

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
COMMUNE DE CASTELNOU
DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PROJET DE CONSTRUCTION DE SERRES AGRICOLES

Maître d'ouvrage:
EARL DE LA COMTESSE
Z.A. Avenue des Corbières
66300 THUIR

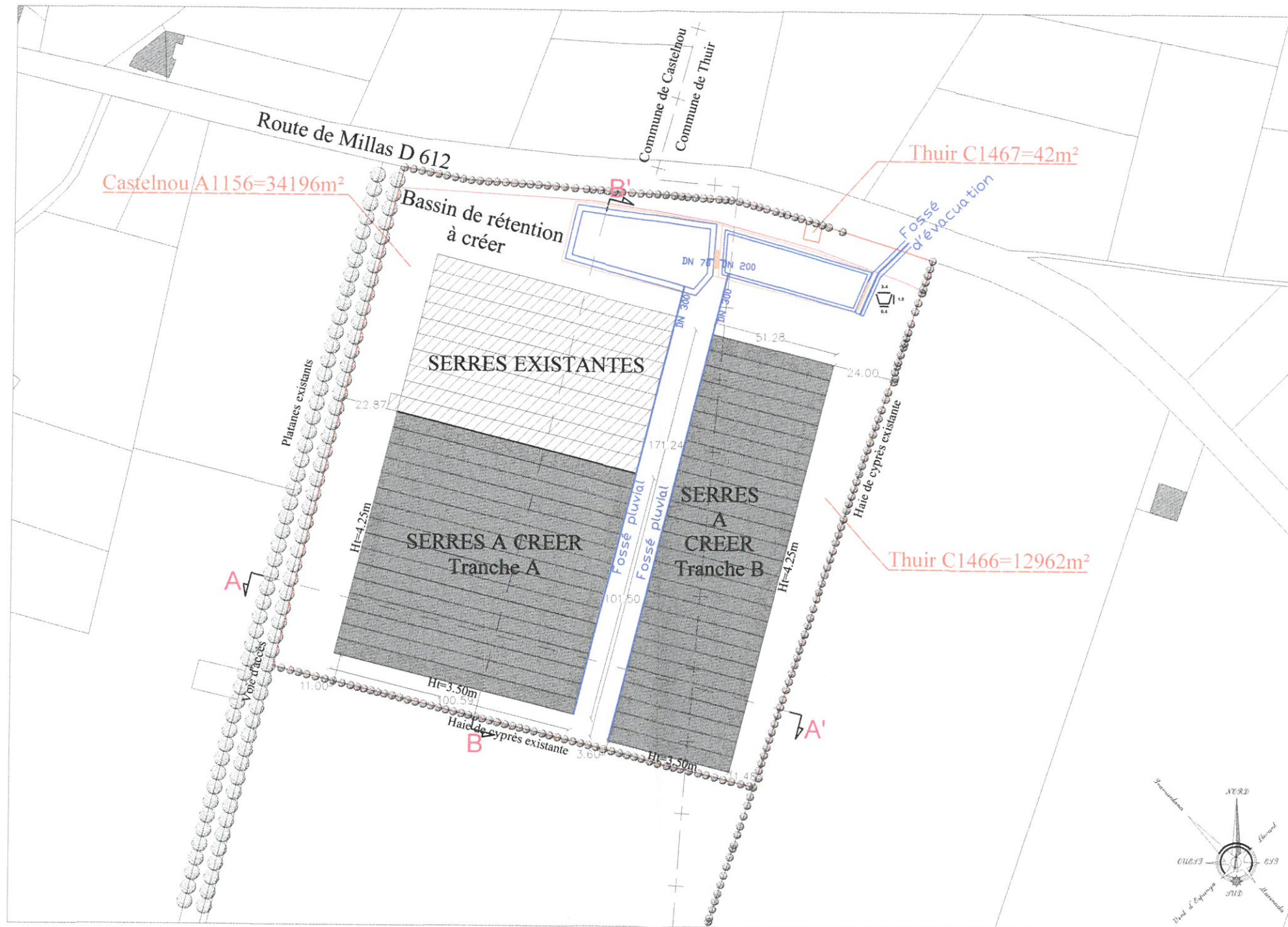
PC1-Plan de situation du terrain
PC2-Plan de masse des constructions
PC3-Coupe du terrain et des constructions
PC4-Notice descriptive
PC5-Plan des façades et des toitures
PC6-Insertion du projet de construction dans son environnement
PC7-Photographie du terrain dans son environnement proche
PC8-Photographie du terrain dans le paysage lointain

