

A3 LE CHOIX DU SITE

Le choix du site est l'acte fondateur de tout projet de construction. De ses atouts et de ses contraintes dépendront l'implantation et dans une certaine mesure, la forme du futur bâtiment. La situation et la nature du terrain conditionnent également le coût de la construction ainsi que les conditions d'utilisation.

Contraintes de situation

Le choix du terrain doit permettre une surveillance et un accès aisés au bâtiment en toutes circonstances. Le nouveau bâtiment doit se trouver à proximité des parcelles de cultures ou de pâturage, mais aussi près d'une desserte routière pour faciliter l'accès lors du chantier et le travail quotidien.

Le terrain doit permettre la création d'aires d'accès et de circulation correctement dimensionnées, ainsi que l'extension éventuelle du bâtiment et de ses annexes.

La proximité des réseaux collectifs (eau et électricité) limite les coûts de raccordements.

La parcelle dispose d'un ensoleillement maximum, même en hiver et dès les premières heures de la journée.

Le terrain est stable, sans pente exagérée ou rocher affleurant, de manière à limiter les frais de terrassement, et naturellement bien drainé. Il faut également être attentif à la végétation environnante et aux autres bâtiments présents qui peuvent modifier l'ensoleillement, la direction du vent et la circulation de l'air.

Enfin, la nature du sol et sa capacité à accueillir un bâtiment doivent être vérifiées. Une étude géotechnique permet de définir le type de fondation ainsi que leur dimensionnement approprié.



Contraintes liées au voisinage

Une décision favorable à la construction ne met pas à l'abri de recours devant la juridiction civile pour troubles du voisinage. Toute exploitation agricole engendre des impacts d'ordre visuel, sonore ou olfactif : stockage de matériel aux abords du bâtiment, bruit des animaux et des moyens mécaniques, odeurs liées à l'ensilage ou à la gestion des effluents. Tant pour le voisinage que pour l'exploitant lui-même, il est opportun d'éloigner les sources de nuisances des habitations et des axes ordinairement fréquentés par des tiers.

Contraintes liées à la réglementation

Dispositions générales

La parcelle destinée à recevoir le bâtiment doit permettre à la future construction de respecter les distances réglementaires par rapport à la voirie, aux habitations, aux locaux d'usage de tiers, aux zones de loisirs ou aux cours d'eau, puits, sources...

Dispositions spécifiques

Sur la parcelle à construire, des dispositions impliquent parfois des contraintes supplémentaires (volumes, matériaux, couleurs) qui peuvent aller jusqu'à l'interdiction de construire.

Toutes ces contraintes sont notifiées dans le certificat d'urbanisme (CU).

Ce document précise la constructibilité et les droits ouverts sur un terrain en particulier. Délivré par la mairie après consultation des services (internes ou DDT), il permet de connaître les conditions de constructibilité d'une parcelle. Il est conseillé de le demander avant toute autre démarche concernant le projet de construction. Il est valide durant 18 mois. Ce délai peut être prolongé si la demande en est faite 2 mois avant expiration du délai légal.

(voir fiche

A4 LE CADRE REGLEMENTAIRE

Seuils par nombre d'animaux et par filière

	Règlement Sanitaire Départemental (RSD)	Installations classées (ICPE)		
		déclaration	enregistrement	autorisation
Ovins	quel que soit le nombre	-	-	-
Caprins	quel que soit le nombre	-	-	-
Volailles	$x < 5\ 000$	$5\ 000 < x < 30\ 000$	-	$x > 30\ 000$
Porcs	$x < 50$	$50 < x < 450$	$x > 450$	$x > 750$ truies ou $2\ 000$ porcelets
Vaches laitières	$x < 49$	$50 < x < 150$	$151 < x < 400$	$x > 400$
Vaches allaitantes	$x < 99$	$x > 100$	-	-
Veaux de boucherie et/ou bovins à l'engrais	$x < 49$	$50 < x < 400$	-	$x > 800$
Lapins	$x < 350$ mères	$350 < x < 2\ 300$	-	$x > 2\ 300$ mères
Equins	quel que soit le nombre	-	-	-

Conditions de recul exigibles par rapport aux bâtiments d'élevage

	Règlement Sanitaire Départemental (RSD)		Installations classées (ICPE)
	Bâtiments d'élevage, fumières, fosses	Silos bétonnés	Bâtiments d'élevage, fumières, fosses, silos
Habitations, zones de loisirs	50 m	25 à 50 m	100 m
Zones de baignades	200 m	-	200 m
Puits, cours d'eau, forages	35 à 50 m	35 à 50 m	35 à 50 m
Zones conchyliques et piscicoles	200 m	-	500 m
Capacités de stockage	de 45 jours à 4 mois		de 4 à 6 mois

Les textes réglementaires précisent les conditions d'implantation des bâtiments et ouvrages de stockage par rapport à des zones sensibles, habitations, puits, forages, cours d'eau ... attention : ces éléments peuvent varier d'un département à l'autre. Voici les conditions de recul les plus fréquemment requises :

Les documents locaux d'urbanisme

Ils régissent l'aménagement du territoire (SCOT, PLU, Carte Communale, ...), il est indispensable de les consulter avant tout projet.

