

Mémoire explicatif du contexte

Depuis 2007, monsieur Liévy exploite à Frouzins une installation agricole d'élevage de volailles de qualité supérieure dont les produits sont distribués en vente directe.

En parallèle avec son activité salarié, cette activité un temps expérimentale pour lui, quoique toujours dûment déclarée, se développe de façon continue. Dans cette logique il bénéficie du statut MSA d'exploitant depuis le 21/01/09. À ce sujet, son titre initial de cotisant de solidarité avec une SAU exploitée de 5h26a89c a évolué. Du fait du succès de ses produits et d'une demande croissante, il a souhaité améliorer et développer cette activité. Pour cela, il a procédé à l'acquisition de nouvelles terres agricoles destinées à lui donner une plus totale autonomie et lisibilité pour l'alimentation céréalière des volailles. Cet accroissement s'est fait par l'achat d'une surface supplémentaire de 6h36a10c le 08/12/09.

Monsieur Liévy exploite désormais une SAU totale de 11h62a99c.

Dès cette année 2009, et dans cette logique de professionnalisation de production et de complexification de sa gestion, il a adhéré à un centre agréé de gestion agricole.

Dans ce souci d'amélioration, de valorisation et de confortation de cette activité, monsieur Liévy a procédé à l'acquisition et l'exploitation des terres à céréales sus évoquées pour produire les aliments nécessaires et de qualité nécessaire à son élevage. Démarche engagée vers l'objectif d'obtention d'une certification « BIO » par Ecocert à l'horizon 2012 avec statut de chef d'exploitation de plein exercice (Nouvelle imposition MSA à compter d'octobre 2010 avec nouveau calcul SMI).

Cette activité de production se double de la commercialisation sur site de la plus grande part de cette production le solde étant vendu par relationnel direct dans une logique de circuit court.

Aujourd'hui, n'étant plus salarié, l'exploitation représente sa principale activité. Il souhaite dans cette continuité qualitative améliorer ses installations de pacage, engraissement et de vente directe, par livraison ou achat sur site de production, située sur le siège principal de son exploitation à Frouzins. Action qui nécessite la réalisation de constructions objet de la présente demande de permis de construire.

Au regard des difficultés rencontrées antérieurement et attestées par divers organismes officiels en charge de la surveillance de la faune sauvage, Mr Liévy est désormais contraint de garder son élevage 24h/24h. Cette évolution le conduit à suggérer un aménagement supérieur à celle d'équipement minimal souhaité dans un premier temps lors de ses demandes de PC antérieures. Ainsi en lieux et place des locaux de vente et leurs annexes sanitaires, assortis d'un petit espace nuit prévus dans ses demandes précédentes, il souhaite désormais bénéficier du droit d'installation résidentiel sur sa parcelle.

Conséquemment la construction résidentielle sera plus importante.

En parallèle, les bâtiments préexistants construits par l'ancien propriétaire font l'objet d'un aménagement afin de constituer un espace dévolu à la naissance et à l'élevage des poussins. Les choix de l'élevage en plein air pour atteindre le grade de qualité optimale exclut la construction de poulaillers en durs, et donc de leur drainage et traitement particulier d'effluents concentrés. Par contre Mr Liévy dote son exploitation de poulaillers mobiles destinés à protéger de ses gallinacés contre les attaques de nuisibles dans des emplacements qui changent régulièrement afin de favoriser un renouvellement naturel de la qualité du sol sans le saturer. Poulaillers qui représentent moins de 10% de la surface de pacage enherbé et permettent une régénération naturelle des sols et des plantes.

Aujourd'hui ce projet, objet de demandes antérieures et directement lié à l'exploitation de cette activité agricole fait l'objet d'une nouvelle demande de permis de construire adaptée à la pérennisation de cet usage. Cette demande a été réévaluée. Pour être menée dans les conditions sanitaires et environnementales les meilleures, en rapport avec son attente de certification, il a fait procéder à l'évaluation des besoins en amélioration sanitaire indispensables ou simplement souhaitables pour son exploitation. Les données SPANC étant indicatives il les fait compléter par une étude approfondie de sa situation et d'un devenir maximal. Etude menée par le bureau d'étude spécialisé ASSAINICONSEIL représenté par Mr Alexis Toussaint, ingénieur géologue.

Données qui ont conduit à une préconisation globale d'assainissement par filtre à sable vertical détaillée en annexe des pièces techniques de la demande de PC.



ION DU PROJET - PC4

Vu pour être annexé
à l'avis municipal
en date du
02 SEP. 2011

Paramètres d'exploitation

Compte tenu d'un niveau d'analyse de viabilité de son installation qui a eut fait l'objet de débat peu argumentés sur le fond et susceptibles de poser un doute sur la viabilité de son activité, et bien que cela ne fasse pas partie obligatoire d'une demande de PC, monsieur Liévy a souhaité détailler la constitution de son exploitation pour faciliter la compréhension de son fonctionnement agricole.

