



macadem architectes

8, Rue Fernand Audric | 81000 ALBI
05 81 40 40 39 | contact@macadem.com | www.macadem.com

NOTICE DESCRIPTIVE ET VOLET PAYSAGER

La demande de Permis de Construire porte sur la construction d'un hangar à toiture photovoltaïque sur la commune de Fréjairolles. L'objectif est double : construire un bâtiment pour le développement d'un projet agricole et produire de l'énergie renouvelable. Le projet doit concilier les impératifs économiques de l'exploitation, le développement des énergies renouvelables et le maintien de la qualité du paysage environnant.

1- PRESENTATION GENERALE DU PROJET ET DU TERRAIN



Le projet s'inscrit dans le paysage de la plaine du Tarn qui se caractérise par ses voies de communication, la proximité de l'Agglomération Albigeoise. Sa topographie et la qualité de ses terres ont permis le développement des activités agricoles avec parfois agriculture intensive et mécanisée et des phénomènes de périurbanisation.

Le terrain d'implantation du projet se situe dans un paysage de collines (Puechs) composé de larges prairies (ou espaces cultivés), de haies bocagères et petits bosquets isolés.

Le terrain descende en pente douce vers le ruisseau de Jauzou. Il se trouve à une altitude d'environ 250 mètres. Il est orienté au Sud-ouest.

Le projet de construction d'un hangar agricole avec toiture photovoltaïque se situe sur la commune de FREJAIROLLES, à 2 km du bourg, au lieu-dit « Magnanis » situé à 200 mètres de « exploitation ». Le terrain est desservi par le Chemin de Palazi.

La parcelle n°832 section B concernée par le projet a une surface de 306 926 m². Le projet se situe sur la partie Sud de cette très vaste parcelle, à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants. Cinq hangars agricoles existent déjà sur le terrain. Le projet fait face à une stabulation, il est aligné à des silos existants et vient recouvrir la fumière extérieure.

Les parcelles sont la propriété de M. Ludovic MARLOT dont le siège se situe au 22 chemin de Magnanis.

Le bénéficiaire du permis est M. Ludovic MARLOT, propriétaire et exploitant de la parcelle.

2 - ACTIVITE AGRICOLE EXISTANTE

M. Ludovic MARLOT exploite 104 ha SAU de terres agricoles qui se composent de :

- 40 ha de Grandes cultures
- 20 ha de Maïs, fourrage et ensilage
- 44 ha de Prairies permanentes

L'activité agricole est définie par :

- Les Cultures
- L'élevage : cheptel avec production de lait

Troupeau : 90 vaches laitières avec 100% au lieu-dit Palazi-Magnanis, FREJAIROLLES, à proximité du site de l'exploitation.

3 - EVOLUTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE PREVUE

Mise aux normes des installations et stockage supplémentaire de matériel

Descriptif des bâtiments existants :

	Bâtiment	Année de construction	Etat général	Usage(s)	Conditions d'occupation	Utilisation Future
1	Stabulation	2003 Extension en 2015	Bon état	Stabulation vaches	Utilisée à 100% - pas de place pour une autre utilisation	Inchangée
2 / 3	1 hangar 1 grange	2014 Grange ancienne	Bon état	Atelier Stabulation veaux Stockage	Manque de place pour le stockage du matériel	Inchangée
4	Stabulation	2015	Bon état	Génisses Stockage	Utilisée à 100%	Inchangé
5	Stabulation	1970	Bon état	Génisses Fourrage	Utilisée à 100%	Inchangé

Deux bâtiments loués situés à 2 km permettent de combler le manque de surface de stockage sur le site de l'exploitation.

Stockages et usages extérieurs :

	Type	Usage(s)	Occupation Future
	Fosse	Fosse géo membrane de 1000 m ² pour stockage des effluents réalisée en 2016	Maintenu sans modification
	2 silos	Stockage fourrage	Maintenus sans modification
	Fumière	Air libre	Recouverte

4 – ANALYSE DES BESOINS DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Au regard de l'activité existante et des besoins à venir :

Les bâtiments sont utilisés à 100% et insuffisants pour répondre aux besoins futurs :

- Besoin en stockage de matériel agricole (bennes, matériel d'élevage...).
- Besoin supplémentaire de stocker du fourrage sur place dans des bâtiments loués situés à 2 km du siège de l'exploitation
- Couvrir la fumière existante

À ce jour les bâtiments couvrent :

- 50 % du stockage du matériel

Pour répondre aux besoins de l'exploitation existante, l'exploitant est obligé de :

- Stocker à l'extérieur la totalité du matériel et des engins agricoles
- Loué des bâtiments agricoles pour stocker du fourrage

L'ensemble entraînant :

- Usure prématurée du matériel
- Une moindre rentabilité de l'entreprise agricole
- Un stockage important des effluents de la fumière

Conclusion :

Aujourd'hui l'ensemble des bâtiments existants sont de dimensions et configuration trop réduites pour répondre aux besoins actuels de l'exploitation et permettre l'évolution de l'activité.

