

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1. **Des constructions ;**
2. **Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage** au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3. **Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.**

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) »**

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : ALAN

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter *(le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires)* : WH 100 - WH 101 - WH 102 - WD 136

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur *(hormis les communes couvertes par le RNU)* : Zonage Nt

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL *(si existant)* :

- ☐ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☐ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input type="checkbox"/> Culture | <input checked="" type="checkbox"/> Autre (préciser) : Espace boisé |
| <input checked="" type="checkbox"/> Prairie | ..... |

Renseignements concernant le projet de STECAL :

Destination/vocation du STECAL :

- ☐ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☒ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☐ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Autre (préciser) :

Description détaillée du projet envisagé *(veuillez si possible joindre également un plan du projet)* :

.....

Voir détail du projet dans le dossier joint

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Observations complémentaires *(à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire)* :

.....

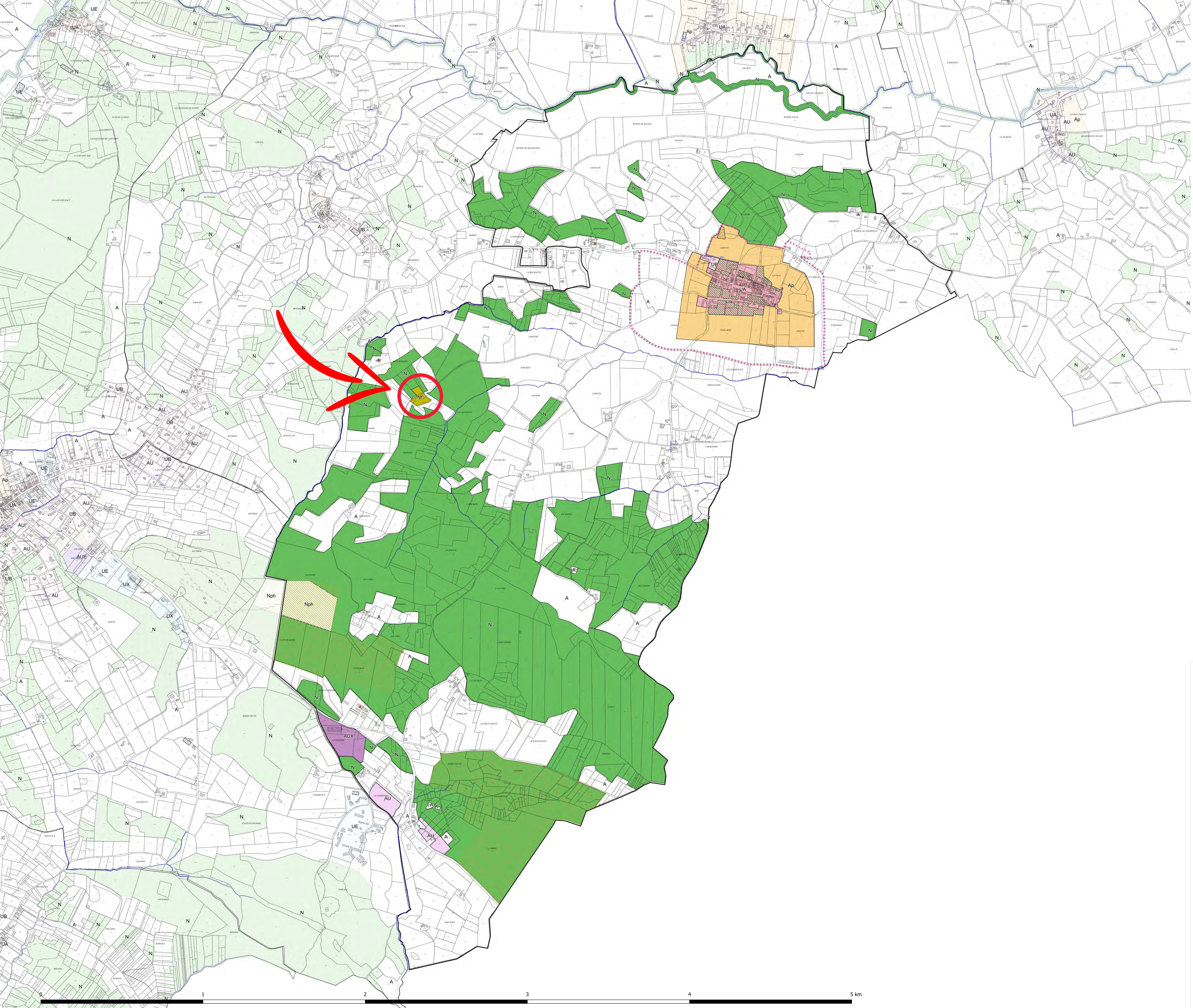
.....

.....

.....

.....

.....



Légende

Trames réglementaires

- A : zone agricole
- Ap : zone agricole paysagère (ou de protection par rapport aux nuisances)
- At : zone agricole à vocation touristique
- AU : zone d'urbanisation future à vocation résidentielle
- AU0 : zone d'urbanisation future à vocation résidentielle (fermée)
- AUE : zone d'urbanisation future à vocation d'équipements
- AUX : zone d'urbanisation future à vocation d'activités
- N : zone naturelle
- Ne : zone naturelle d'équipement (centre d'enfouissement Latoue)
- Nph : zone naturelle photovoltaïque
- Nt : zone naturelle à vocation éco-touristique
- UA : zone urbaine dense
- UB : zone urbaine peu dense
- UE : zone urbaine à vocation d'équipements
- UX : zone urbaine à vocation d'activités
- UT : zone urbaine à vocation touristique
- Espace boisé classé (au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé (au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme)

Eléments à protéger au titre des articles L.151-19 et R.151-23

- ★ Patrimoine vernaculaire
- Patrimoine vernaculaire
- Routes paysagères
- Villages remarquables
- Jardins
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous sol dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées au titre de l'article R151-34-2° du Code de l'Urbanisme
- Terrain cultivé à protéger en zone urbaine au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- ▲ Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme



Département de la Haute-Garonne

Communauté de communes
Cœur & Coteaux Comminges

PLUi des Terres d'Aurignac

Révision allégée n°4



Echelle : 1/7500e

PLUi approuvé le : 25 septembre 2017

Révision allégée n°4 arrêtée le : 12 avril 2021

Alan



atReEnvironnement
DES PROJETS EN MOUVEMENT

Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés * 01/07/2019

Ecolieu du merle enchanteur

Présentation du projet

Accompagnement ADEPFO

Comité de Pilotage du 27 janvier 2020

Mise à jour du dossier : Mars 2025



Les origines

➤ LES PORTEURS DU PROJET



Anne et Virgile Brassart

- Un projet de famille
- Des expériences et des compétences
- Des valeurs
 - ❖ Ecologie et préservation de la biodiversité
 - ❖ Humanisme et solidarité

➤ LES PARTENAIRES

- Association « Ma Bonne Etoile »
- Les acteurs du territoire
 - ❖ La commune et les collectivités territoriales
 - ❖ ADEPFO
 - ❖ Office de tourisme, presse locale
 - ❖ Les membres du COPIL, les institutions

■ LE LIEU : CANTOMERLY

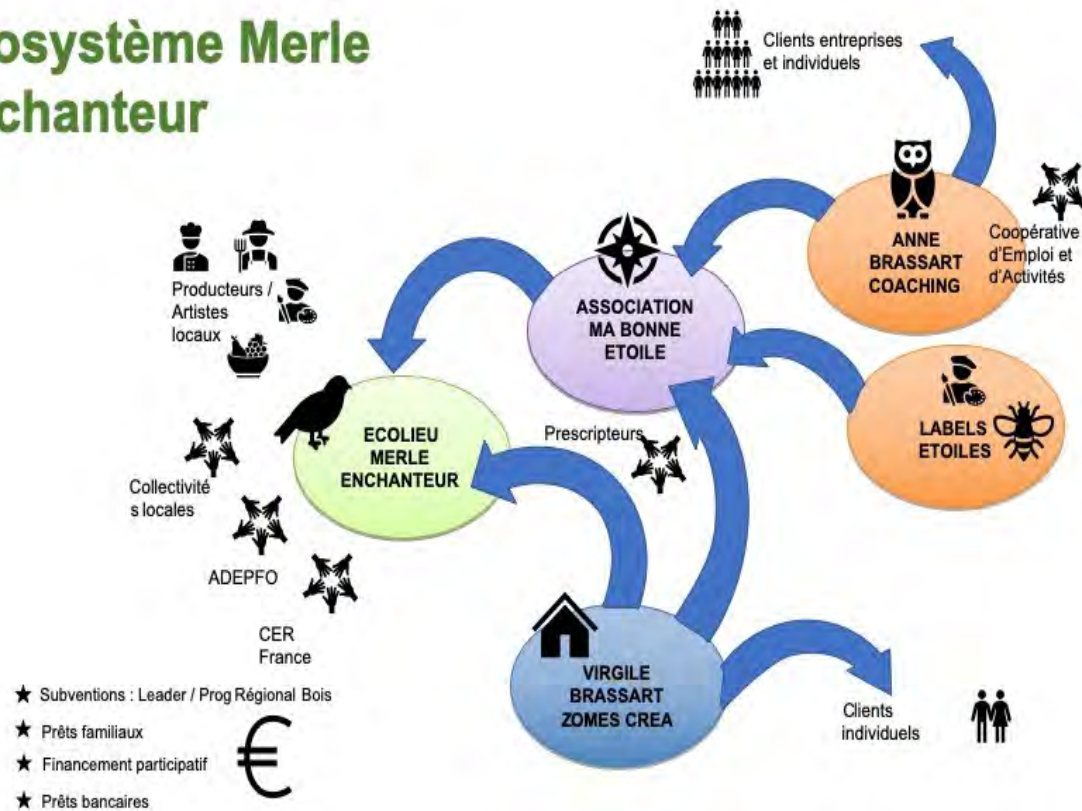


- Maison isolée, entre Alan et Aurignac
- Un espace naturel préservé, entre forêts et prairies
- Lieu de randonnées, VTT, ballades équestres...

STRUCTURATION du projet

UN PROJET GLOBAL / DIFFERENTES ACTIVITES

Ecosystème Merle Enchanteur



➤ Anne Brassart

- ❖ Coach, consultante et formatrice (avec la CAE de la maison de l'initiative)
- ❖ Gère et anime l'association « Ma Bonne Etoile »

➤ Virgile Brassart

- ❖ Activité sur le travail du bois (autoentrepreneur)
- ❖ Gestion technique de l'écologie

➤ Ensemble

- ❖ Création et animation de l'écologie

STRUCTURATION du projet

LES ACTIVITES DE L'ECOLIEU

➤ VOLET ECO-TOURISTIQUE



- **Des hébergements insolites « nature » : les zomes**
- **Un petit gîte pour 4 à 6 personnes : le Nid**
- **Des activités, des services**
 - ❖ Restauration, locations VTT, Piscine, Espace de jeux et de convivialité, sentier pédagogique...
 - ❖ Avec des prestataires extérieurs : Massages, randonnées équestres, restauration traiteurs...

➤ VOLET EVENEMENTIEL



- **Lieu d'accueil de stages**
 - ❖ Ecologie, bien-être, développement personnel, pratiques sportives et artistiques
- **Des évènements et animations pour le public local**
 - ❖ Journées portes ouvertes, festival,
 - ❖ Spectacles, concerts

STRUCTURATION du projet

LES HEBERGEMENTS

➤ HEBERGEMENTS INSOLITES : LES ZOMES



- **Qualité des zones**
 - ❖ Faible impact environnemental, rapidité de construction
 - ❖ Beauté et rareté
 - ❖ Sensation de bien-être
- **3 hébergements prévus pour couple + 1 enfant (env 17m2),**
- **Implantation sous les arbres, en immersion dans la forêt**

➤ HEBERGEMENT GROUPE OU FAMILLE : LE NID



- **Accueil des groupes (stages)**
- **Accueil de familles (tourisme vert)**
- **Espace commun pour les hôtes du lieu**

STRUCTURATION du projet

LES INSTALLATIONS ANNEXES

➤ UN ESPACE DE DETENTE ET DE CONVIVIALITE



- Construction bois, semi-ouvert, toiture végétalisée
- Jeux, Piscine, cuisine d'été

➤ UN ESPACE POUR LES ANIMATIONS : LE PERCHOIR



- Terrasse bois couverte sur pilotis (50m²)
- Point de vue dominant, cadre naturel magnifique