Pacage

L'exploitation se développe en 2 points sur la parcelle de Frouzins. Elle est alimentée pour tout ce qui concerne l'alimentation par d'une part les produits d'exploitation des parcelles céréalières en cours de passage à une certification « BIO » que possède en propre Mr Liévy et par ailleurs par des achats externes de même qualité.

Le grade de qualité s'appuie également sur un principe de volailles en engraissement en prairie ouverte à faible densité d'animaux au M² (*2,5m²/animal en pacage*) avec possibilité de libre divagation pour eux à l'intérieur d'un enclos enherbé sur la majorité de sa surface. Ce principe participe à une meilleure rationalité entre surface d'exploitation et nombre de bête. Ce faisant il permet un renouvellement naturel de la qualité du sol, les résidus d'élevage étant en quantité normale pour assurer une dilution dans le milieu sans incidence sur celui-ci.

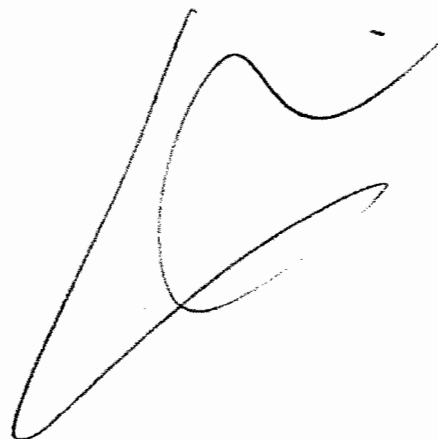
Locaux techniques d'élevage

Ils sont de 2 ordres, le local fixe de suivi des naissances qui est aménagé dans le local existant lors de l'achat de la parcelle, visible sur les documents photographiques, ses dimensions ne seront pas modifiées, des poulaillers amovibles normalisés pour élevage certifié qui sont assimilables à du mobilier et qui ont des emprises changeantes sur la parcelle afin là également de faciliter la reconstitution constante des qualités naturel du sol et son traitement en prairie ouverte.

Les replantations se feront en végétaux de prairie rustique sans traitement chimique préalable à chaque fois et lors des périodes normales d'ensemencement.

Pièces jointes explicatives en annexes :

- Pièce N°1 Contrôle MSA
- Pièce N°2 Certificat INSEE
- Pièce N°3 Attestation d'exploitation
- Pièce N°4 A/R de déclaration exploitation mairie Frouzins
- Pièce N°5 Attestation employeur Préf'Aire
- Pièce N°6 Attestation notaire maître Cathary promesse d'achat terre
- Pièce N°7 Attestation affiliation MSA
- Pièce N°7bis Déclaration modification siège & établissement principal
- Pièce N°8 Attestation notaire maître Cathary achat terres (6ha36a10ca)
- Pièce N°8 Attestation notaire maître Cathary achat terres (1ha51a52ca)
- Pièce N°9 Courrier MSA : bulletin adhésion ATEXA
- Pièce N°10 Courrier MSA : précisions régime fiscal
- Pièce N°11 Doc MSA
- Pièce N°12 Bulletin Adhésion ATEXA
- Pièce N°13 Relevé d'exploitation au 01 janvier 2010
- Pièce N°14 PV de constat de la réalité d'exploitation de Mr Liévy
- Pièce N°15 Compte exploitation agricole 2009
- Pièce N°16 Cession définitive de DPU
- Pièce N°17 Attestation ACCA Cugnaux
- Pièce N°18 Attestation ACCA Cugnaux
- Pièce N°19 Attestation Pierre Labeyrie expert en aménagement d'élevage
- Pièce N°20 Attestation clinique vétérinaire de suivi d'élevage
- Pièce N°21 Rapport expert comptable Yvan Lévy
- Pièce N°22 Attestation de production de blé
- Pièce N°23 Rapport d'étude géotechnique pour la conception d'assainissement non collectif
- Pièce N°23 bis Attestation de transmission du rapport géotechnique au SMEA31



La demande de permis de construire

Contexte

La présente demande de permis de construire a pour objet d'améliorer par des extensions à la construction existante l'aménagement d'un terrain agricole situé chemin de Tréville à FROUZINS. La parcelle concernée par cette demande est cadastrée section AN n°40. Elle est inscrite dans la zone NC du POS de Frouzins.

Ce secteur est soumis à une prescription préventive du risque de sécheresse qui guidera les choix constructifs et définira les protections particulières qui seraient éventuellement à mettre en œuvre.