5 – OBJET DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

La demande de permis de construire concerne la construction d'un hangar agricole à usage de :

- STOCKAGE MATERIEL / FOURRAGE
- FUMIERE COUVERTE

Le projet a pour objectif de :

- Stocker à l'intérieur le matériel de l'exploitation aujourd'hui stocké à l'extérieur, et éviter qu'il se détériore et supprimer le surcoût de leur maintenance et leur remplacement
- Adapter l'outil de travail aux normes, aux techniques et technologies modernes
- Permettre à l'exploitant de travailler dans des conditions optimales et favorables à son mieux être
- Favoriser le développement de l'exploitation agricole actuel et à venir
- Inscrire le projet dans une volonté d'associer agriculture et développement durable

Ce projet correspond totalement aux besoins de l'exploitation de M. Ludovic MARLOT.

En annexe, le formulaire complété par M. Ludovic MARLOT, justifiant la construction de ce bâtiment nécessaire à son exploitation agricole.

Les exploitants ayant peu de marge d'action financière (accès au crédit limité), le projet n'est possible que parce qu'il est majoritairement financé par la société Eco Green Développement qui le développera pour le compte de M. Ludovic MARLOT

Ce projet est donc à la fois porté par l'exploitant, M. Ludovic MARLOT, et par la société Eco Green Développement qui est spécialisée en installation de centrales photovoltaïques. Le projet a été développé de sorte qu'il réponde d'une part aux impératifs de production agricole (le hangar a été étudié pour répondre au mieux au fonctionnement avec les hangars existants) et d'autre part aux contraintes liées à l'installation de modules photovoltaïques (orientation SUD, inclinaisons des toitures etc.)

Le concept proposé par la société Eco Green Développement est le suivant :

- La société finance le hangar et utilise en contrepartie les toitures pour y installer des panneaux photovoltaïques.
- La production est assurée pour 30 ans.
- Le bénéfice de la revente de l'électricité ne profite en aucun cas à l'exploitation agricole, mais revient exclusivement à la société Eco Green Développement qui exploite et entretient les panneaux.

Les dispositions du projet sont définies de telle sorte qu'il s'inscrive dans la volonté d'associer agriculture et développement durable, conformément aux souhaits du grenelle.

6 – DESCRIPTION DU PROJET

PLU

La commune de Fréjairolles est soumise aux règles du PLU communal.

La parcelle du projet se situe en zone A.

La nouvelle construction est nécessaire et proportionnée à l'activité agricole projetée.

Le projet respecte les dispositions du PLU en termes de retrait par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives, de son intégration et de son traitement architectural. Le projet s'implante à proximité des bâtiments agricoles existants.

Risques majeurs :

Les risques recensés sur la commune de FREJAIROLLES sont :

- Le risque inondation : la commune est concernée un PPRI Tarn. Le site du projet surplombe le ruisseau de Jauzou. Les parcelles ne sont pas concernées par la zone inondable réglementaire.
- Le risque mouvement de terrain : Concernant les tassements différentiels et la présence d'argiles gonflantes, l'étude de sol réalisée avant construction permettra de concevoir les ouvrages de fondation de sorte qu'ils répondent aux contraintes identifiées.
- Phénomènes météorologiques – Tempête et grains (vent)
- Le risque transport de marchandises dangereuses (sans objet)
- Le risque séisme : le projet se situe en zone de sismicité 1

Les parcelles de notre projet ne sont pas concernées par un plan de prévention du risque de feux de forêt, mais une vigilance permanente est prévue : le débroussaillage autour des hangars sera effectué régulièrement.

Implantation de la nouvelle construction :

Le bâtiment sera implanté :

- à 200 m du siège de l'exploitation,
- à proximité des bâtiments existants.

L'implantation du bâtiment sera définie pour répondre à la réglementation de la zone, tout en favorisant l'orientation Sud pour capter au maximum le rayonnement solaire.