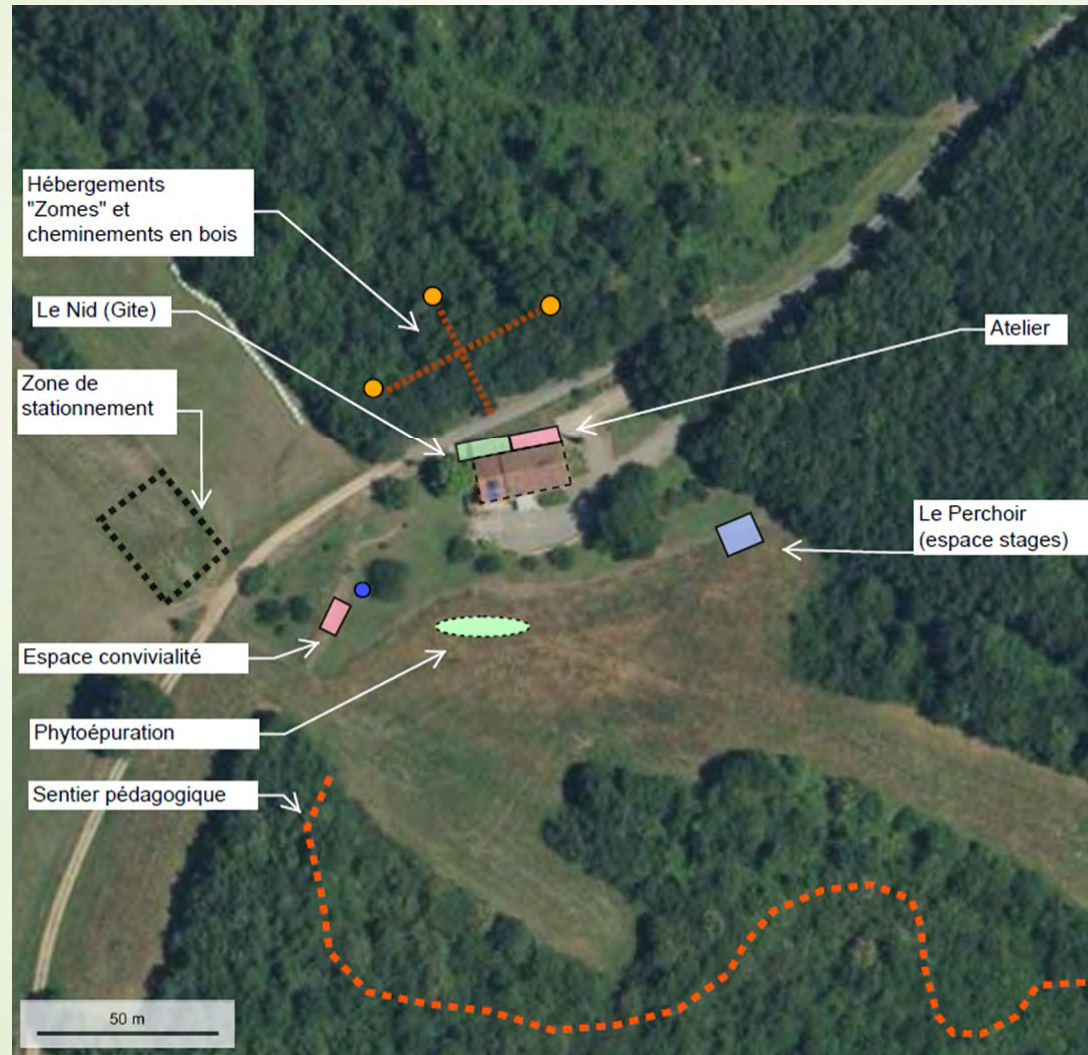
■ GESTION DE L'EAU ET ASSAINISSEMENT



- Phyto-épuration + toilettes sèches
- Récupération des eaux de pluie

STRUCTURATION du projet

AMENAGEMENT DU SITE



- Peu de dispersion des constructions
- Intégration à l'environnement
- Pas d'impact sur le paysage naturel

MISE EN OEUVRE

ETUDE DU MARCHE

➡ VOLET ECO-TOURISTIQUE

- Un secteur en expansion : l'hébergement insolite et gîte écologique
- Nos atouts à mettre en avant :
 - ❖ Qualité de l'accueil / cadre préservé / lieu de partage et de rencontres
 - ❖ Services complémentaires
 - ❖ Identité forte (Zones, écologie)
- Les besoins / concurrence locale
 - ❖ Déficit d'hébergements, notamment pour groupes
 - ❖ Hébergements insolites/nature: offre locale peu développée par rapport au potentiel (proximité Toulouse)

➡ VOLET EVENEMENTIEL

- Offre variée et disparate (taille / équipements / tarifs)
- Dimensionnement de notre projet :
 - ❖ Equilibre Investissements/Rentabilité pour la construction de l'espace dédié aux événements
 - ❖ Maintenir un format « familial » pour les stages, jusqu'à 15 personnes maximum
 - ❖ Mettre en avant la qualité des événements et le cadre naturel.

MISE EN OEUVRE

STRATEGIE COMMERCIALE

■ CIBLES CLIENT

- Personnes en recherche de bien-être, lien social, avec valeurs écologiques et humanistes
 - ❖ Touristes (urbains, familles, couples, « écolos », sportifs, développement personnel)
 - ❖ Intervenants d'évènements et participants (journée, week-end, séjours, soirée)
 - ❖ Entreprises (séminaires, séjours « détox »)

■ PRINCIPES COMMERCIAUX GENERAUX

- Prix attractif (optimisation du taux de remplissage)
- Packs : prix dégressifs lors d'évènements ou séjours à thème
- Pension complète lors des stages
- Offre « petits budgets » en échange de travail type « woofing »
- Partenariats de type « expo-vente » avec artistes locaux

■ COMMUNICATION

- Image : logo / charte graphique et éthique
- Vitrine/vente : site internet, référencement OT et guides, outils en ligne
- Tractage généraliste et ciblé : Flyers, affiches, programmation, Newsletter
- Publi-rédactionnel : Presse locale, presse spécialisée thématique (randonnée, nature...)
- Evènementiel : Salons, foires locales, journées portes ouvertes
- Réseautage : Réseaux sociaux, soirées réseaux pro toulousains, partenariats prescripteurs locaux, agendas culturels locaux, chantiers collaboratifs...

MISE EN OEUVRE

UNE PROGRAMMATION « TYPE » AU MERLE ENCHANTEUR

➤ Mars

- Stage 4 jours : construction de zome
- 2 semaines : chantier participatif

➤ Avril

- Stage 3 jours : Fabrication de tambour

➤ Mai

- Stage 2 jours : plantes comestibles et médicinales
- 1 demi-journée : sortie pédagogique scolaire

➤ Juin

- 1 week-end : journées portes ouvertes
- Stage 2 jours : Chants chamaniques et du monde
- Stage 2 jours : Yoga

➤ Juillet

- 1 soirée : spectacle danse
- 1 week-end à thème : à la recherche des champignons
- Séjour 1 semaine : colonie pour adultes

➤ Août

- 1 soirée : concert en plein air
- 1 journée périscolaire : chasse aux trésors
- 1 Séjour 1 semaine : colonie pour adultes

➤ Septembre

- Stage 2 jours artisanat : Sculpture sur bois
- Stage 2 jours : Tantra
- 1 journée : Atelier découverte œuf de yoni

➤ Octobre

- Stage 2 jours ornithologie : observer et reconnaître les oiseaux
- Stage 2 jours : Art-thérapie en pleine nature

MISE EN OEUVRE

les partenaires dans la vie du projet – lien au territoire

➤ EVENEMENTIEL : ASSOCIATION « MA BONNE ETOILE » ET SES INTERVENANTS

- Le partenaire principal, à l'origine du projet

➤ NOTRE OBJECTIF : CRÉER DES PARTENARIATS LOCAUX DANS TOUS LES DOMAINES

- Communication : Office de Tourisme, guides touristiques, collectivités, presse locale
- Artisans/créateurs : Expo/vente sur le site, animation d'ateliers (bijoux, céramique, etc...)
- Restauration : partenariats avec producteurs/maraichers bio, traiteurs
- Agriculture : Mise à disposition de terres (pâturage), partenariat avec apiculteur
- Socio-culturel : Partenariats avec les associations locales pour la programmation des événements, les sorties pédagogiques, etc...

MISE EN OEUVRE

plan opérationnel

	2025												2026												2027												
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
PHASE 1 : GITE ET ATELIER																																					
Création Phytoépuration (assainissement)																																					
Création Gite et atelier																																					
PHASE 2																																					
Espace convivialité																																					
Perchoir																																					
Local vélos																																					
Autres																																					
PHASE 3																																					
Travaux préparatoires																																					
Zome 1																																					
Zome 2																																					
Zome 3																																					

DEMARRAGE DES ACTIVITES

Fin 2025 :

- ❖ Location Gite
- ❖ Programmation évènementielle allégée

Fin 2026 :

- ❖ Location Zones
- ❖ Programmation évènementielle complète

STRUCTURES JURIDIQUES

- Statut envisagé Ecolieu : SARL de famille
 - Adapté au dimensionnement du projet
 - Possibilités de financement
 - En cours d'étude par cabinet comptable
- Evènementiel : Maintien du statut associatif (Ma Bonne Etoile)

ELEMENTS FINANCIERS

LES OBJECTIFS

- Revenu complémentaire avec autres activités : création d'1 emploi à mi-temps (interne)
- Evolution souhaitée à moyen terme : pérenniser et externaliser un emploi à mi-temps, et libérer ainsi du temps pour les développement des autres activités.

LES INVESTISSEMENTS

- Budget Travaux et Equipements : 155 k€
 - Chiffre TTC (à adapter si les montants sont engagés par l'entreprise SARL)
 - Hors main d'œuvre (travail propre) : à adapter en fonction du montage juridique

LE FINANCEMENT

- Différentes options à l'étude :
 - Apports personnels et privés dans le cadre familial
 - Emprunt bancaire ou privé
 - Un mix des deux
- Dispositifs d'aides envisageables :
 - Programme Région : valorisation bois local
 - Programme Européen : Leader

ELEMENTS FINANCIERS

budget de fonctionnement : HYPOTHESES ET DONNEES D'ENTREE

■ OFFRE ECO-TOURISTIQUE

PRIX DES PRESTATIONS OFFRE TOURISTIQUE		€
Nuitée en zone	Haute saison (juillet/aout)	100,0
	Moy saison (avril-juin / sept-oct)	75,0
	Basse saison	50,0
Location hebdo du gîte	Haute saison (juillet/aout)	350,0
	Moy saison (avril-juin / sept-oct)	250,0
	Basse saison	150,0
Restauration	Repas sur place (livré ou cuisiné)	25,0
	Petit déjeuner	8,0
Services payants	Forfait ménage (gîte fin de séjour)	40,0
	Location hebdo draps (par lit du gîte)	8,0
	Location hebdo serviettes (par pers du gîte)	5,0
	Location VTT + casques (€/jour)	15,0
	Location VTT électriques + casques (€/jour)	35,0

OFFRE TOURISTIQUE - HYPOTHESES DE FREQUENTATION		ANNEE 1			ANNEE 2			ANNEE 3		
		Basse saison	Moy saison	Haute saison	Basse saison	Moy saison	Haute saison	Basse saison	Moy saison	Haute saison
Nuitée en Zone	Pourcentage d'occupation par zone	0%	20%	35%	5%	30%	50%	5%	50%	80%
Location du gîte	Pourcentage d'occupation du gîte	5%	20%	40%	10%	30%	50%	15%	40%	60%
Repas	Nombre moyen de repas par nuitée (hors gîte)	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Petits déjeuners	Nombre moyen de p.dej par nuitée (hors gîte)	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Ménage gîte	Pourcentage de demande par semaine d'occupation	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Location draps gîte	Nbr moyen de lits occupés	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Pourcentage de demande par semaine d'occupation	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Location serviettes	Nbr moyen de personnes à la semaine	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Pourcentage de demande par semaine d'occupation	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Location VTT	Nbr de locations par mois	0,0	2,0	3,0	1,0	3,0	6,0	2,0	4,0	8,0
Location VTT élec	Nbr de locations par mois	0,0	2,0	3,0	1,0	3,0	6,0	2,0	4,0	8,0

■ OFFRE EVENEMENTIELLE

PRIX DES PRESTATIONS OFFRE EVENEMENTIEL		€
Location du lieu	Location par jour (pour 12 personnes)	250,0
	Assiette repas (€/pers)	8,0
Restauration	Petit déjeuner (€/pers)	5

OFFRE EVENEMENTIEL - HYPOTHESES DE FREQUENTATION		ANNEE 1			ANNEE 2			ANNEE 3		
		Basse saison	Moy saison	Haute saison	Basse saison	Moy saison	Haute saison	Basse saison	Moy saison	Haute saison
STAGES	Nombre de stages par mois	0,0	1,0	2,0	0,0	1,0	2,0	0,0	1,0	2,0
	Nombre de personne par stage	6,0	6,0	6,0	8,0	8,0	8,0	10,0	10,0	10,0
	Durée moyenne d'un stage (jours)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Assiettes repas	Pourcentage de stagiaires en pension complète	100%	80%	60%	100%	80%	60%	100%	80%	60%
Petits déjeuners	Pourcentage de stagiaires en pension complète	100%	80%	60%	100%	80%	60%	100%	80%	60%

ELEMENTS FINANCIERS

budget de fonctionnement : CHIFFRE D'AFFAIRE ET RESULTATS

■ SIMULATION 1 :

- Pas d'emprunt bancaire
- 1 salarié mi-temps à partir de l'année 2

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3
Chiffe d'Affaire	10 029	35 312	54 227
Frais / charges	7 366	40 373	48 193
Résultat	2 663	- 5 061	6 034

■ SIMULATION 2 :

- Emprunt bancaire 120 k€ / 10 ans
- Pas de salarié

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3
Chiffe d'Affaire	10 029	35 312	54 227
Frais / charges	20 698	30 905	38 725
Résultat	- 10 669	4 407	15 502

■ ANALYSE :

- Projet rentable à partir de la troisième année (avec 3 zones en location et fréquentation en hausse)
- Chiffres à affiner et consolider après choix structure juridique incluant problématiques TVA, IS, etc... (mission cabinet comptable)
- A ce stade, il semble difficile de cumuler une charge salariale avec une charge de crédit.

