

La règle de réciprocité

Des distances sont nécessaires entre les habitations et une exploitation agricole afin de préserver de bonnes relations de voisinage. Dans certains cas, l'exploitation agricole est située au cœur du village et se retrouve obligée de se déplacer à l'extérieur du hameau pour pouvoir s'agrandir sans causer de nuisances au voisinage.

Définition de la règle de réciprocité

Ainsi, la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 a institué une règle de réciprocité qui impose la réglementation des distances non seulement aux exploitations agricoles mais aussi à tout propriétaire qui souhaite construire pour un usage d'habitation ou professionnel à proximité d'une exploitation agricole lors de sa demande de permis de construire. A titre d'exemple, dans la Vienne, une exploitation agricole soumise au régime des installations classées devra respecter une distance de 100 mètres vis-à-vis des habitations et donc réciproquement.

Ce principe de réciprocité fixé par l'article L.111-3 du Code rural connaît cependant 3 dérogations. Ainsi, des règles de distances différentes peuvent être fixées par les documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme), ou par délibération du Conseil Municipal dans les parties actuellement urbanisées des communes pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Cependant, si une dérogation aux règles de distances a été admise dans ces secteurs spécifiques, l'extension limitée et les travaux nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles existantes pourront être autorisés malgré la proximité des bâtiments d'habitation.

Par ailleurs, 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 de la Chambre d'agriculture.

Enfin, il pourra être dérogé à ces règles de distances, avec l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés s'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole.

Même si ce texte paraît ouvrir les possibilités de dérogation au respect des règles de distances, celles-ci doivent demeurer exceptionnelles. Le projet du tiers ne doit pas aggraver les contraintes de l'activité agricole. 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. Nous préconisons dans tous les cas une distance minimale de 100 mètres entre les bâtiments agricoles et les tiers.

Antériorité de l'exploitation agricole

L'article L.113-8 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 sont poursuivies dans les mêmes conditions ».

Ainsi, si une porcherie en conformité avec la réglementation des installations classées mais dont les conditions d'exploitation ont changé depuis la délivrance d'un permis de construire d'une habitation peut se voir obliger de fermer du fait du trouble anormal de voisinage occasionné par son activité malgré son antériorité. Il faut que l'activité agricole bien qu'antérieure ne modifie nullement son activité, ce qui oblige l'exploitant à mettre fin à tout projet de développement s'il est trop proche des habitations.

Rédigé par Laetitia CALVO – Juriste – Le 30 janvier 2015

Actualisé par Fanny GAILLARD – Chargée de mission en urbanisme et aménagement des territoires – Le 7 décembre 2021