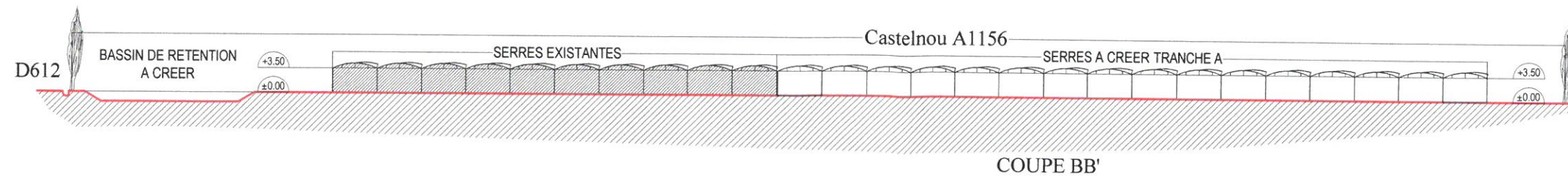
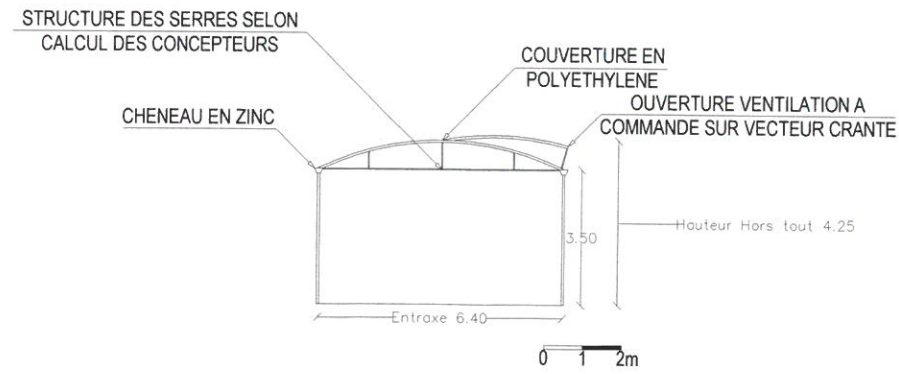
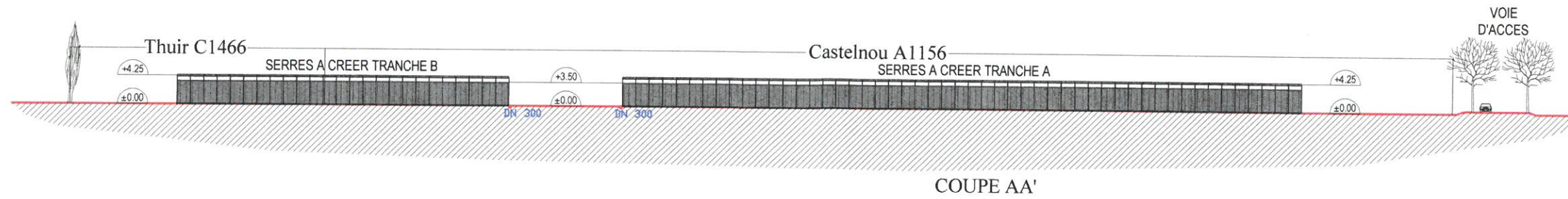
Jérôme BUCELLE-Architecte d.p.l.g.
35 chemin de Las Palabas
66350 Toulouges
06 62 32 17 03
archinov66@gmail.com