CONCLUSION



EN AVANT PREMIERE... NOTRE FUTUR LOGO !



QUESTIONS / REPONSES

Ecolieu du Merle Enchanteur

Accompagnement ADEPFO
Comité de Pilotage du 27 janvier 2020



ORIGINES

➤ LES PORTEURS DU PROJET



Anne et Virgile Brassart

- Un projet de famille
- Des expériences et des compétences
- Des valeurs
 - ❖ Ecologie et préservation de la biodiversité
 - ❖ Humanisme et solidarité

➤ LES PARTENAIRES

- Association « Ma Bonne Etoile »
- Les acteurs du territoire
 - ❖ La commune et les collectivités territoriales
 - ❖ ADEPFO
 - ❖ Office de tourisme, presse locale
 - ❖ Les membres du COPIL, les institutions

■ LE LIEU : CANTOMERLY



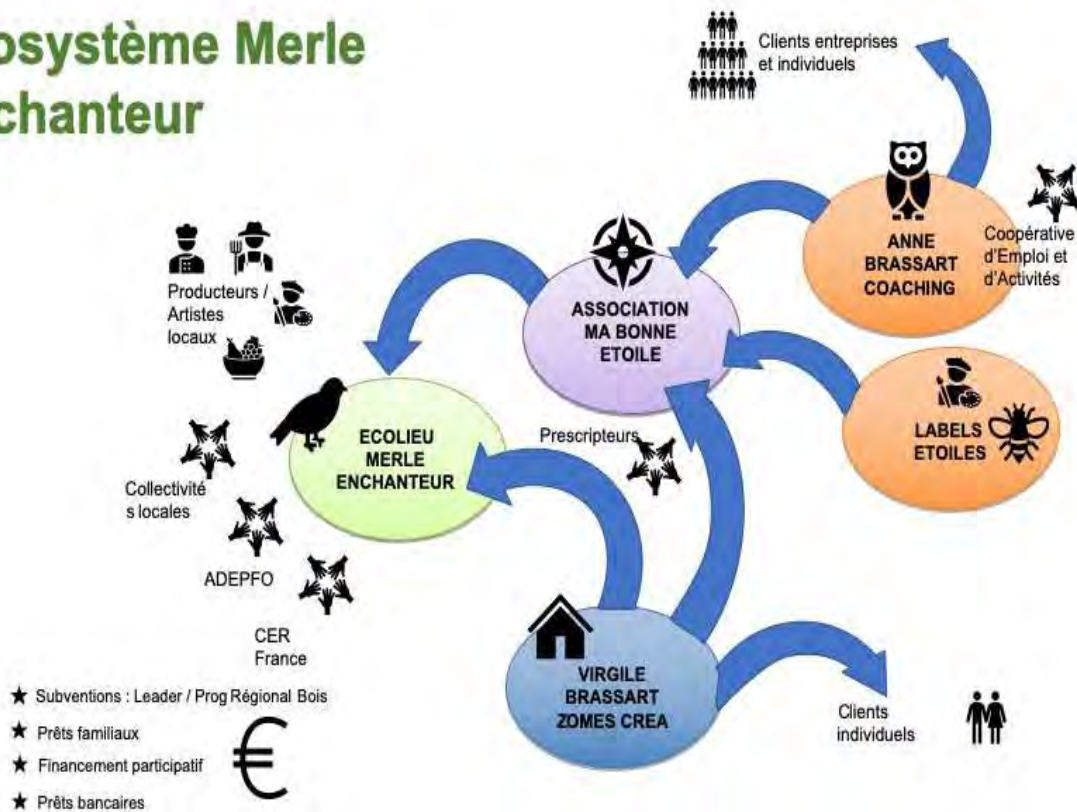
- Maison isolée, entre Alan et Aurignac
- Un espace naturel préservé, entre forêts et prairies
- Lieu de randonnées, VTT, ballades équestres...

STRUCTURATION

UN PROJET GLOBAL

➤ PLURI-ACTIVITE DES PORTEURS DE PROJET

Ecosystème Merle Enchanteur



➤ Anne Brassart

- ❖ Coach, consultante et formatrice en dev. perso et DD (en CAE Maison de l'Initiative)
- ❖ Portage association « Ma Bonne Etoile »
- ❖ Responsable événementiel et communication de l'écolieu

➤ Virgile Brassart

- ❖ Activité sur le travail du bois (autoentrepreneur)
- ❖ Responsable technique de l'écolieu

➤ Ensemble

- ❖ Portage, accueil et animation de l'écolieu

STRUCTURATION

LES ACTIVITES

➡ VOLET ECO-TOURISTIQUE



- Hébergements insolites nature dans des « zones »
- Gîte atypique de 4 à 6 personnes au « Nid »
- **Activités & services**
 - ❖ Restauration, location VTT, piscine, espace de jeux et de convivialité, sentier pédagogique...
 - ❖ Avec des prestataires extérieurs : massages, randonnées équestres, restauration traiteurs...

➡ VOLET EVENEMENTIEL



- **Accueil de stages au « Perchoir »**
 - ❖ Ecologie, bien-être, développement personnel, pratiques sportives et artistiques en partenariat avec l'association Ma Bonne Etoile
- **Evènements et animations pour le public local**
 - ❖ Journées portes ouvertes, festival
 - ❖ Spectacles, concerts
 - ❖ Pratiques corporelles régulières (cours de yoga...)

STRUCTURATION

LES HEBERGEMENTS

➤ HEBERGEMENTS INSOLITES : LES ZOMES



- **Qualité des zones**
 - ❖ Faible impact environnemental, rapidité de construction
 - ❖ Beauté et rareté
 - ❖ Sensation de bien-être
- **3 hébergements prévus pour couple + 1 enfant (env 17m2),**
- **Implantation sous les arbres, en immersion dans la forêt**

➤ HEBERGEMENT GROUPE OU FAMILLE : LE NID



- **Accueil des groupes (stages)**
- **Accueil de familles (tourisme vert)**
- **Espace commun pour les hôtes du lieu**

STRUCTURATION

LES INSTALLATIONS ANNEXES

➤ ESPACE DETENTE ET CONVIVIALITE



- Construction bois, semi-ouvert, toiture végétalisée
- Jeux, Piscine, cuisine d'été

➤ ESPACE POUR LES ANIMATIONS : LE PERCHOIR



- Terrasse bois couverte sur pilotis (50m²)
- Point de vue dominant, cadre naturel magnifique

▪ GESTION DE L'EAU ET ASSAINISSEMENT



- Phyto-épuration + toilettes sèches
- Récupération des eaux de pluie

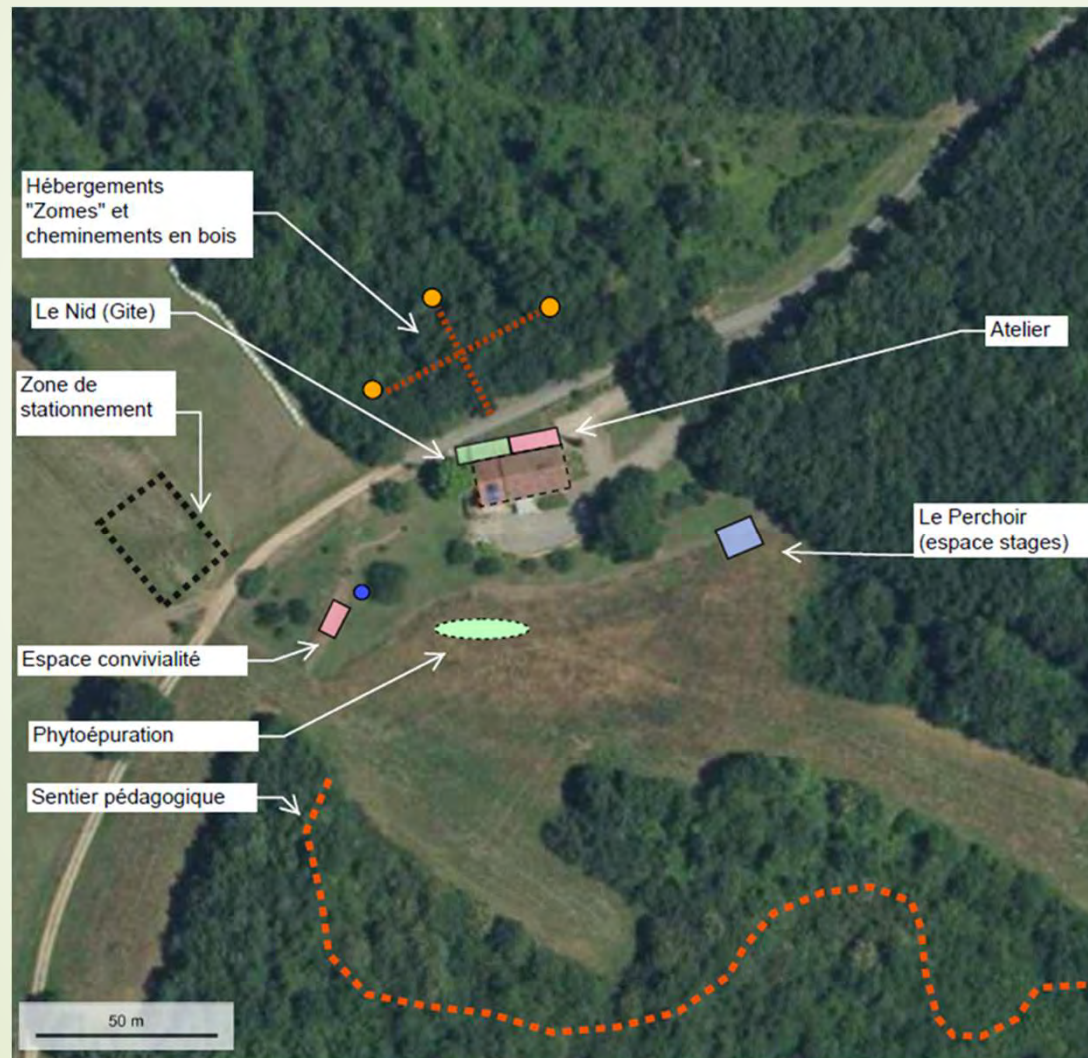
▪ GESTION DE LA BIODIVERSITE

- Inventaires, aménagements spécifiques
- Partenariat avec les exploitants agricoles et les chasseurs
- Insertion dans les politiques publiques type TVTB



STRUCTURATION

AMENAGEMENT DU SITE



- **Constructions regroupées > pas de mitage de l'espace**
- **Intégration à l'environnement**
- **Pas d'impact sur le paysage naturel**
- **Réflexion en harmonie avec les enjeux de biodiversité**

MISE EN OEUVRE

ETUDE DE MARCHE

➤ VOLET ECO-TOURISTIQUE

- **Un secteur en expansion : l'hébergement insolite et écologique**
- **Nos atouts :**
 - ❖ Qualité de l'accueil / cadre préservé / lieu de partage et de rencontres
 - ❖ Services complémentaires
 - ❖ Identité forte (Zones, écologie)
 - ❖ Nos compétences / anciens et nouveaux métiers
- **Les besoins / concurrence locale**
 - ❖ Déficit d'hébergements, notamment pour groupes
 - ❖ Hébergements insolites/nature: offre locale peu développée par rapport au potentiel (proximité Toulouse)

➤ VOLET EVENEMENTIEL

- **Offre variée et disparate (taille / équipements / tarifs)**
- **Dimensionnement envisagé :**
 - ❖ Equilibre Investissements/Rentabilité pour la construction de l'espace dédié aux événements
 - ❖ Format « familial » et intimiste pour les stages, jusqu'à 15 personnes maximum
 - ❖ Qualité des événements et du cadre naturel : « small is beautiful ».

MISE EN OEUVRE

STRATEGIE COMMERCIALE

■ CIBLES CLIENT

➤ **Personnes en recherche de bien-être, lien social, avec valeurs écologiques et humanistes**

- ❖ Touristes (urbains, familles, couples, « écolos », sportifs, développement personnel)
- ❖ Intervenants d'évènements et participants (journée, week-end, séjours, soirée)
- ❖ Entreprises (séminaires, séjours « détox »)

■ PRINCIPES COMMERCIAUX GENERAUX

- Prix attractif (optimisation du taux de remplissage)
- Packs : prix dégressifs lors d'évènements ou séjours à thème
- Pension complète lors des stages
- Offre « petits budgets » en échange de travail type « woofing »
- Partenariats de type « expo-vente » avec artistes locaux

■ COMMUNICATION

- Image : logo / charte graphique et éthique
- Vitrine/vente : site internet, référencement OT et guides, outils en ligne
- Tractage généraliste et ciblé : Flyers, affiches, programmation, Newsletter
- Publi-rédactionnel : Presse locale, presse spécialisée thématique (randonnée, nature...)
- Evènementiel : Salons, foires locales, journées portes ouvertes
- Réseautage : Réseaux sociaux, soirées réseaux pro toulousains, partenariats prescripteurs locaux, agendas culturels locaux, chantiers collaboratifs...