Le Schéma de Cohérence Territoriale - SCOT

Il fixe les orientations stratégiques d'un territoire (Communauté de Communes). Il est soumis à enquête publique avant approbation et fait l'objet d'un examen périodique.

- Il tient compte des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipement et de services.
- Il détermine les espaces et sites naturels ou urbains à protéger et peut en définir la localisation ou la délimitation.

Le Plan Local d'Urbanisme - PLU

Il présente le projet d'une commune en matière d'aménagement rural ou urbain, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement. Il est soumis à enquête publique avant approbation.

Il définit 4 types de zones :

- urbaines, zones U,
- à urbaniser, zones AU,
- agricoles, zones A, (anciennes zones NC). Seuls les agriculteurs peuvent y construire sous certaines conditions.
- naturelles et forestières, zones N. Elles regroupent les secteurs naturels qui sont protégés de l'urbanisation.

Absence de document d'urbanisme

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique.

Les Zones limitées à la construction

Toutes ces zones sont décrites dans les documents locaux d'urbanisme consultables en mairie ou en ligne.

Zone comprenant un édifice classé

Toute intervention sur un immeuble situé dans le champ de visibilité (soit 500 m) d'un édifice classé ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques nécessite l'autorisation du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

Secteurs sauvegardés, sites classés et ZPPAUP*

Il s'agit de secteurs délimités dans lesquels des règles particulières sont applicables sous l'autorité du responsable du SDAP.

*Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou Paysager.

Zones à risques

Pour savoir à quel risque une commune est soumise, il faut s'adresser à la mairie qui dispose :

- d'un Dossier d'Information Communale sur les Risques Majeurs (DICRIM) qui décrit les risques connus,
- d'un document d'urbanisme (PLU) qui en règle générale reporte les zones soumises à risques.
- parfois d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) qui cartographie les risques et précise les prescriptions et recommandations applicables. Ces risques naturels sont l'inondation, l'incendie, les avalanches et glissements de terrains, les séismes.

Règlements relatifs aux espaces naturels protégés

Parc National

C'est un territoire classé par décret en Conseil d'État pour l'intérêt de la conservation de son milieu naturel. Il comporte une zone centrale strictement protégée et une zone périphérique davantage consacrée au développement culturel, social et économique du territoire.

Les Parcs nationaux sont au nombre de 10 en France dont 4 en Région PACA (Écrins, Calanques, Mercantour, Port-Cros).

Parc Naturel Régional

C'est un territoire faisant l'objet d'un projet de développement fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et culturel. Le parc naturel régional est régi par une charte à laquelle adhèrent les communes.

En 2018, en région PACA il existe 7 PNR : Alpilles, Baronnies-Provençales, Camargue, Luberon, Préalpes d'Azur, Queyras, Verdon. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la charte. Le Parc se dote des moyens nécessaires à la mise en œuvre de la charte et à son respect.

D'autres outils de gestion et de protection s'appliquent sur des territoires à intérêt écologique

Natura 2000 :

Ce réseau est un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, dont l'objectif est de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Il est composé de sites désignés par chacun des États membres en application des directives européennes dites «oiseaux» et «habitats» de 1979 et 1992 selon des critères spécifiques de rareté et d'intérêt écologique.

Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) :

Ces zones constituent l'inventaire national du patrimoine naturel qui assure la connaissance permanente aussi exhaustive que possible des espaces naturels dont l'intérêt repose sur la richesse de l'écosystème ou la présence d'espèces rares et menacées. Une ZNIEFF n'est pas, en elle-même, une protection réglementaire. Mais sa présence est révélatrice d'un intérêt biologique, et à ce titre elle constitue un élément d'appréciation important à prendre en compte pour évaluer l'impact d'un projet sur le milieu naturel. En cas de contentieux la ZNIEFF est un des éléments sur lequel la justice peut s'appuyer pour apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des différentes dispositions sur la protection des milieux naturels.

Réserves de Biosphère :

La reconnaissance par l'UNESCO de zones conciliant conservation de la biodiversité et développement durable. Une réserve de biosphère est structurée en trois zones : une aire centrale (zone avec une protection renforcée), une zone tampon (les activités humaines tolérées) et une aire de transition (zone périphérique de la réserve).

Les règlements sanitaires

Tous les bâtiments d'élevage sont soumis à des prescriptions sanitaires dont l'objectif principal est la protection de la ressource en eau et la réduction des nuisances vis-à-vis du voisinage.

On distingue deux grands types de réglementation selon l'espèce élevée et la taille de l'élevage :

- le Règlement Sanitaire Départemental qui peut varier d'un département à l'autre
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
Pour ces dernières, des obligations administratives différentes sont appliquées selon les régimes. Ces procédures sont désormais dématérialisées sur www.service-public.fr.
- Autorisation : étude d'impact et des dangers avec enquête publique.
- Enregistrement : dossier prouvant que l'exploitation respecte certaines prescriptions techniques
- Déclaration de la mise en œuvre de l'activité, respectant les prescriptions techniques spécifiques.