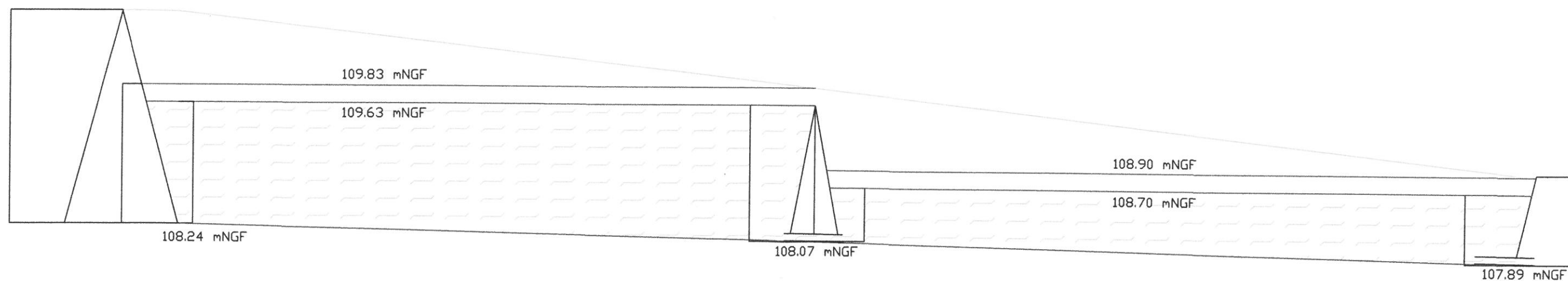
En date du 23 décembre 2015



SECTIONS CADASTRALES
Castelnou A1156=34196m²
Thuir C1466=12962m²
Thuir C1467=42m²







PC4 - NOTICE DESCRIPTIVE

CONSTITUTION DU DOSSIER:

PC1-Un plan de situation du terrain
PC2-Un plan de masse des constructions
PC3-Coupe du terrain et des constructions
PC4-Notice descriptive
PC5-Plans des façades et des toitures
PC6-Insertion du projet de construction dans son environnement
PC7-Photographie du terrain dans son environnement proche
PC8-Photographie du terrain dans le paysage lointain

DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES

conformément aux prescriptions de l'article R421.2 du code de l'urbanisme est joint au dossier un ensemble de photos du terrain existant et de son environnement ainsi qu'une vue panoramique permettant d'apprécier l'état du site.

NOTICE SUR L'IMPACT VISUEL DU PROJET

Le projet envisagé est situé dans une zone agricole située sur les communes de Thuir et de Castelnuovo sur la route de Millas. Les unités foncières sont situées d'une part sur la commune de Thuir au lieu dit "Mas de la Comtesse". Il s'agit des deux parcelles C1466 et C1467 d'une superficie respective de 12962m² et 42m². Et d'autre part, sur la commune de Castelnuovo sur la parcelle A1156 d'une superficie de 34196m².

Le projet est décomposé en deux tranches A et B. **Seule la tranche B est implantée à cheval sur les deux communes pour lui assurer une cohérence architecturale et économique.**

La construction des serres correspond à une superficie totale de 18991m².

La surface de serre construite sur la commune de Thuir est de 13994,68m².

La surface de serre construite sur la commune de Castelnuovo est de 5596,32m².

ARCHITECTURE

L'implantation a été étudiée par le maître de l'ouvrage en regard avec les serres existantes et mis au point en dernier ressort avec l'architecte pour la réalisation du présent dossier.

Le modèle de serre retenue (type RABEU) présente une hauteur au chéneau de 3,50m et une hauteur au dôme de 4,25m pour une largeur de 6.40m.

L'accès aux parcelles situé le long de l'allée de platane est conservé ainsi que le chemin d'exploitation existant.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires à l'exploitation des serres agricoles se fera en dehors des voies publiques.

UN BASSIN DE RETENTION

Il est composé d'un bassin haut qui se déverse dans un bassin bas puis dans un fossé d'évacuation vidangé dans le caniveau de la RD 612.