MISE EN OEUVRE

UNE PROGRAMMATION « TYPE » AU MERLE ENCHANTEUR

➤ Mars

- 4 jours : stage construction de zome
- 2 semaines : chantier participatif

➤ Avril

- 3 jours / Pâques : stage Fabrication de tambour

➤ Mai

- 2 jours : stage plantes comestibles et médicinales
- 1 demi-journée : sortie éducation à l'environnement
- Fête de la Nature : découverte du lieu et sorties naturalistes

➤ Juin

- 1 week-end : journées portes ouvertes
- 2 jours / week-end : Stage de chant intuitif
- 2 jours / week-end : stage de Yoga

➤ Juillet

- 1 soirée : spectacle de danse
- 1 week-end à thème : à la recherche des champignons
- 1 semaine : colonie de vacances pour adultes

➤ Août

- 1 soirée : concert en plein air
- 1 journée périscolaire : chasse aux trésors
- 4 jours : séjour Tantra

➤ Septembre

- 1 soirée : Atelier Tao de la Femme
- 1 week-end : stage Symptothermie
- 2 jours / we : stage art-thérapie en pleine nature

➤ Octobre

- 2 jours / week-end : stage ornithologie
- 2 jours / we : stage de sculpture sur bois

MISE EN OEUVRE

Partenaires & lien au territoire

➤ **EVENEMENTIEL : ASSOCIATION « MA BONNE ETOILE » ET SES INTERVENANTS**

- Le partenaire principal, à l'origine du volet évènementiel

➤ **OBJECTIF : CRÉER DES PARTENARIATS LOCAUX DANS TOUS LES DOMAINES**

- Communication : Office de Tourisme, guides touristiques, collectivités, presse locale
- Artisans/créateurs : Expo/vente sur le site, animation d'ateliers (bijoux, céramique, etc...)
- Restauration : partenariats avec producteurs/maraichers bio, traiteurs
- Agriculture : Mise à disposition de terres (pâturage), partenariat avec apiculteur
- Socio-culturel : Partenariats avec les associations locales pour la programmation des événements, les sorties pédagogiques, etc...

MISE EN OEUVRE

Plan opérationnel

	2020												2021 - ANNEE 1												2022 - ANNEE 2												
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
PHASE 1																																					
Création Gite / Atelier / Assainissement																																					
PHASE 2																																					
Espace convivialité																																					
Perchoir																																					
Local vélos																																					
Autres																																					
PHASE 3																																					
Travaux préparatoires																																					
Zone 1																																					
Zone 2																																					
Zone 3																																					

➤ DEMARRAGE DES ACTIVITES

2018 / 2020 : Phase de test sous structures légères et avec le format associatif

Début 2021 :

- ❖ Location Gite
- ❖ Programmation événementielle allégée

Début 2022 :

- ❖ Location Zones
- ❖ Programmation événementielle complète

▪ STRUCTURES JURIDIQUES

- Statut envisagé Ecolieu : SARL de famille
 - Adapté au dimensionnement du projet
 - Possibilités de financement
 - En cours d'étude par cabinet comptable
- Événementiel : Maintien du statut associatif (Ma Bonne Etoile)

ELEMENTS FINANCIERS

■ OBJECTIFS

- Revenu complémentaire avec autres activités : création d'1 emploi à mi-temps (interne)
- Evolution souhaitée à moyen terme : pérenniser et externaliser un emploi à mi-temps permettant de libérer du temps pour le développement des autres activités.

■ INVESTISSEMENTS

- **Budget Travaux et Equipements : 155 k€**
 - Chiffre TTC (à adapter si les montants sont engagés par l'entreprise SARL)
 - Hors main d'œuvre (travail propre) : à adapter en fonction du montage juridique

■ FINANCEMENT

- **Différentes options à l'étude :**
 - Apports personnels et privés dans le cadre familial
 - Emprunt bancaire ou privé
 - Un mix des deux
- **Aides envisageables :**
 - Programme Région : valorisation bois local
 - Programme Pass Occitanie
 - Programme Européen : Leader
 - Financement participatif
 - Concours

ELEMENTS FINANCIERS

HYPOTHESES ET DONNEES D'ENTREE

■ OFFRE ECO-TOURISTIQUE

PRIX DES PRESTATIONS OFFRE TOURISTIQUE		€
Nuitée en zone	Haute saison (juillet/aout)	100,0
	Moy saison (avril-juin / sept-oct)	75,0
	Basse saison	50,0
Location hebdo du gîte	Haute saison (juillet/aout)	350,0
	Moy saison (avril-juin / sept-oct)	250,0
	Basse saison	150,0
Restauration	Repas sur place (livré ou cuisiné)	25,0
	Petit déjeuner	8,0
Services payants	Forfait ménage (gîte fin de séjour)	40,0
	Location hebdo draps (par lit du gîte)	8,0
	Location hebdo serviettes (par pers du gîte)	5,0
	Location VTT + casques (€/jour)	15,0
	Location VTT électriques + casques (€/jour)	35,0

OFFRE TOURISTIQUE - HYPOTHESES DE FREQUENTATION		ANNEE 1			ANNEE 2			ANNEE 3		
		Basse saison	Moy saison	Haute saison	Basse saison	Moy saison	Haute saison	Basse saison	Moy saison	Haute saison
Nuitée en Zone	Pourcentage d'occupation par zone	0%	20%	35%	5%	30%	50%	5%	50%	80%
Location du gîte	Pourcentage d'occupation du gîte	5%	20%	40%	10%	30%	50%	15%	40%	60%
Repas	Nombre moyen de repas par nuitée (hors gîte)	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Petits déjeuners	Nombre moyen de p.dej par nuitée (hors gîte)	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Ménage gîte	Pourcentage de demande par semaine d'occupation	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Location draps gîte	Nbr moyen de lits occupés	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Pourcentage de demande par semaine d'occupation	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Location serviettes	Nbr moyen de personnes à la semaine	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Pourcentage de demande par semaine d'occupation	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Location VTT	Nbr de locations par mois	0,0	2,0	3,0	1,0	3,0	6,0	2,0	4,0	8,0
Location VTT élec	Nbr de locations par mois	0,0	2,0	3,0	1,0	3,0	6,0	2,0	4,0	8,0

■ OFFRE EVENEMENTIELLE

PRIX DES PRESTATIONS OFFRE EVENEMENTIEL		€
Location du lieu	Location par jour (pour 12 personnes)	250,0
	Assiette repas (€/pers)	8,0
Restauration	Petit déjeuner (€/pers)	5

OFFRE EVENEMENTIEL - HYPOTHESES DE FREQUENTATION		ANNEE 1			ANNEE 2			ANNEE 3		
		Basse saison	Moy saison	Haute saison	Basse saison	Moy saison	Haute saison	Basse saison	Moy saison	Haute saison
STAGES	Nombre de stages par mois	0,0	1,0	2,0	0,0	1,0	2,0	0,0	1,0	2,0
	Nombre de personne par stage	6,0	6,0	6,0	8,0	8,0	8,0	10,0	10,0	10,0
	Durée moyenne d'un stage (jours)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Assiettes repas	Pourcentage de stagiaires en pension complète	100%	80%	60%	100%	80%	60%	100%	80%	60%
Petits déjeuners	Pourcentage de stagiaires en pension complète	100%	80%	60%	100%	80%	60%	100%	80%	60%

ELEMENTS FINANCIERS

CHIFFRE D'AFFAIRE ET RESULTATS

■ SIMULATION 1 :

- Pas d'emprunt bancaire
- 1 salarié mi-temps à partir de l'année 2

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3
Chiffre d'Affaire	10 029	35 312	54 227
Frais / charges	7 366	40 373	48 193
Résultat	2 663	- 5 061	6 034

■ SIMULATION 2 :

- Emprunt bancaire 120 k€ / 10 ans
- Pas de salarié

	ANNEE 1	ANNEE 2	ANNEE 3
Chiffre d'Affaire	10 029	35 312	54 227
Frais / charges	20 698	30 905	38 725
Résultat	- 10 669	4 407	15 502

■ ANALYSE :

- Projet rentable à partir de la troisième année (avec 3 zones en location et fréquentation en hausse)
- Chiffres à affiner et consolider après choix structure juridique incluant problématiques TVA, IS, etc... (mission cabinet comptable)
- A ce stade, il semble difficile de cumuler une charge salariale avec une charge de crédit.

CONCLUSION

EN AVANT PREMIERE... NOTRE FUTUR LOGO !

QUESTIONS / REPONSES



Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1. **Des constructions ;**
2. **Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage** au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3. **Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.**

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** »

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : **Aulon 31420**

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) : **ZI25, ZI27, ZI11**

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) : **Toutes nos parcelles sont des zones classées N, secteurs naturels « stricts » y compris celle où se trouve notre habitation principale.**

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☒ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☐ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input type="checkbox"/> Culture | <input checked="" type="checkbox"/> Autre (préciser) : Herbagements insolites écologique de luxe |
| <input type="checkbox"/> Prairie | ..... |

Renseignements concernant le projet de STECAL :

Destination/vocation du STECAL :

- ☐ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☒ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☐ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Autre (préciser) :

Description détaillée du projet envisagé (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :

Notre projet consiste à développer une activité de gîtes dans notre propriété tout en y cultivant le tourisme qui en découlerait. Nous souhaitons implanter 3 différentes cabanes dites hébergements insolites de luxe écologique au cœur de notre forêt pour y accueillir des hôtes de tout horizons. Le but de ce projet est dans un premier temps de pouvoir réussir à vivre de notre domaine en respectant le plus possible la nature qui nous entoure mais aussi de valoriser notre région en donnant notre contribution au tourisme local.

Plan d'implantation du projet joint dans le dossier de présentation de notre projet.

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :

Amoureux de la nature, nous avons le rêve de vivre au plus proche de celle-ci et d'y établir notre projet de vie. Il y a maintenant 1 an et demi, nous avons pu exaucer ce vœux en devenant propriétaires de la maison que nous occupons depuis à Aulon qui se trouve être une habitation en bois dans la forêt.

Elle est accompagnée de 5Ha de Forêt pour lesquels nous avons ce projet de vie professionnel permettant à nos futurs hôtes une forte reconnections à la nature tout en apportant du tourisme dans notre région pleine de surprises.

A photograph of a modern, illuminated treehouse nestled in a dense forest at dusk. The treehouse is built on a platform and has large glass windows that glow with warm interior light. Several people are visible inside. The surrounding forest is thick with tall, thin trees, some of which are bare, suggesting a late autumn or winter setting. The sky is a soft, hazy purple and orange from the setting sun.

Projet Hébergement insolite

Le sentier des Orchidées

SOMMAIRE

PRÉSENTATION

PROJET D'HÉBERGEMENT INSOLITE.....Page 3

STRUCTURATION

LES HÉBERGEMENTS.....Page 4 à 7

LES INSTALLATIONS ANNEXES.....Page 8 à 9

GESTION DE LA MISE EN OEUVRE DU PROJET.....Page 10

AMÉNAGEMENT DU SITE (PLAN).....Page 11

MISE EN OEUVRE

ÉTUDE DE MARCHÉ.....Page 12 à 13

STRATÉGIE COMMERCIALE.....Page 14 à 15

PLAN OPÉRATIONNEL ET ÉLÉMENTS FINANCIERS.....Page 16

PROJET D'HÉBERGEMENT INSOLITE

PRÉSENTATION

LES PORTEUR DU PROJET



Sandra Grimaldi et Vincent Desbrousses

LE LIEU

- ▶ AULON
- ▶ Dans nos 5 hectares de forêts naturelle.
- ▶ Projet Circonscriit sur 8000 mètres carrés maximum.

ORIGINE DU PROJET ET NOS VALEURS

▶ Nous avons un rêve commun depuis plus de 10 ans, acheter une forêt et créer dans ce lieu connecté à la nature des logements atypiques haut de gamme tout en respectant au maximum l'environnement et la biodiversité.

Nous sommes des amoureux de la nature et nous aimons semer du bonheur, prendre soins des gens, de leur besoins et leur permettre le temps d'une ou plusieurs nuits de graver des souvenirs inoubliables entre eux.

Leurs permettre de se retrouver dans un lieu hors du temps et pour celà nous savons que cela passe par la nature et un cocon adapté à cette reconnexion.

Nous avons nous même tester de très nombreux lieux durant ces 10 années afin de comparer, de s'inspirer en retirer le meilleur de chacun pour nous permettre d'affiner notre projet.

De plus nous sommes deux desgner produit, Graphique et environnement de formation ce qui donne un avanatage certain à notre projet.

