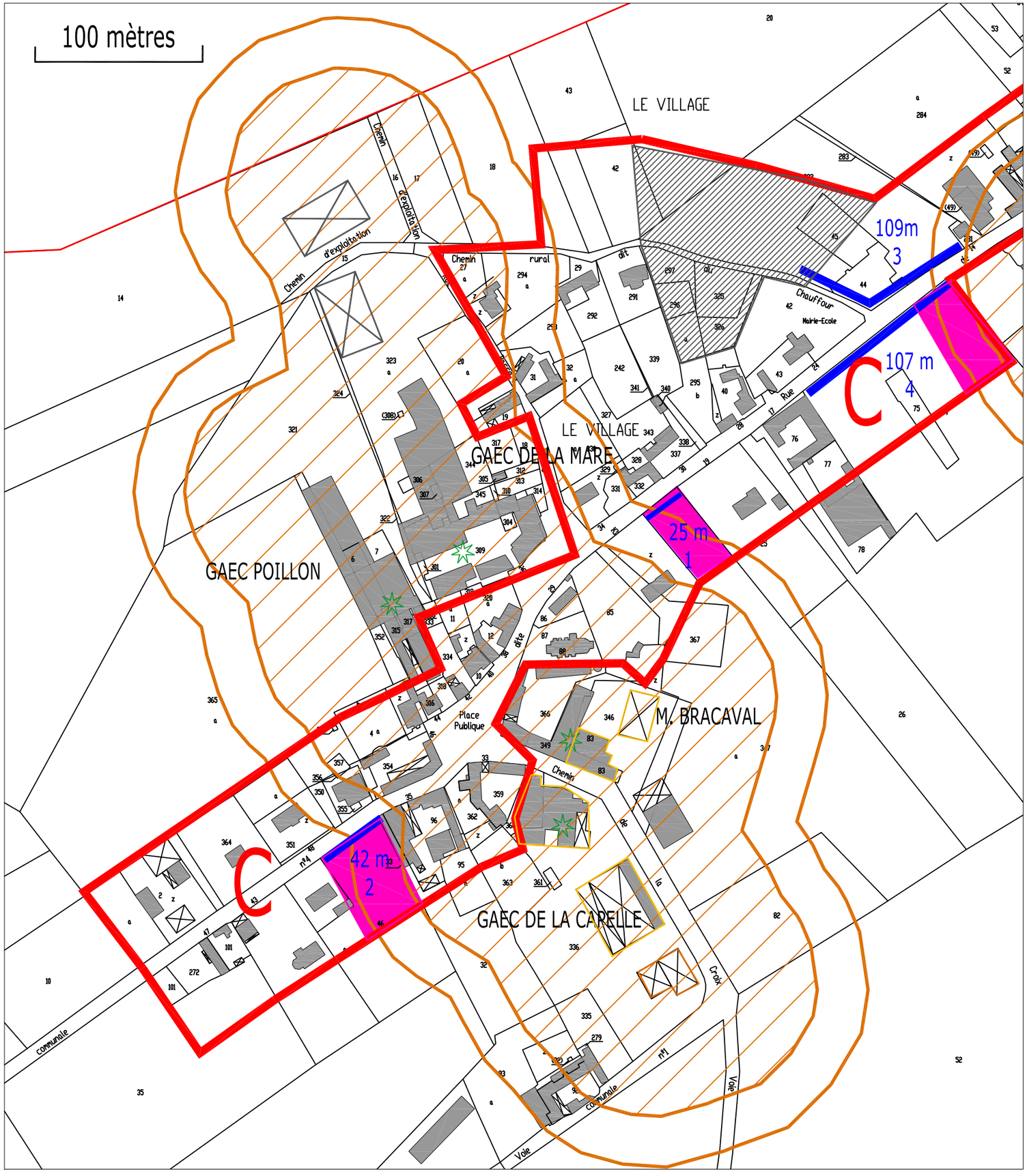
Afin d'avoir une règle définitive et claire à la lecture de la carte, les élus ont préféré opter pour la dérogation accordée a priori sans attendre une consultation lors de l'instruction d'un permis de construire. Il est demandé d'accorder la constructibilité de tous les terrains inscrit en zone C dans les carte jointe. Le potentiel est assez faible. Il est néanmoins proposer un périmètre d'alerte établi lors des réunions de travail.

Dans ces communes où les contraintes se cumulent (état des réseaux, servitudes, interdiction du développement linéaire, rétention foncière…) les nouveaux rayons de protection permettent de libérer des terrains de l'inconstructibilité qui portent un préjudice faible à l'agriculture. La volonté des élus s'appuie principalement sur la présence de tiers encore plus proches des bâtiments classés. Aussi, est-il important de comprendre que les possibilités d'évolution des corps de ferme restent souvent inchangées. Les arrières en zone non constructible permettent les extensions agricoles.

Il faut constater enfin qu'aucun terrain situé en dehors de la partie actuellement urbanisé n'est rendu constructible. Enfin, les terrains libres entre deux bâtiments agricoles ne sont pas rendus constructibles.

Commune de HERICOURT

DEMANDE DE DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-3 ALINEA 2 DU CODE RURAL



Bâtiments classés.

Périmètre de principe de réciprocité de 100 mètres à compter des bâtiments classés de l'installation agricole. Il s'agit d'un périmètre avertisseur et évolutif en fonction de l'activité agricole en place.

Périmètre de principe de réciprocité réduit, compté des bâtiments classés de l'installation agricole. Il s'agit d'un périmètre avertisseur et évolutif en fonction de l'activité agricole en place.

