



CE QUE DIT LA RÉGLEMENTATION

Depuis quelques années le législateur œuvre en faveur d'une gestion économe de l'espace, reconnaissant le foncier comme un outil de production pour l'agriculture et une ressource non renouvelable à protéger. Dans cette optique, l'article L101-1 du Code de l'Urbanisme reconnaît le territoire français comme patrimoine commun de la nation. C'est en considérant cet objectif prioritaire que les demandes d'autorisation d'urbanisme sont instruites, particulièrement en zone agricole.

En zone agricole, les autorisations d'urbanisme doivent répondre simultanément à plusieurs réglementations que le pétitionnaire doit satisfaire. Le projet déposé doit ainsi respecter :

- le document d'urbanisme en vigueur sur la commune, s'il existe : Plan Local d'Urbanisme (Intercommunale) – PLU(i), Carte Communale, ou Plan d'Occupation des Sols (POS) si ce dernier n'est pas encore caduque ;
- le Code de l'urbanisme, notamment les notions de « constructions et installations nécessaires à l'activité agricole » ou « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, 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 » ;
- le Code rural, notamment le principe de réciprocité en matière de distances entre les installations d'élevage et les habitations de tiers (L111-3) ;
- le Code de l'environnement et la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ou la réglementation sanitaire en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental) ;
- le Code de la construction et de l'habitation notamment en matière d'accueil du public sur l'exploitation agricole ;
- les autres réglementations ayant un impact sur l'urbanisme : monuments historiques, sites classés, gestion des risques, etc...



A RETENIR

Les règles de constructibilité du document d'urbanisme, PLU(i), Carte Communale ou POS, peuvent être affectées par d'autres réglementations spécifiques (gestion des risques, loi Littoral/loi Montagne, dispositions du Code de l'Environnement, etc...), qui peuvent contrarier la réalisation d'un projet.

Les POS sont désormais caduques sauf pour les communes engagées dans la prescription d'un PLUi avant le 31 décembre 2015, sous réserve que le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ait lieu avant le 27 mars 2017 et que l'approbation du PLUi intervienne au plus tard le 31 décembre 2019.





AUTORISATIONS D'URBANISME SUR LES COMMUNES COUVERTES PAR UN PLU(I) (OU UN POS)

Hormis les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU – zone NA des POS) dédiées à l'urbanisation, les PLU(i) délimitent les zones agricoles (A) du territoire sur lequel ils sont institués (NC aux POS). D'après l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Par définition ces zones sont protégées et non constructibles. Par dérogation, quelques possibilités de construire sont énumérées au Code de l'Urbanisme :

Références réglementaires	Utilisations du sol autorisées en zone A
DANS LA ZONE A	
1 ^{er} alinéa de l'article R151-23 du CU	<ul style="list-style-type: none"> ➤ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; ➤ les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA) ;
II. de l'article L151-11 du CU	<ul style="list-style-type: none"> ➤ les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, 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. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers) ;
I.1° de l'article L151-11 du CU	<ul style="list-style-type: none"> ➤ les 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 ;
I.2° de l'article L151-11 du CU	<ul style="list-style-type: none"> ➤ les changements de destination des bâtiments désignés, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, après avis conforme de la CDPENAF au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme ;
Article L151-12 du CU	<ul style="list-style-type: none"> ➤ les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Après avis simple de la CDPENAF.
DANS DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES EN ZONE A	
Article L151-13 du CU	<ul style="list-style-type: none"> ➤ des constructions ; ➤ des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ; ➤ des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ➤ après avis simple de la CDPENAF.





Les PLU(i) délimitent également des zones naturelles. D'après l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles correspondent aux

« secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

Par définition, ces zones sont également protégées et non constructibles.

Par dérogation, quelques possibilités de construire sont énumérées au Code de l'Urbanisme (forte similitude avec la zone A) :



BON A SAVOIR

Les PLU(i) peuvent prendre des dispositions réglementaires plus contraignantes que celles prévues par le Code de l'Urbanisme, limitant ainsi les droits à construire dans certaines zones.

Références réglementaires	Utilisations du sol autorisées en zone N
DANS LA ZONE N	
1 ^{er} alinéa de l'article R151-25 du CU	<ul style="list-style-type: none"> ➤ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ; ➤ les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA) ;
1.1° de l'article L151-11 du CU	➤ les 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 ;
1.2° de l'article L151-11 du CU	➤ les changements de destination des bâtiments désignés , dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, après avis conforme de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme ;
Article L151-12 du CU	➤ les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants , dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Après avis simple de la CDPENAF.
DANS DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES EN ZONE N	
Article L151-13 du CU	<ul style="list-style-type: none"> ➤ des constructions ; ➤ des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ; ➤ des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. <p>Après avis simple de la CDPENAF.</p>





A l'inverse, les secteurs urbaines (U) et à urbaniser (AU ou NA des POS) ne sont pas indiquées pour accueillir les constructions et installations nécessaires et liées à l'activité agricole.