STRUCTURATION

LES HEBERGEMENTS

LES A FRAME (100m² Terrasses comprises)



*Photo non contractuelle typique de notre projet

► Une A frame familiale 4 pers max

Structure de la A frame au sol, terrasse sur pilotis
Bain Nordique en terrasse

► Une A frame dans les arbres couple 2 pers max

Structure de la A frame et de la terrasse sur pilotis
Bain Nordique en terrasse

AVANTAGES

- ✓ Faible impact environnemental
- ✓ Rapidité de construction
- ✓ En accord parfait avec l'environnement, ne dénature pas le lieu d'implantation
- ✓ Beauté et rareté
- ✓ Sensation de bien être, de détente et de luxe immédiate accentué par le bain nordique en terrasse ainsi que le design interieur et extérieur du logement insolite



LA CABANNE VERRIÈRE (100m² Terrasses comprises)



- Une Cabane en verre majoritairement, dans les arbres, couple 2 pers max

Structure de la cabane et de la terrasse sur pilotis
Bain Nordique en terrasse

AVANTAGES

- ✓ Faible impact environnemental
- ✓ Rapidité de construction
- ✓ En accord parfait avec l'environnement, ne dénature pas le lieu d'implantation
- ✓ Beauté et rareté
- ✓ Immersion totale en pleine nature
- ✓ Sensation de bien être, de détente et de luxe immédiate accentué par le bain nordique en terrasse ainsi que le design intérieur et extérieur du logement insolite



*Photo non contractuelle typique de notre projet

STRUCTURATION

LES INSTALLATIONS ANNEXES

ESPACE ACCUEIL / CUISINE / BUANDERIE

60 m² construction en dure

Il sera divisé en 3 parties:

► L'ESPACE ACCUEIL / EPICERIE

L'accueil est la première impression il devra donc être chaleureux.

Nous souhaitons mettre en avant les producteurs de notre région donc y exposer leurs produits.

Les clients pourront acheter certains produits qu'ils auront découvert dans leur formule plateau découverte.

► L'ESPACE CUISINE

IL sera constitué de simple plans de travaux inox, réfrigérateur/ congélateur, four, lave vaisselle et rangements.

Cette espace nous servira uniquement à préparer les petits déjeuner et les plateaux «tapas» type charcuterie, fromage, paté et divers produits de producteurs locaux. Nous ne proposerons aucun plat cuisiné.

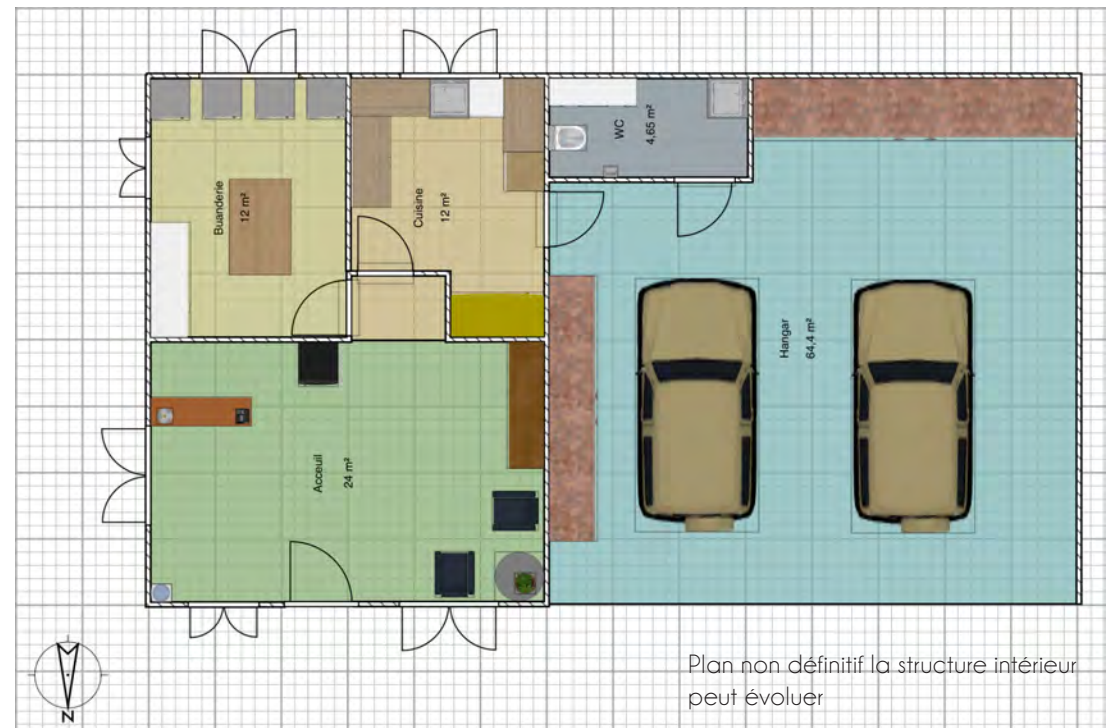
Nous souhaitons cette espace simple très fonctionnel et invisible de la clientèle.

► L'ESPACE BUANDERIE

Invisible des clients et fonctionnel, équipé de machine à laver, sèche linge et rangement afin de pouvoir gérer le divers linges des cabanes.

► TOILETTES / VESTIAIRE PERSONNEL / ESPACE MATERIEL TECHNIQUE

Nécessaire au personnel, à l'entretien et exploitation du site complet.



Plan non définitif la structure intérieur peut évoluer

ESPACE DÉTENTE ET CONVIVIALITÉ

- ▶ Construction Bois et Pierre semi-ouverte
- ✓ Cuisine d'été
- ✓ Piscine
- ✓ Jeux de société / baby foot

Cet espace sera une prestation réservable par les trois cabanes mais il est surtout pensé pour la A Frame familiale et les clients séjournant plusieurs nuitées l'été.

Les bains nordique étant des bains chaud (plus utilisés le soir en cette saison) la piscine est la meilleur alternative aux réservations d'été.

Nous souhaitons que les familles aient vraiment la possibilité de se retrouver, graver des souvenirs inoubliable, partager des moments particulier que la vie quotidienne à tendance à happer.

ESPACE PARKING

- ▶ Espace prévu en plein air
- ▶ Capacité 4 voitures
- ▶ Une borne électrique

STRUCTURATION

GESTION DE LA MISE EN OEUVRE DU PROJET

GESTION DE L'EAU ET ASSAINISSEMENT

- ▶ Raccordement au réseau d'eau Public
- ▶ Installation de micro-station

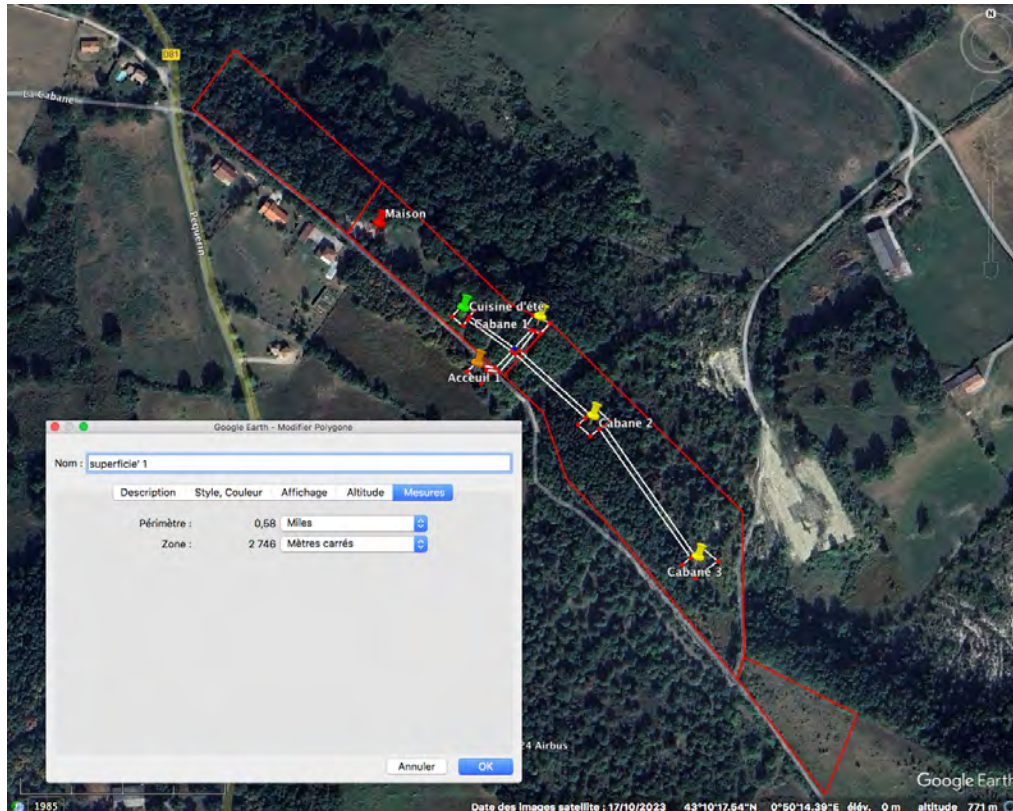
GESTION DE L'ÉLECTRICITÉ

- ▶ Raccordement au réseau électrique
- ▶ Installation de panneaux solaires

GESTION LIÉ AUX NORMES ET A LA SÉCURITÉ

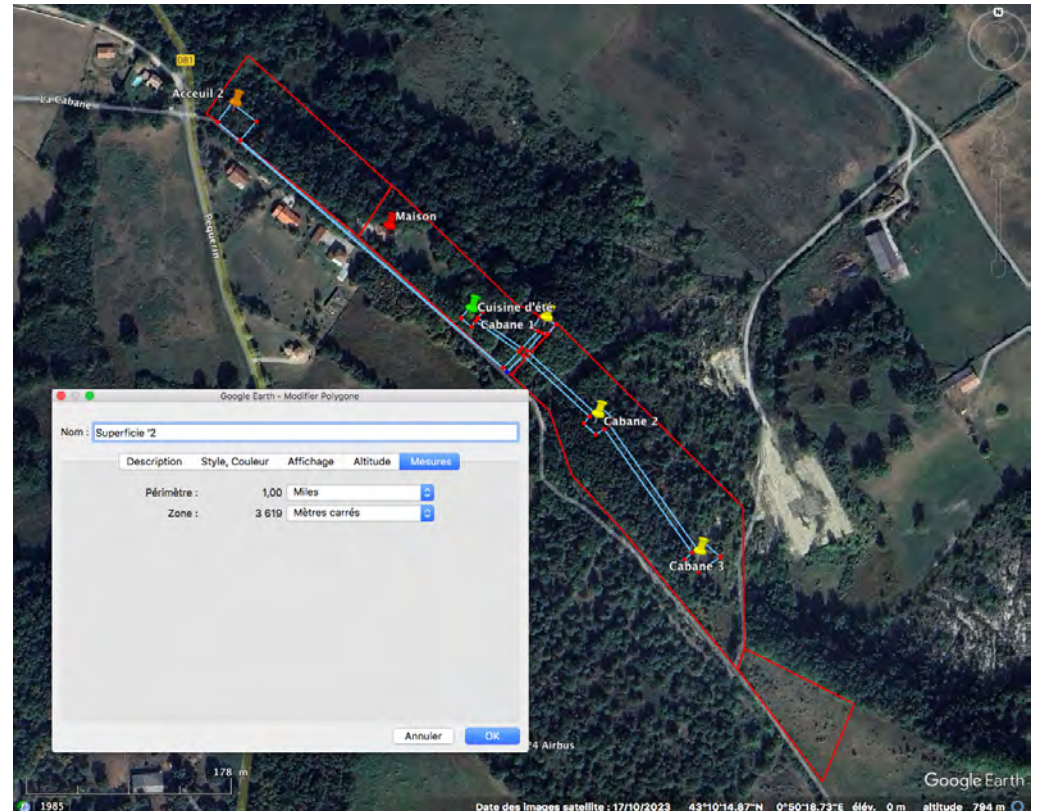
- ▶ Analyses des sols
- ▶ Élagage par une entreprise spécialisée afin de sécuriser le site et le rendre accessible à la construction des cabanes
- ▶ Respect des normes en vigueur pour chaque cabane

STRUCTURATION AMÉNAGEMENT DU SITE



Superficie projet - 1 - (2750m²)

Superficie total du projet comprenant la construction de notre accueil / Cuisine / Buanderie sur une parcelle de terrain qui serait achetée à nos voisins afin d'être plus proche des cabanes.



Superficie projet - 2 - (3650m²)

Superficie total du projet comprenant la construction de notre accueil / Cuisine / Buanderie sur notre parcelle proche de des accès routiers afin d'être plus visible.

MISE EN OEUVRE

ETUDE DE MARCHÉ

QUELQUES CHIFFRES

- ▶ D'après les chiffres partagés par Abracadaroom, le marché de l'insolite pesait plus de 260 millions d'euros en 2019.
- ▶ Retrouvez ci-dessous une dizaine de chiffres clés sur le marché du tourisme insolite !
Ces données ont été obtenues par les experts de l'insolite en se basant sur plusieurs dizaines de milliers de nuitées vendues en 2021 via AbracadaRoom.
Ces chiffres permettent de mieux comprendre ce marché de niche en perpétuelle expansion.
- ▶ Nous avons nous même réservé le 18 novembre une nuit chez Dolce Cabane ouvert depuis 4 mois à Bérat afin de mieux connaître la concurrence autour de nous.
Ceux sont des cabanes haut de gammes, tarif de la nuitée 450 euros. Leur calendrier est complet et ne désempli pas malgré le tarif.
Nous avons fais beaucoup de recherche sur ce sujet et avons pu observer les mêmes constatation pour énormément de site de réservation de ce type d'hébergement dans la région ainsi que d'autres régions.
Ce qui prouve que l'offre n'est pas saturé par rapport à la demande bien au contraire et que c'est donc un domaine en pleine expansion!