Limite de la zone C de la carte communale (projet)

Terrains susceptibles d'accueillir une habitation

Justifications de la demande de dérogation permettant de fixer des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent de l'alinéa 1er de l'article L.111-3 du code rural (100m) :

- les exploitations se situent sur la place communale et/ou insérée dans le tissu urbain.

- Le GAEC est propriétaire des terrains nus concernés.

- L'extension potentielle des fermes peut se réaliser sans difficulté sur l'arrière.

- Faciliter le développement du corps de ferme inséré dans le bâti.

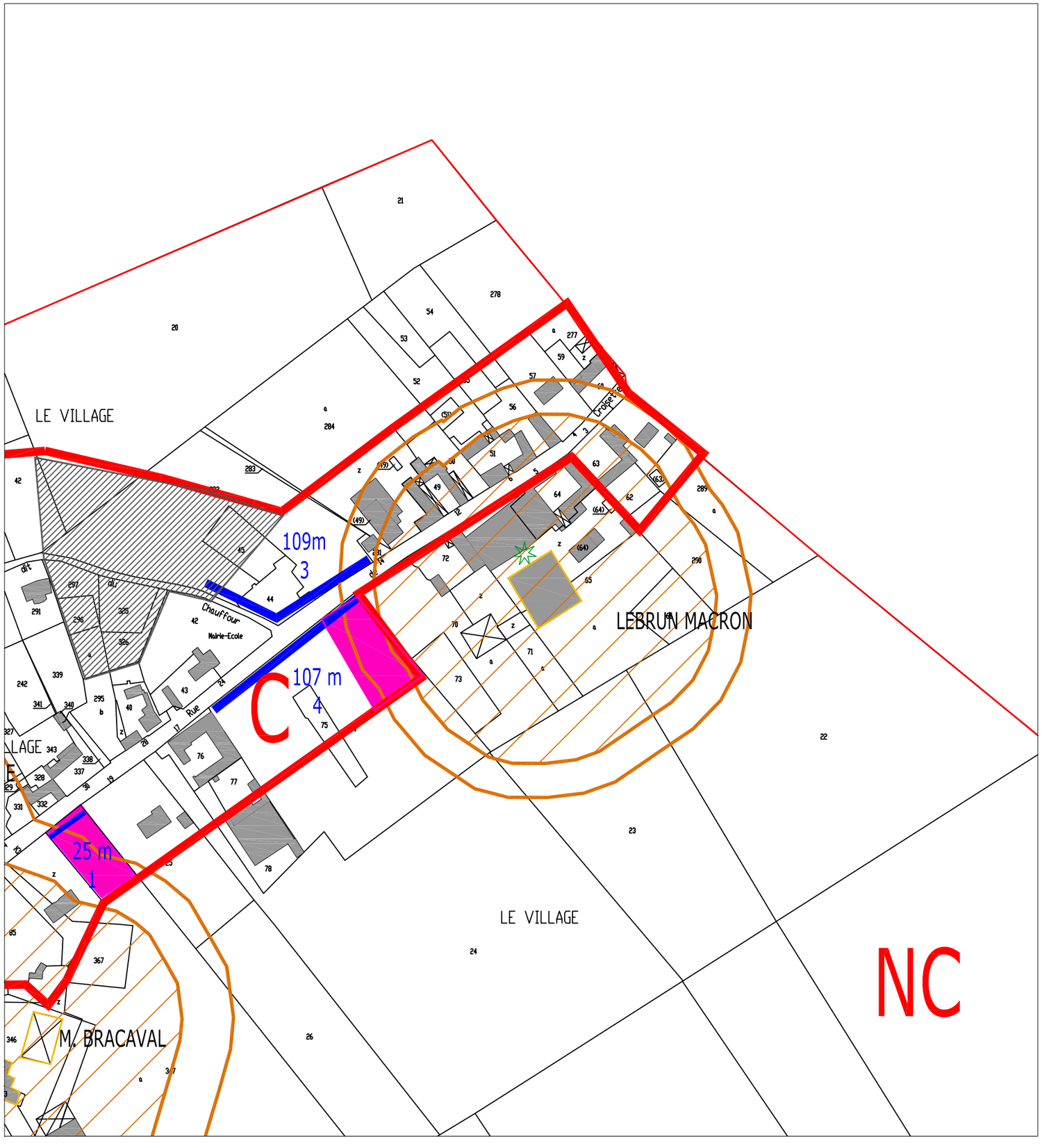
- La dérogation passe sur une distance restant importante (80 m)

N

Echelle : 1/2500è (en forma A3)

Commune de HERICOURT

DEMANDE DE DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-3 ALINEA 2 DU CODE RURAL



Bâtiments classés.

Périmètre de principe de réciprocité de 100 mètres à compter des bâtiments classés de l'installation agricole. Il s'agit d'un périmètre avertisseur et évolutif en fonction de l'activité agricole en place.

Périmètre de principe de réciprocité réduit, compté des bâtiments classés de l'installation agricole. Il s'agit d'un périmètre avertisseur et évolutif en fonction de l'activité agricole en place.

Limite de la zone C de la carte communale (projet)

Terrains susceptibles d'accueillir une habitation

Justifications de la demande de dérogation permettant de fixer des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent de l'alinéa 1er de l'article L.111-3 du code rural (100m) :

- les exploitations se situent sur la place communale et/ou insérée dans le tissu urbain.

- Le GAEC est propriétaire des terrains nus concernés.

- L'extension potentielle des fermes peut se réaliser sans difficulté sur l'arrière.

- Faciliter le développement du corps de ferme inséré dans le bâti.

- La dérogation passe sur une distance restant importante (80 m)

N

Echelle : 1/2500è (en forma A3)