Le projet s'implante sur la fumière existante parallèlement (éloignement de 10 m) des silos et à proximité immédiate des bâtiments existants afin de maintenir une forme compacte du bâti et éviter des terrassements trop importants. Cette implantation répond également à la logique de fonctionnement des bâtiments existants et de l'usage agricole. Le sens de la toiture reprend celui des courbes de niveau. Le bâtiment étant encaissé (partie basse de la parcelle) sa ligne de faitage ne masque pas la ligne d'horizon.

Le terrain qui accueille le projet est en partie plat (terrassements existants pour les silos et la plateforme de la fumière.) Au Nord, le talus sera repoussé pour permettre l'implantation du nouveau bâtiment au même niveau que les hangars existants et le rendre accessible sur l'ensemble de ses façades. Aucun exhaussement de sol ayant un impact visuel dans le paysage ne sera réalisé.

L'accès et la desserte du terrain se feront par le chemin d'accès existant, maintenu et non modifié et l'accès actuel des stabulations.

Les circulations extérieures créées à l'occasion du projet seront traitées avec un revêtement de type tout venant (de type pierre locale concassée), identique à l'existant, afin de permettre une circulation aisée des engins agricoles et du bétail.

Aucun arbre existant ne sera supprimé.

L'ensemble des plantations existantes seront maintenues en l'état.

L'aménagement des limites du terrain est inchangé Ouest/Sud/Est, au Nord le talus sera traité à l'identique du talus voisin (stabulation).

Volet architectural :

La volumétrie du bâtiment respecte celle des installations existantes sur le terrain.

Le bâtiment est constitué d'une couverture double pente sur un plan rectangulaire fermé en partie haute sur ses quatre façades afin de répondre aux besoins de l'activité agricole. 500 m² seront destinés à accueillir du stockage, le reste de la surface abrite la plateforme existante de la fumière.

- Largeur : 30 m / Longueur : 60 m.
- Surface de plancher du bâtiment est de 1800 m²
- Superstructure poteau poutre métalliques
- Couverture bi-pente asymétrique 1/3- 2/3 /
 - Pente orientée « sud » constituée de panneaux photovoltaïques en verre trempé, traité antireflet
 - Pente orientée « nord » constituée de panneaux en bac acier de teinte beige identique à l'existant
 - Pentes de toit 30%, afin d'assurer l'étanchéité de l'ouvrage et de permettent une intégration parfaite avec le bâti existant.
- Hauteur en haut de pente : + 10,22 m
- Hauteur en bas de pente face « Nord » : + 7,00 m
- Hauteur en bas de pente face « Sud » : + 4,00 m
- Façade Nord-Est et Pignons :
 - Pas de soubassement
 - Bardage bac acier de couleur beige identique aux bâtiments existants en partie haute
- Façade Sud-Ouest : ouverte

Matériaux :

- Palette de couleur correspond aux bâtiments existants
- Bardage bac acier beige
- Couverture bac acier beige
- Panneaux photovoltaïques gris anthracite
- Chéneaux et descentes des eaux pluviales en zinc

Le choix des matériaux, la volumétrie proposée et l'attention portée à l'aménagement des abords témoignent du souci des éleveurs de réaliser un ensemble fonctionnel, qui s'intègre bien dans son environnement paysager.

Raccordement du bâtiment aux réseaux ERDF, AEP, EP

Le raccordement aux réseaux EDF et AEP se fera depuis les réseaux existants plus proches.

Le raccordement des panneaux photovoltaïque sera assuré par ERDF entre le transformateur EDF se trouvant sur le domaine public et le poste de livraison (PDL) proche des bâtiments.

Les EP seront collectées et dirigées vers le milieu naturel. Les **eaux pluviales provenant des toitures ne seront pas mélangées aux effluents d'élevage** et seront envoyées vers les réseaux existants **sur la parcelle**. L'exutoire sera le fossé, dont le dimensionnement devra être suffisant pour accepter les eaux issues de l'amont et les eaux pluviales du hangar. Les effluents seront stockés dans la fosse à lisier existante avant d'être épandus ou sur fumière conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

Dans tous les cas, il appartient au maître d'ouvrage de veiller à respecter les prescriptions contenues dans les documents et les autorisations d'urbanisme (zonage d'assainissement et des eaux pluviales) et d'appliquer la réglementation du stockage des effluents d'élevage dans le cadre d'une exploitation soumise à ICPE.