

PC4. NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET PRÉSENTANT LE PROJET

Maître d'ouvrage : S-A-S-U «Les Serres du Buat »

CONSTRUCTION DE SERRES AGRICOLES

Lieu dit « Le Bois Aubé »
50 256 Isigny le Buat
Zone PLU : Agricole

PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain de projet est situé au Sud de la commune d'Isigny le Buat dans une zone agricole à environ 1 km du centre bourg. Il est bordé des voies « rue du chateau d'eau » au Nord et de parcelles agricoles au Sud Est et Ouest. Il présente actuellement une culture de blés sur la majorité des parcelles. Le paysage proche est constitué de haies d'arbres caractéristique du bocage normand. Le terrain présente une déclivité d'environ 10m dans l'axe Est - Ouest. Il est bordé au Sud par des serres agricoles au lieu dit "La Bretaie" Au centre du terrain de projet, le hameau dit "Bois Aubé" est inscrit pour partie en zone naturelle et présente des maisons d'habitation et dépendances.

Il est situé en zone A du PLU, dédiée à une vocation agricole.

L'unité foncière du projet est d'une superficie totale de **333 542 m²**, il est prévu une division parcellaire sur la parcelle ZH 91 (voir plan de division et plan des parcelles).

PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet répond à un besoin de l'exploitant de développer son activité avec une culture similaire de celle actuellement présente au lieu dit "La Bretaie" en proposant un projet de serres agricoles.

Ces serres de type « Chapelle » présentent des avantages pour la production agricole :

- Protection contre les aléas climatiques de plus en plus sévères
- fortes pluies et grêle
- vents violents
- gel tardif
- Humidité abondante qui induit des maladies

Ce milieu fermé protège les cultures des nuisibles et permet une lutte ciblée.

On limite ainsi l'utilisation de produits phytosanitaires.

L'arrosage contrôlé par goutte à goutte limite la consommation d'eau, et cible l'utilisation des nutriments.

On évite également la lixiviation des sols et l'infiltration des engrais dans la nappe phréatique.

Les conditions de travail sous abris pour la culture seront améliorées en comparaison de la culture en plein champ.

Les cultures envisagées seront plus étalées dans l'année et induiront des besoins de mains d'œuvre sur de plus longues périodes.

Le projet vise la construction de serres Agricoles de type "Chapelles" d'environ **15,8 ha**, la construction de même facture d'une halle d'irrigation pour les aspects techniques et de stockage de **2 640 m²**, la construction d'une halle de conditionnement avec locaux sociaux d'une surface de **3 679 m²**, la construction d'un stocker d'eau chaude pour les besoins en chauffage de la serre. Le projet prévoit aussi l'aménagement d'aires de stationnement de **50 places** pour les salariés.

Le Projet n'est pas un établissement recevant du public ni un site classé.

Le projet nécessite des terrassements pour créer une plateforme à la côte **ngf 108,30m**, des talus seront créés sur la partie Ouest et des remblais seront réalisés sur la zone Est afin d'équilibrer les volumes de terre et dans le but de ne pas évacuer des terres excédentaires. Pour ces besoins, les bâtis du hameau "Le bois Aubé" seront démolis, de fait, les distances entre les habitations et les constructions agricoles seront respectées. Les surfaces à l'Est en remblais seront tassées à la même côte de plateforme ceci en évitant la zone humide répertoriée sur le plan de masse. Une ligne haute tension est présente en limite Ouest du terrain, les distances d'éloignement minimales des lignes de 15,00m sera respectée et de 40,00m pour les pylônes.

Aménagements prévus sur le terrain:

Accès au terrain :

L'accès principal et unique est situé sur la rue du château d'eau. Un aménagement réfléchi un terme de visibilité assure la sécurité des entrées et sorties de véhicule avec un large dégagement en retrait sur le terrain de projet. De plus des aires de croisement sont proposées en limite nord le long de la rue du château d'eau. Ces aménagements seront réalisés à la charge du demandeur. Les voies internes ont été imaginées pour protéger et sécuriser chacun des flux. Cette distinction permet d'éviter le mélange entre les véhicules du personnel avec les flux d'exploitation et d'améliorer ainsi la sécurité et les conditions de circulation interne au site.