AUTORISATION D'URBANISME SUR LES COMMUNES COUVERTES PAR UNE CARTE COMMUNALE

La Carte Communale est un document d'urbanisme simplifié, qui délimite les secteurs de la commune où il est permis de construire et les secteurs non constructibles ou naturels. La Carte Communale ne comportant pas de règlement, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique (Code de l'Urbanisme).

Les zones constructibles sont dédiées à l'accueil de l'urbanisation. Les zones naturelles ou non constructibles, protégées, ne sont pas vouées à être développées. Toutefois, par dérogation, quelques possibilités sont énumérées au Code de l'Urbanisme :

Références réglementaires	Utilisations du sol autorisées dans les secteurs où les constructions ne sont pas admises
1° de l'article L161-4 du CU	<ul style="list-style-type: none"> l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;
2° a) de l'article L161-4 du CU	<ul style="list-style-type: none"> les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° b) de l'article L161-4 du CU	<ul style="list-style-type: none"> les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; <p>Après avis simple de la CDPENAF.</p>
2° c) de l'article L161-4 du CU	<ul style="list-style-type: none"> les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° d) de l'article L161-4 du CU	<ul style="list-style-type: none"> les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; après avis simple de la CDPENAF.





A l'inverse, les secteurs constructibles ou urbains (U) de la Carte Communale, sont les secteurs où les constructions sont autorisées. Ces derniers ne sont pas indiqués pour accueillir les constructions et installations nécessaires et liées à l'activité agricole.

L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME SUR LES COMMUNES DOTEES D'UN DOCUMENT D'URBANISME

Dans les communes dotées d'un PLU(i) ou d'un POS, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme est **le maire**, au nom de la commune. Cela peut également être le cas dans les communes dotées d'une Carte Communale lorsque le conseil municipal l'a décidé.

Si la commune fait partie d'un EPCI, elle peut, en accord avec ce dernier, lui déléguer sa compétence en matière d'instruction du droit du sol. Dans ce cas, la délivrance des autorisations d'urbanisme relève de la compétence du président de l'EPCI, au nom de cet établissement, après avis du maire.

Cette délégation de compétence doit être confirmée après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.

LE PRINCIPE DE RECIPROCITE

La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 a instauré une règle de réciprocité fixée à l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Celle-ci implique que lorsque les 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 à toute nouvelle construction et à tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire s'impose.**

Ces distances sont déterminées selon la nature et la taille des activités d'élevage présentes sur l'exploitation, par le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) ou par le Code de l'Environnement et la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E).



BON A SAVOIR

Le principe de réciprocité est fixé à l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime afin de préserver de bonnes relations de voisinage et de bonnes qualités d'exploitation pour l'activité agricole.





L'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime reconnaît néanmoins quelques **cas dérogatoires** :

- des règles différentes peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées, soit par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), soit par délibération du conseil municipal (ou de l'organisme intercommunal compétent en matière d'urbanisme) pour les communes non dotées d'un PLU, prise **après avis obligatoire mais consultatif de la Chambre d'agriculture et enquête publique** ;
- une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire pour tenir compte des spécificités locales , **après avis obligatoire mais consultatif de la Chambre d'agriculture**.

Il est important à la fois de garantir le maintien et le développement de l'activité économique agricole et de préserver les tiers de toutes nuisances. De fait, le Code Rural et de la Pêche Maritime conditionne certains cas dérogatoires à la **création d'une servitude grevant les immeubles concernés**.

REFERENCES REGLEMENTAIRES

Le contenu des documents d'urbanisme est précisément détaillé dans le Code de l'urbanisme.

Des précisions sont à retrouver, à la fois dans la partie législative et dans la partie réglementaire du code.

Voici les principales références concernant le contenu des PLU(i) : L151-11, L151-12 L151-13, R151-22, R151-23 CU.

Voici les principales références concernant le contenu des Cartes Communales : L161-4, R161-4 CU.

Les dispositions détaillées du principe de réciprocité sont définies à l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime.



BON A SAVOIR

L'article L112-16 du Code de la construction et de l'habitation dispose que les nuisances liées à une activité agricole ne donnent pas droit à réparation si le permis de construire d'une habitation exposée à ces nuisances a été demandé « postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se poursuivent dans les mêmes conditions ».



EN SAVOIR PLUS

Si vous souhaitez des informations supplémentaires, contactez le conseiller spécialisé de votre chambre.