Fossé d'évacuation: 3.40m haut du caniveau, 0.40m base du caniveau et 1.00m de profondeur.

Deux fossés pluviaux seront implantés sur la longueur des nouvelles serres pour recevoir et évacuer les eaux captées par les toitures des serres et leurs chéneaux.

NOTA

Ces éléments ont fait l'objet d'une étude déposée en mairie par:
PURE ENVIRONNEMENT
Ingénierie et analyses
Tecnosud
230, rue James Watt-Site 21
66100 Perpignan

ALIMENTATION EN ELECTRICITE

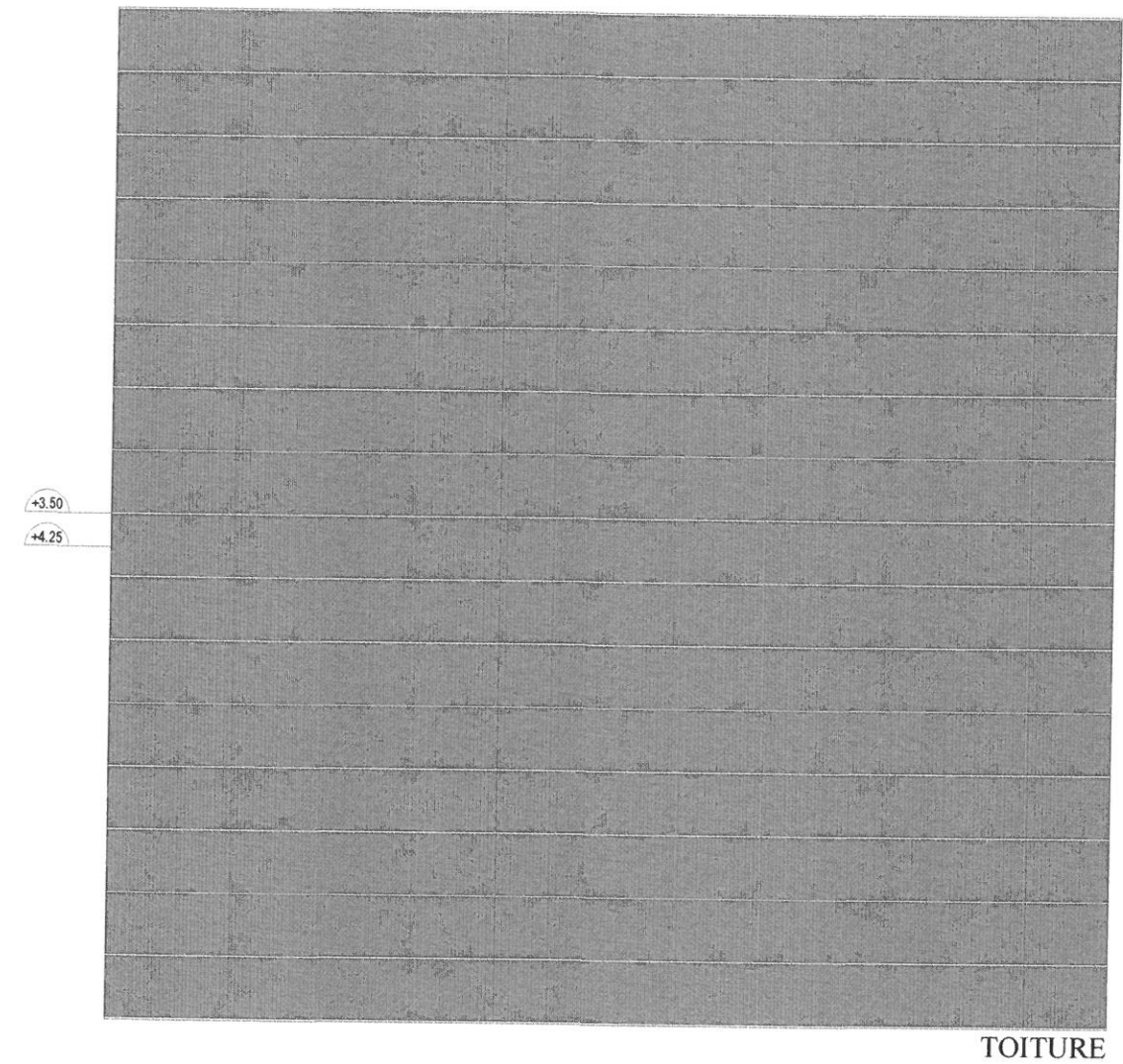
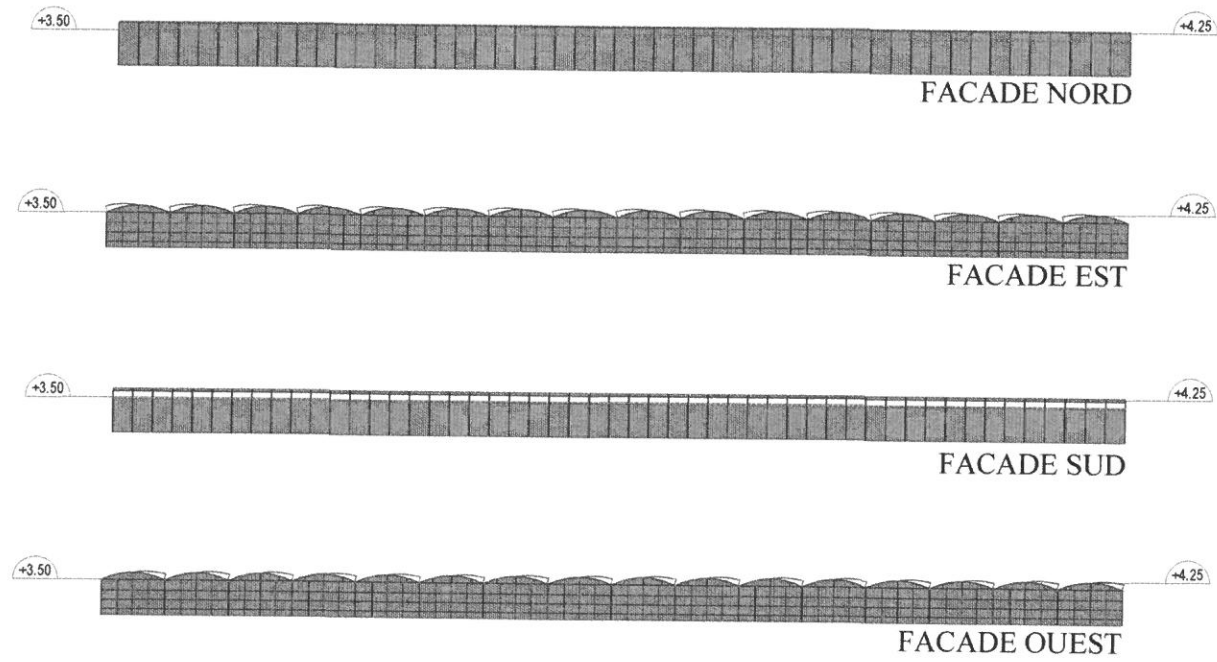
En raccordement au réseau EDF existe en limite avant deux parcelles.