Traitement des espaces libres et plantations

Indépendamment des terrassements précités, des bassins de rétention pour les eaux de pluie seront créés au Sud Ouest et au Nord Ouest du terrain. Ils seront arborés de haies de Houx et grillagés par des clotures à maille souple d'1,50m de hauteur.

Création de haies bocagères :

Des haies bocagères d'arbres de haute tige et en cépée de type champêtre seront implantées sur l'ensemble du terrain d'assiette. Ces haies seront constituées d'un mélange harmonieux d'essences suivantes : Houx, Erable champêtre, Charme, Néflier, Merisier.

Elle aura pour but de minimiser l'impact du projet le long de la rue du château et de favoriser l'insertion du projet dans son environnement. Des zones techniques de manœuvre et de circulation pompiers seront créées en périphérie des serres et seront traitées en revêtement de grève drainante.

L'ensemble des délaissés seront aménagés en prairie paysagère.

Impact et co-visibilité:

En terme d'impact et de co-visibilité, la position du bâtiment de conditionnement et du stocker d'eau chaude se trouvent en retrait des points de vue environnants, ils seront peu impactants. Le confortement des haies existantes, et la plantation de haies au Nord réduiront l'impact des serres en formant un premier plan végétal. Cependant, il ne s'agit pas de dissimuler les volumes mais bien d'en étudier la silhouette pour qu'elle soit identifiée en terme de paysage.

Projet de construction :

Le traitement architectural des différents bâtiments du projet reprend les bases des principes établis dans les documents de référence de la communauté d'Agglomération :

- Simplicité des volumes,
- Qualité des matériaux,
- Harmonie des couleurs,
- Qualité architecturale et intégration du projet dans son environnement.

L'aspect extérieur des constructions est traité par des pans de bardage métalliques de tons gris clair et foncé. Ce ton neutre contribue à créer une forme d'homogénéité pour l'ensemble des bâtiments concernés par le projet sur l'ensemble du site.

Les Serres :

Le traitement des façades des serres a fait l'objet d'un soin particulier dans le but de proposer une insertion réussie du projet dans le paysage.

D'une construction de qualité, elles présentent un traitement visuel de verres clairs calpinés par des ossatures de pare-closes de ton blanc. La hauteur est conditionnée par les besoins en passage libre intérieur, utile aux besoins de l'exploitation et notamment la hauteur des plantations et besoin des engins de manutention.

Bâtiment Conditionnement :

Toiture : Étanchéité PVC sur bac acier, lanterneau de désenfumage représentant 1% de la surface du bâtiment, panneaux photovoltaïques

Façades : Bardage métallique ondulé vertical ton gris clair

Ouvertures : métallique ton gris foncé

La toiture du bâtiment de conditionnement ainsi que celle de la halle d'irrigation seront équipées de panneaux photovoltaïques pour une surface totale d'environ 3 000 m² et pour une production d'environ 660 Kwc utilisée pour l'auto-consommation.


Locaux techniques :

Les locaux techniques de type transformateur, nécessaire au fonctionnement sera implanté au sud du bâtiment d'irrigation, de volume simple, les façades seront enduites d'un ton beige clair.

Défense incendie :

La protection contre l'incendie sera assurée par une réserve de type bache souple de 240 m³ suivant les préconisations du SDIS.

PC4 Notice décrivant le terrain et présentant le projet (Suivant Art. R. 431-8 du C.U.)

 ATTENON & HUDYKA ARCHITECTURE 7, rue d'Arcole 13006 Marseille Tel.: 04 86 77 64 39 Mail.: contact@ah-architecture.com	PROJET DE CONSTRUCTION DE SERRES AGRICOLES <i>lieu dit "Bois Aubé"</i> <i>50 256 Isigny le Buat</i>	Les Serres du Buat La croix aux Mées 50 370 Brecey	PHASE : PC	04	<i>20/05/2025</i>
			Notice descriptive		