MISE EN OEUVRE

ETUDE DE MARCHÉ



20%

d'hébergements insolites en plus sont créés chaque année en France.



4 000

hébergements insolites sont répartis dans toute la France.



1 000

établissements insolites à travers la France.



N°1

La cabane dans les arbres est la typologie d'hébergement insolite la plus réservée.



TOP 1

La thématique « Romantique » est la plus recherchée sur notre centrale de réservation AbracadaRoom.



2,5

Le filtre le + sollicité sur notre site est le spa privatif, qui génère en moyenne 2,5 fois plus de réservations qu'un logement sans spa.



1,5

En moyenne, les clients réservent 1,5 mois avant la date de leur séjour.



247€

Sur notre centrale, le panier moyen d'une réservation est de 247€.



1,3

En haute, comme en basse saison, la durée moyenne de séjour est de 1,3 nuits.



212km

C'est la distance moyenne parcourue par nos clients pour profiter d'un séjour insolite.

MISE EN OEUVRE

STRATÉGIE COMMERCIALE

CIBLES CLIENT

► Personnes en recherche de bien être, de déconnexion avec son quotidien, de détente dans un lieu atypique et de partage avec sa moitié ou sa famille.

✓ Touristes français urbains (couples et familles) mais aussi rural qui souhaitent vivre une expérience atypique.

✓ Touristes étrangers certes minoritaires pour le moment (5% des hôtes en 2019) mais en pleine expansion surtout pour les familles et séjours longue durée de plus en plus recherchés.
Peut d'offres pour les familles.

Le tourisme étranger peut-être le plus gros potentiel de développement pour ce segment de marché, note l'agence Hôtes-Insolites.

✓ Petits groupes de personnes (8 max si ils réservent tous les hébergement) qui souhaitent venir en retraite ou autres.
Séjours de plus en plus organisés dans des hébergements insolites.
Souvent en petits groupes et dans des lieux haut de gamme.
Ex : Retraite Yoga/méditation

Enterrement de vie de Jeune Fille / Garçon

PRINCIPES COMMERCIAUX GÉNÉRAUX

✓ Tarifs dégressifs pour les groupes

✓ Tarifs dégressifs pour les séjours longue durée

✓ Offres commerciales pour les jours moins fréquentés (optimisation du taux de remplissage)

SERVICES INCLUS OU EN OPTION

► Nous souhaitons proposer des services de qualité à nos clients afin qu'ils se sentent le mieux possible, tant dans les produits dédiés aux plateaux repas, petits déjeuners que dans les prestations proposées.

✓ Petit déjeuner / Inclus

✓ Plateau repas réalisé avec des produits de nos producteurs locaux / Option

✓ Massage dans l'hébergement / Option

✓ Accès à la piscine et cuisine d'été / Option

MISE EN OEUVRE

STRATÉGIE COMMERCIALE

COMMUNICATION

► Étant designer Graphique, produit et environnement de formation tous les deux nous réaliserons nous même l'identité visuelle de notre projet .

IMAGE

- ✓ Charte graphique

- ✓ logo

- ✓ site internet.

Le site internet sera réalisé par un Webmaster, nous le souhaitons très intuitif et très performant. Nous aurons au préalable réalisé la charte graphique et le logo afin de faciliter son travail.

PUBLI-RÉDACTIONNEL

- ✓ Presse locale

► VITRINE / VENTE

- ✓ Site Internet, référencement Google du site internet

- ✓ Réseaux sociaux tels que Facebook et Instagram qui de nos jours sont des vitrines extrêmement exploités et fonctionnent très bien à condition d'être très actif dessus.
Sans oublier le bouche à oreille, le plus vieux mode de communication qui n'a plus à faire ces preuves.

- ✓ Flyers

Dépot de fly à Toulouse dans des lieux stratégiques ainsi que dans notre secteur.

- ✓ Mailing

Concerne les professionnels du bien être en recherche de lieu pour leurs stages afin de développer la venue de petits groupes.

MISE EN OEUVRE

PLAN OPÉRATIONNEL ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

PLAN OPÉRATIONNEL

► Nous souhaitons que tous les travaux soient réalisés en une année.

✓ Février / Mars

Analyses des sols et Élagage du site afin de le sécuriser et le rendre accessible pour la constructions des cabanes

✓ Avril / Mai

Travaux de raccordement au réseau électrique
Travaux de raccordement au réseau d'eau publique

✓ Juin / Juillet / Aout / Septembre / Octobre

Construction des 3 cabanes simultanément
Construction du pôle pro : Accueil / Cuisine / Buanderie

✓ Novembre / Décembre / Janvier

Cloture en bois du site afin de le sécuriser
Aménagement des cabanes et du pôle pro

✓ Février

Battement avant ouverture du site pour retard ou autre peaufinement

✓ Mars

Ouverture du site au public

STRUCTURE JURIDIQUE

✓ En cours d'étude

ÉLÉMENTS FINANCIERS

INVESTISSEMENTS

✓ Budget Travaux et Equipements

En cours d'étude par cabinet comptable

FINANCEMENT

✓ Apports personnels et privés dans le cadre familial

✓ Prêt bancaire Pro

✓ Aides envisageables

En cours d'étude

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1. Des constructions ;
2. Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3. Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) »

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : HULON 31420

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) :

ZL4

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) :

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | |
|---|---|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☐ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☐ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input type="checkbox"/> Culture | <input checked="" type="checkbox"/> Autre (préciser) : <u>Bois / Forêt</u> |
| <input type="checkbox"/> Prairie | |



Destination/vocation du STECAL :

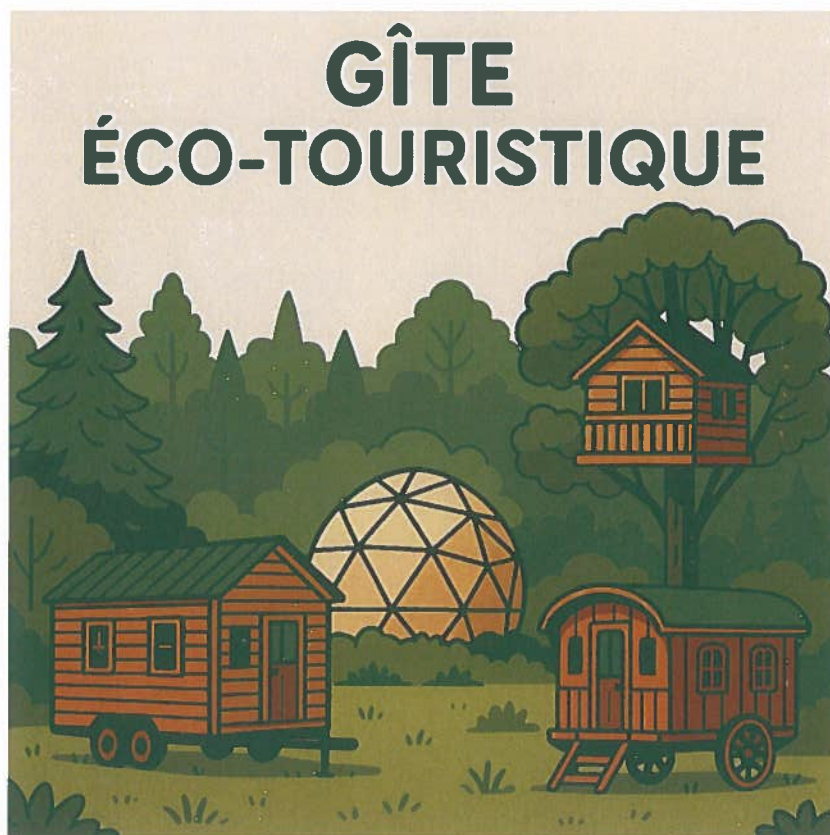
- Description détaillée du projet envisagé** (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :

Maai dossier lepre

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :

Projet d'Aménagement d'un Terrain de Loisirs à Vocation Écotouristique

Demande de STECAL au 90 impasse de Viala 31420 AULON



Audrey Normandin

06 25 62 92 89

audrey.normandin@gmail.com

Sommaire du dossier :

Page 3:

- 1. Présentation générale du projet
- ___2. Objectifs et philosophie du projet écotouristique
- ___3. Description technique de l'aménagement

Page 4 :

- ___4. Réseaux et gestion des ressources
- ___5. Accès et stationnement
- ___6. Intégration paysagère et respect de l'environnement
- ___7. Conclusion

Page 5 et 6 :

- ___8. Qui sommes nous?

Page 7 :

- 9. Chronologie des aménagement de la propriété

Page 8 :

- 10. Prévisionnel

Page 9 à 13 :

Photos du terrain

Photos de la tiny.

Mood board d'inspiration cabanne, dôme et roulottes.

Page 14 : Plan

Annexe 1 : Formulaire STECAL

Annexe 4 : Notice micro station d'épuration

1. Présentation générale du projet

Le présent dossier concerne une demande d'aménagement d'un terrain situé à Aulon (31420), d'une superficie de 500 m², en zone agricole (A), parcelle ZL4, selon le Plan Local d'Urbanisme.

L'objectif du projet est de créer un espace de loisirs écotouristique respectueux de l'environnement, composé d'habitats légers, à des fins de location saisonnière, y compris en gîte d'étape et gîte equestre. Cette activité est complémentaire à un gîte en dur de 4 personnes et une salle commue dans le bâtiment de la maison d'habitation. ✓

2. Objectifs et philosophie du projet écotouristique

Ce projet vise à promouvoir un tourisme responsable et durable, valorisant les ressources naturelles et la tranquillité du territoire.

En accueillant des visiteurs dans des habitats légers, respectueux de l'environnement, le projet entend offrir une alternative au tourisme de masse, tout en préservant l'identité agricole du site.

Les objectifs principaux sont :

- Offrir une expérience immersive en pleine nature
- Proposer des activités autour de l'écologie, de l'utilisation des plantes et du cheval
- Utiliser des matériaux et des équipements autonomes
- Favoriser la déconnexion et la sobriété énergétique
- Soutenir l'économie locale via des prestations annexes (produits fermiers, visites rurales, randonnées, etc.

3. Description technique de l'aménagement

Le terrain, actuellement non viabilisé, n'accueille aucun aménagement existant.

Le projet prévoit l'installation de plusieurs habitats légers et réversibles :

- Une tiny house sur remorque
- Une cabane dans les arbres
- Un dôme géodésique
- Une roulotte

Aucune fondation pérenne ne sera réalisée, dans le respect du caractère agricole et naturel du lieu.

- Volonté de s'intégrer dans une démarche collaborative avec différents acteurs locaux.

4. Réseaux et gestion des ressources

- ✓ - Eau : via le réseau
- ✓ - Électricité : panneaux solaires d'appoint pour petits usages (éclairage, recharge appareils)
- Assainissement : sanitaires secs (toilettes sèches), sans raccordement aux réseaux publics et micro-station d'épuration pour les eaux grises
- Aucun éclairage public, ni aménagement nocturne n'est prévu

5. Accès et stationnement

L'accès au terrain se fait sans difficulté par un chemin existant traversant un pré. Aucun aménagement supplémentaire n'est nécessaire. Le terrain est déjà clôturé par des fils adaptés au bétail et des haies naturelles. Le stationnement des véhicules se fera à environ 200 m, près de la maison principale, afin de limiter l'impact paysager et sonore.

6. Intégration paysagère et respect de l'environnement

Le projet s'inscrit dans une logique de sobriété et de respect de l'environnement. Aucun abattage d'arbres n'est prévu. Aucune pollution lumineuse ou sonore ne sera générée. Les installations sont réversibles et démontables. Aucune artificialisation des sols n'est envisagée.

7. Conclusion

Ce projet à vocation écotouristique respecte les caractéristiques de la zone agricole, en évitant toute atteinte à l'environnement ou au paysage local. Il valorise un tourisme doux, intégré, réversible et en harmonie avec le territoire rural.

8. Qui sommes nous?

Je suis Audrey Normandin, 37ans. J'ai acheté la maison et les terres en juillet 2022.

J'ai suivi un parcours de formation complet et varié, ancré dans l'agriculture, l'écologie et le bien-être.

Après un diplôme agricole STAE (Science et Technologie de l'Agronomie et de l'Environnement), j'ai poursuivi un BPJEPS (Brevet Professionnel de la Jeunesse, de l'Éducation Populaire et du Sport) spécialisé en équitation. J'ai ensuite exercé en tant que cavalière professionnelle et gestionnaire d'une écurie à mon compte, alliant passion et compétences en gestion d'entreprise.

Souhaitant élargir mes horizons professionnels, j'ai poursuivi ma carrière dans le secteur de l'écotourisme, en prenant en charge la gestion de lieux tels que des chambres d'hôtes, des réceptions de mariages, ainsi que l'organisation de séminaires et de stages en entreprise. Mon expertise en accueil et gestion d'événements a enrichi mon expérience et ma capacité à travailler dans des environnements diversifiés.