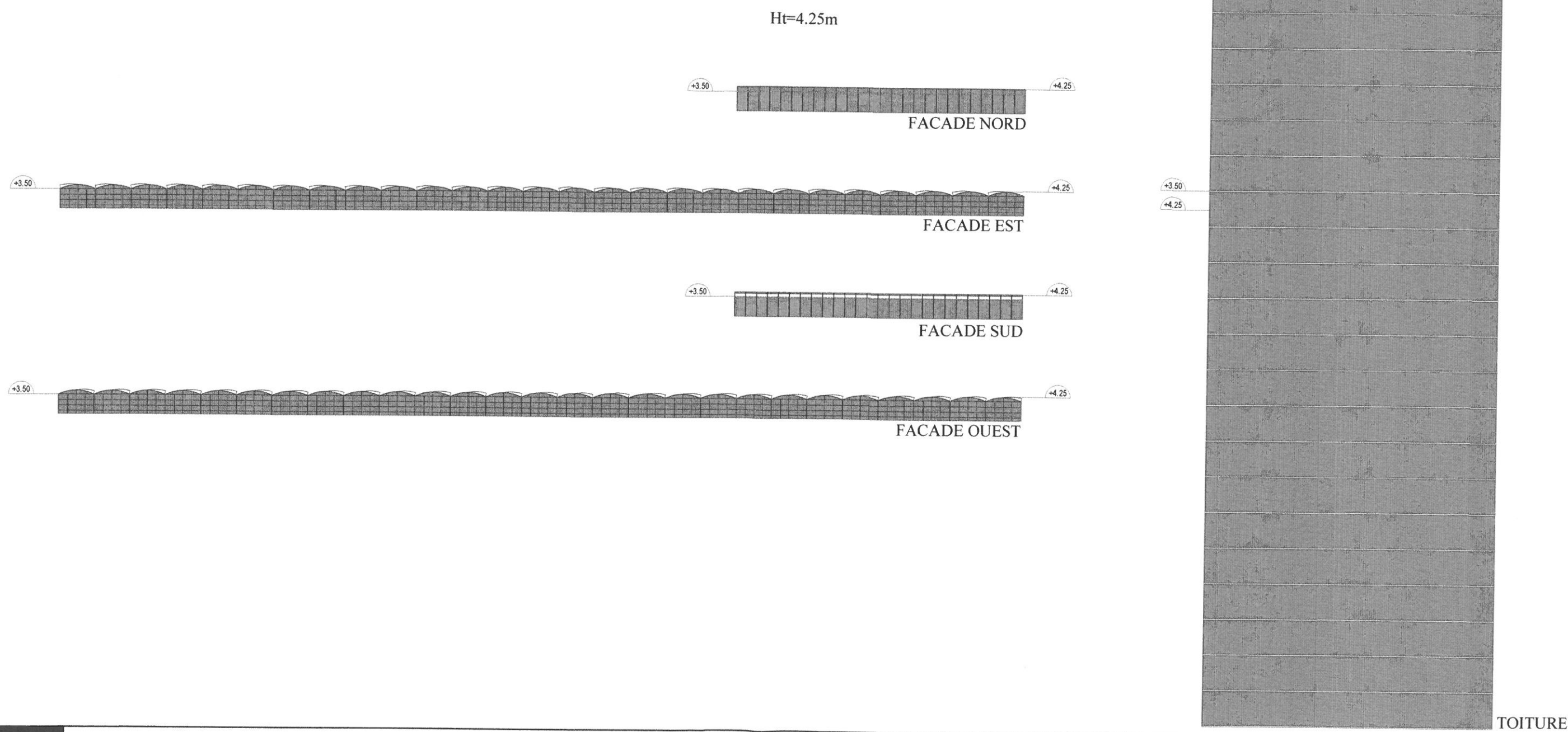
ALIMENTATION EN EAU

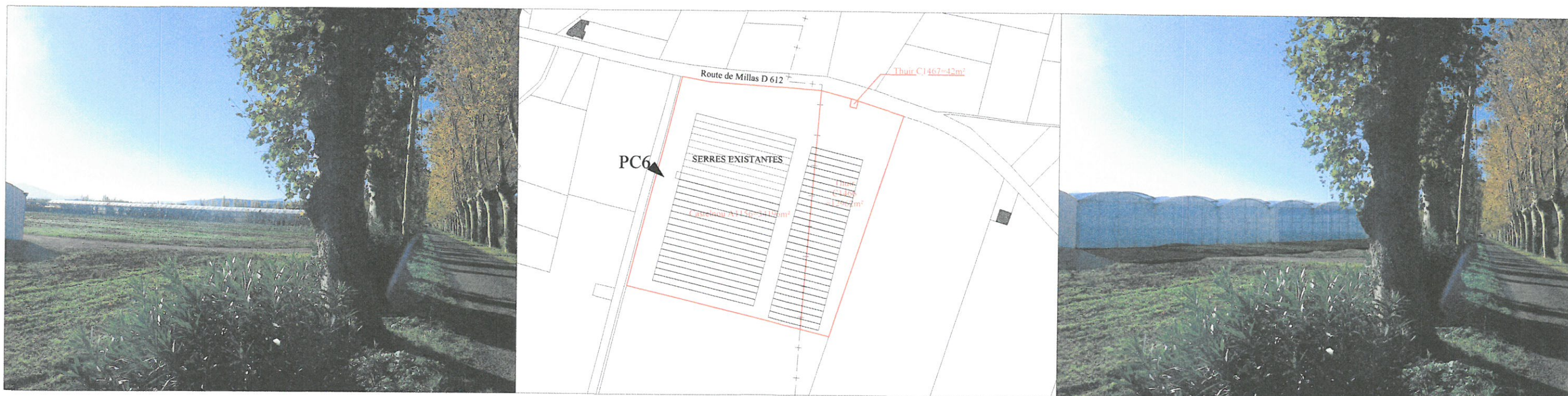
La parcelle est actuellement alimentée en eau par le réseau sous pression de L'ASA de Thuir. La culture des salades n'entraîne pas une forte consommation d'eau. Les ressources en eau et l'installation existante à proximité de ce nouveau projet sont suffisantes. L'EARL LA COMTESSE pourra faire face à cette augmentation de surface.