Aménagement

Le terrain concerné est largement planté d'arbres fruitiers (pommiers, poiriers, cerisiers, pruniers....) précédemment exploités. L'accès au terrain se fait depuis le chemin de Tréville. C'est par cette voie que s'effectue la desserte en réseaux : AEP, électricité, téléphone qui alimente aussi bien les lotissements en aval que le hameau et les pavillons situés à une cinquantaine de mètres de cette parcelle.

Le terrain est destiné à deux activités :

- ✓ La première activité à vocation économique principale concerne l'élevage de volailles (poules, oies, ...) de qualité supérieure à usages alimentaires ou de volailles d'agrément. Cette activité devrait se labelliser BIO en 2012 puisque cette démarche, déjà pratiquée sur cette parcelle, nécessite pour sa validation une ancienneté d'exploitation lisible de 3 ans. Elle sera menée dans des enclos en plein air déplaçables sur la partie arrière du terrain d'exploitation.
- ✓ La deuxième activité, à vocation annexe, concerne la continuation de l'exploitation des arbres fruitiers présents sur la parcelle et en pleine maturité. Activité connexe à la précédente dont les revenus restent accessoires

L'aménagement comprend aussi les équipements nécessaires au bon fonctionnement et à la gestion de l'activité, à savoir : sanitaires pour l'exploitant avec assainissement autonome, petit logement de fonction, hangar existant de 10m² reconverti pour la naissance des poussins et le stockage de petits produits relais (*voir plan masse*) ...

Ces locaux seront, pour leur alimentation, raccordés aux réseaux publics présents en bord de parcelle. La demande relative à l'électrification a déjà été faite à EDF par l'exploitant, le branchement définitif conforme doit être réalisé par l'entreprise dont le devis a été accepté et la facture payée. Des retards administratifs indépendants de la volonté de l'exploitant retardent anormalement cette mise en service. Ils devront être réglés sans délais par l'exploitant titulaire du marché.

L'assainissement se fera à l'aide d'un système autonome conforme aux prescriptions réglementaires du SPANC du secteur, déterminé par une étude géotechnique jointe en annexe 23. Il est repéré en plan masse. Les eaux pluviales seront rejetées dans un puit d'infiltration avec trop plein, conformément aux prescriptions Grenelle 2.

Enfin, l'ensemble du terrain sera clos par une clôture en grillage à simple torsion qui viendra en doublon d'une haie existante sur la plus grande longueur. Cette haie de type champêtre sera complétée sur ses parties les plus faibles par des plantations complémentaires en essences alternées plantées à l'intérieur de la parcelle de monsieur Liévy. L'ensemble après une pousse rapide devrait assurer un effet protecteur des vents, fortes chaleurs et de masque estival. En fond de parcelle, chez le propriétaire voisin, on trouve un reste d'espace boisé de faible hauteur qui fait masque visuel naturel avec la parcelle support de la demande de PC.

La clôture sera renforcée le fond du terrain par un système en panneaux rigides soudés de 1,80 mètres de haut et de couleur verte (enclos à poules). Sur cette même partie arrière du terrain et afin d'assurer la régénérescence des sols les enclos seront déplaçables pour laisser toujours 50% de la surface enherbée.

Bâtiments

Les constructions nouvelles seront à ossature et façades bois isolées, réalisées avec des essences locales conformes aux enjeux de la HQE avec une recherche de performance qui approche le niveau BBC, sans recherche du label Effinergie. Le principe constructif sera celui d'une MOB (Maison à Ossature Bois) sur dalle béton. L'ancrage se fera sur radier général pour assurer la répartition des charges en absorbant les mouvements de surface susceptibles d'advenir du fait des aléas de sécheresse. L'ensemble sera susceptible, moyennant une demande ultérieure qui ferait l'objet d'un dossier complémentaire, d'accueillir un système de ferme solaire photovoltaïque et chauffage direct qui s'implanterait en surtoiture. Les couvertures objet de la demande actuelle seront en tuiles ou polytuiles de teinte dite toulousaine.

Les menuiseries seront en bois avec doubles vitrages.

L'isolation sera réalisée en panneaux de laine de bois posés en façade avant finition par pare-pluie + bardage en planches assemblées. Ils seront ensuite doublés pour offrir un support résidentiel intérieur pour finition par lambris sur ossature secondaire. La toiture sera isolée avec le même matériau.

Pour les bâtiments résidentiels annexes qui seront regroupés avec le corps principal, les mêmes principes de finition seront repris. Ainsi un bardage en bois sera rapporté sur le local sanitaire en béton ainsi qu'autour du bâtiment existant afin de renforcer la cohérence esthétique de l'ensemble. Bâtiments qui seront eux-mêmes mis à des niveaux d'isolation satisfaisants aux normes actuelles renforcées.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager autour des locaux afin que ceux-ci soient peu visibles depuis la route et s'intègrent dans l'environnement par un jeu de masques paysagers variables suivant les saisons.

Luc Monnin, architecte