Toujours soucieuse d'approfondir mes connaissances et d'intégrer des pratiques durables, j'ai suivi des formations en gestion des pâturages en permaculture équine, ainsi qu'en physiothérapie équine, naturopathie et aromathérapie. Ces compétences complémentaires m'ont permis de développer une approche holistique et respectueuse de l'environnement, que j'applique tant dans mon travail avec les animaux que dans ma vision du bien-être humain.

Suite à un accident en 2017, je fais face à un handicap reconnu et à plusieurs maladies chroniques, nécessitant une réadaptation de mon environnement de travail.

Cette activité professionnelle s'inscrit dans une démarche de reconversion me permettant de concilier mes contraintes physiques avec la valorisation de mon expertise et de mon savoir faire, dans un cadre adapté à mes capacités.

Mon compagnon, Guillaume Prudon 45ans, m'accompagne dans ce projet.

Il a débuté son activité professionnelle dans la conception et la construction de cabanes perchées ainsi que de parcours dans les arbres, au sein d'un parc accrobranche.

Cette première expérience, mêlant créativité, rigueur technique et sens de la sécurité, l'a conduit naturellement vers le métier de charpentier, qu'il a exercé à son compte. Il s'est alors spécialisé dans la construction de maisons à ossature bois, approfondissant son savoir-faire artisanal et ses compétences en gestion de chantier.

Aujourd'hui, il met son expertise en coordination, logistique et conduite de projets au service d'événements culturels dans plusieurs villes du sud-ouest de la France,

accompagnant les collectivités dans la mise en œuvre de manifestations artistiques et conviviales.

Grâce à la complémentarité de nos parcours de vie et de nos expériences professionnelles respectives, nous estimons réunir l'ensemble des compétences, de la motivation et de la vision nécessaires à la concrétisation de ce projet de gîte écotouristique.

Notre engagement commun, nos compétences, ainsi que notre sens du contact et de l'organisation constituent des atouts solides pour mener à bien cette initiative dans une démarche cohérente et durable.

9. Chronologie des aménagement de la propriété

Été 2022 :

Acquisition de la propriété.

Début des travaux d'aménagement intérieur dans la maison principale.

Année 2023 :

Emménagement dans la maison en avril.

Début du nettoyage du bois situé dans la parcelle en contrebas de la maison.

Lancement des travaux de mise en place des clôtures.

Année 2024 :

Finalisation des clôtures dans la parcelle du bas.

Accueil des chevaux sur la propriété.

Défrichage et entretien d'environ 60 % de la parcelle boisée située en hauteur.

Année 2025 (en cours) :

Nettoyage complet (100 %) de la parcelle boisée en hauteur.

Finalisation de l'ensemble des clôtures.

Installation de la tiny house sur la propriété.

Démarrage des travaux d'aménagement d'une salle commune dans la grange attenante à la maison.

Travaux d'isolation du gîte de 4 personnes dans le bâtiment de la maison d'habitation

Année 2026 :

Préparation du site d'accueil des éco-gîtes.

Création du site internet.

Fin des travaux dans la maison principale

Fin des travaux de la salle commune dans le bâtiment attenant à la maison.

Fin des travaux du gîte 4 pers.

Année 2027 :

Achat du dôme.

Début construction de la cabane.

Année 2028 :

Fin de construction de la cabanne

Achat d'une roulotte.

Finalisation de l'ensemble des aménagements d'agrément, notamment les installations de jeux naturels en forêt.

10. Prévisionnel

À ce jour, mon seul revenu provient de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH). Malgré des moyens limités, le projet bénéficie de plusieurs atouts : la tiny house est déjà entièrement financée, et nous réalisons nous-mêmes une grande partie des aménagements, ce qui permet de réduire considérablement les coûts.

Dans un premier temps, l'ensemble des bénéfices générés sera réinvesti dans l'aménagement du site et le développement de l'activité.

À moyen terme, l'objectif est de dégager un complément de revenu en plus de l'AAH, ce qui représenterait déjà une amélioration significative de ma situation.

À plus long terme, l'idéal serait de parvenir à générer un revenu complet issu uniquement de la gestion des gîtes, avec pour objectif d'atteindre l'équivalent d'un SMIC mensuel après deux années de pleine activité.

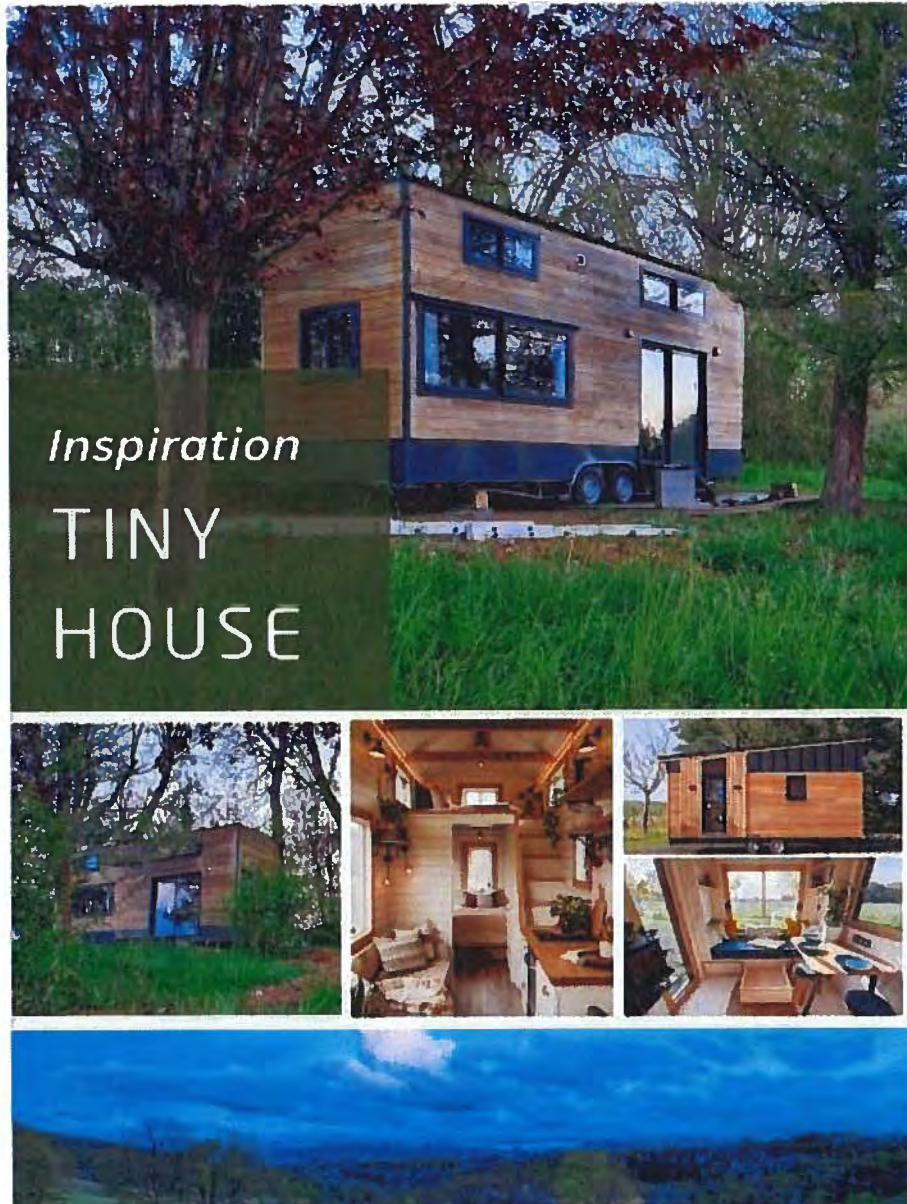
services en (+) ?