ASPECTS ECONOMIQUES ET SOCIAUX

L'EARL LA COMTESSE exploite 21 hectares de serres et produit 6 000 000 de pieds de salades par an; son chiffre d'affaire atteint 2 000 000€ et elle emploie 20 personnes équivalent plein temps. Ces deux nouvelles serres permettront le développement de nouveaux produits et confortera les marchés existants.

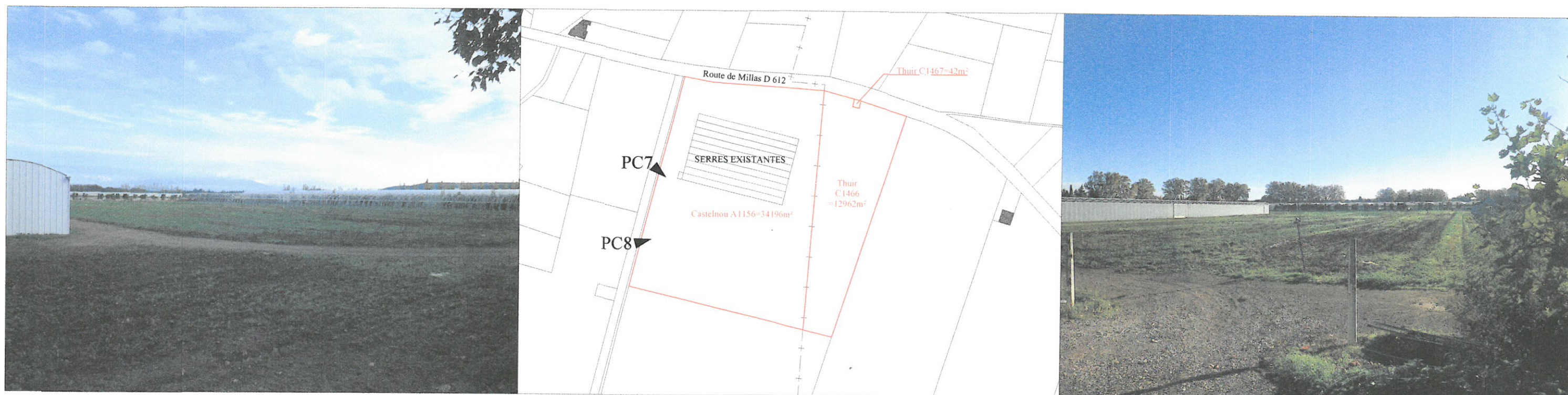






LOCALISATION DU POINT DE VUE

PC6



PC7

LOCALISATION DES POINTS DE VUE

PC8