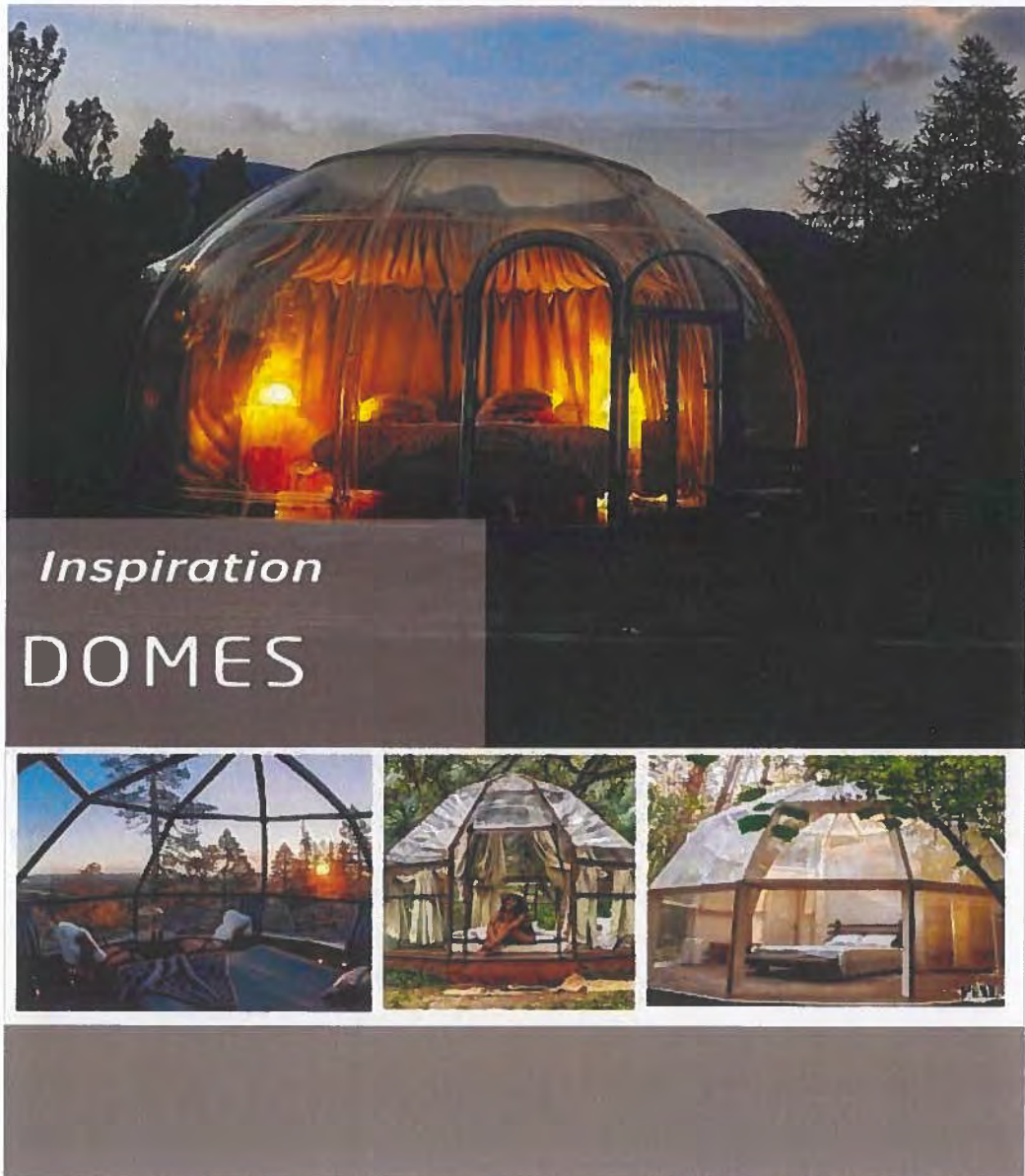
Photos terrain

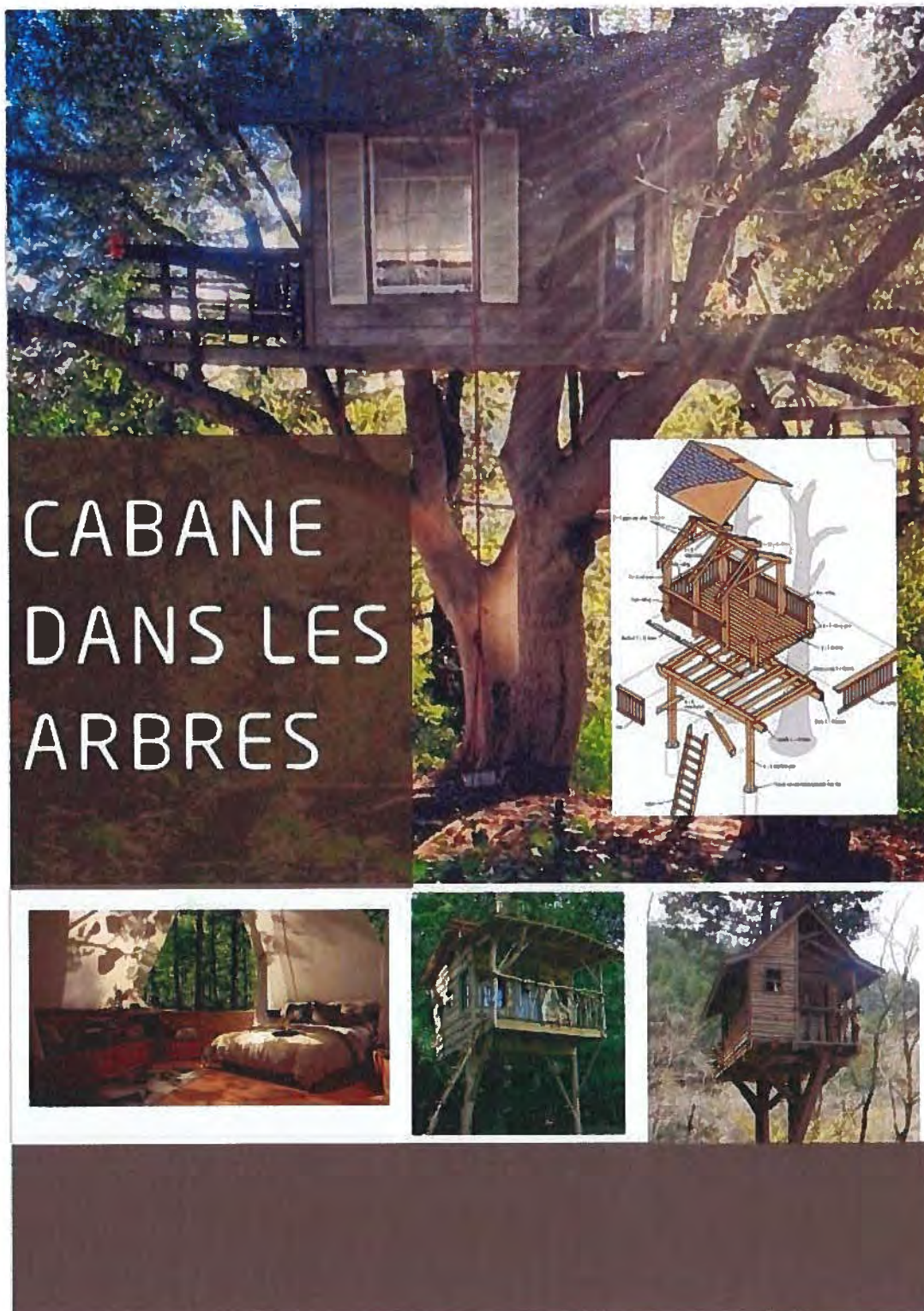


Photos Tiny house

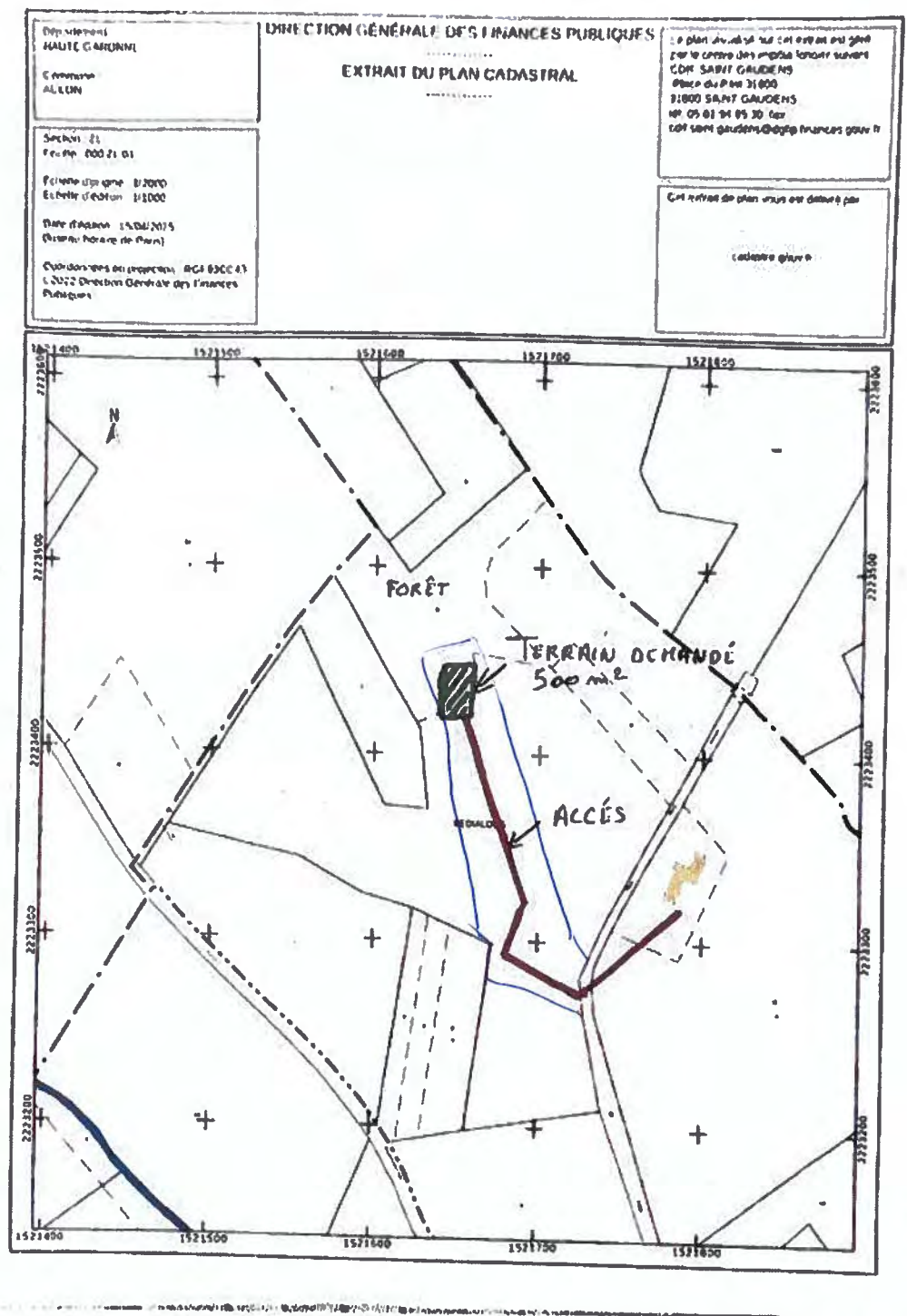


Mood Board Dôme, Cabanne et roulotte









6 000 m² max

AULON

Projet de stecal à usage d'accueil touristique



Jean-Claude DURROUX

5, impasse de l'étoile

31420 AULON

tel : 05.61.97.98.44

Mobile : 06.95.59.91.16

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : AULON (31420)

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) :

..... AB 175 - AB 176 - AB 469

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) : ZA

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | |
|---|--|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☐ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☐ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input checked="" type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input type="checkbox"/> Culture | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : |
| <input type="checkbox"/> Prairie | ..... |

Renseignements concernant le projet de STECAL :

Destination/vocation du STECAL :

- ☐ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☒ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☐ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Autre (préciser) :

Description détaillée du projet envisagé (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :

.....

.....

.....

.....

..... voir écrit ci-après.

.....

.....

.....

.....

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1 Génèse du projet :

1.1 Le porteur du projet :

Le projet présenté ci-dessous est porté par une personne, Jean- Claude DURROUX, âgé de 62 ans, titulaire entre autre d'un Brevet de Technicien Agricole et d'un diplôme d'Educateur Technique Spécialisé, de par mon parcours professionnel, je me qualifie d'acteur de développement rural.

Je souhaite profiter de l'âge de la retraite qui approche à grands pas pour valoriser le patrimoine bâti que je possède à AULON , en étoffant dans le même temps mon offre d'hébergement touristique.

Je dispose déjà d'un ancien presbytère (4 couchages) à PEYROUZET situé à cinq kilomètres d'AULON que je souhaite mettre en location en tant que gîte rural. Ce dernier est aménagé et peut se louer rapidement après quelques travaux minimes à réaliser. Il est à noter que ce dernier est vacant à ce jour.

Sur le site du Cap des ponts à AULON, j'ai également un petit studio mansardé (2 couchages) que je souhaite louer tout en développant un véritable projet touristique allant ainsi au delà des potentialités qu'offre le bâti en dur existant et non rénové à ce jour.

Le projet vise l'installation à AULON d'hébergements légers et réversibles sur une emprise au sol limitée à 600 m², respectant les principes du développement durable.

1.2 Philosophie du projet :

Valorisation du patrimoine bâti existant, et création d'un site d'hébergement éco touristique innovant combinant réemploi de matériaux existants (recyclage créatif), avec faible impact environnemental favorisant ainsi une intégration paysagère optimale. L'offre tarifaire sera accessible pour diversifier la clientèle touristique.

Cela me permettrait d'élargir ainsi mon offre d'hébergement en proposant un autre type d'hébergement que je qualifierai d'atypique :

2 Tiny houses surface inférieure ou égale à 20m² - 2 remorques agricoles recyclées en tiny houses (non mobiles)

- 1 remorque dédiée à un bloc sanitaire commun (douches, WC secs, lavabos,...)

- 2 palombières sur pilotis (surface 45-55 m² chacune au sol), reliées par une passerelle

- 1 emplacement réservé pour tente saharienne (option saisonnière) mis en place en fonction du taux d'occupation du projet.

1.3 Justification de la demande de STECAL

La création d'un STECAL est nécessaire pour permettre l'implantation de ces Hébergements Légers de Loisirs en zone agricole, tout en garantissant :

- Une intégration paysagère respectueuse
- Un impact environnemental minimal
- Le développement d'une offre touristique complémentaire sur le territoire

1.4 Le lieu :

A AULON, commune située à une heure de TOULOUSE et à mi-distance entre AURIGNAC et SAINT GAUDENS. A 100 mètres de mon lieu d'habitation, je possède deux parcelles, section : AB parcelles 175 et 176 d'une surface totale de 709 m², boisées sur le pourtour. Seule une surface de 600 m² serait dédiée au projet de STECAL à usage d'accueil touristique.

En effet, ce STECAL respecte le zonage de la CIZI aléa faible et moyen. Je n'ai pas souhaité utiliser la surface située en aléa fort pour limiter une exposition supplémentaire aux biens et aux personnes.

1.4 Les partenaires :

Les acteurs du territoire :

Collectivités œuvrant dans le cadre du développement touristique durable sur les Terres d'Aurignac,
Office du tourisme,...

-ARSTOCK et ressourceries du territoire seront prioritairement utilisées pour la construction et l'aménagement des équipements

Fédération Accueil Paysan et le réseau local vers qui je me tournerai pour obtenir la labellisation de mes différents équipements

2. Intégration au territoire et bénéfice pour la commune

Adéquation avec le PLUI des Terres d'Aurignac :

- Respect de la zone agricole (STECAL) par une emprise minimale et une densité maîtrisée
- Soutien à la politique touristique intercommunale (diversification de l'offre)
- Valorisation du patrimoine rural et des savoir-faire locaux (partenariat avec artisans du bâti)
- Offre complémentaire aux circuits de randonnée et au patrimoine historique (Aurignac, préhistoire)

2.1 Bénéfices attendus :

- Création d'une activité économique locale (accueil, entretien, fournisseurs)
- Allongement de la saison touristique (clientèle amateur de nature et de tranquillité)
- Renforcement de l'attractivité d'AULON et des commerces de proximité

3. Fiche technique succincte :

3.1. Description des hébergements

Type d'hébergement | Surface | Capacité | Équipements | Spécificités |
-Tiny House "Campagne" surface inférieure ou égale à 20 m² | 2 pers. |
Lit 140, kitchenette, salon, WC sec | Remorque année 1970

-Tiny House "Forêt" | surface inférieure ou égale à 20 m² | 2 pers. | Lit 140, kitchenette, salon, WC sec | Remorque plus récente

-Palombière "Ciel" | surface comprise entre 45 et 55 m² plateforme | 2 pers. | Chambre, terrasse 25 m², accès sanitaires communs | Pilotis bois local, ossature bois

-Palombière "Terre" | entre 45 et 55 m² plateforme | 2 pers. | Chambre, terrasse 25 m², accès sanitaires communs | Passerelle reliant les deux palombières |

-Remorque aménagée en bloc sanitaires | surface inférieure ou égale à 20 m² | Collectif | 2 douches, 2 WC secs, 2 lavabos | assainissement |

-Emplacement tente | 30 m² | 2 pers. | Tente saharienne 4x6m (surface indicative) | Accès sanitaires, emprise réversible | Cette installation se fera dans un deuxième temps en fonction du taux d'occupation.

L'incidence financière de la mise en place de la tente saharienne n'a pas été calculée dans cette étude.

Aménagements extérieurs communs :

- Parking 4 places en calcaire compacté
- Chemin d'accès en gravillon (200 m linéaires) existant
- Espaces boisés préservés (essences locales)
- Aire de détente avec mobilier en bois brut

3.2. Tarifs estimatifs (hors taxe de séjour)

| Hébergement | Basse saison (nov-mars) | Moyenne saison (avril-juin, sept-oct) | Haute saison (juillet-août) |

| ----- | ----- | ----- | ----- |

| Tiny House | 55 €/nuit | 65 €/nuit | 70 €/nuit |

| Palombière | 55 €/nuit | 70 €/nuit | 80 €/nuit |

*Conditions : 2 nuits minimum, dégressif à la semaine (-10%)

3.3 Plans d'aménagement schématiques

Disposition générale (600 m²) :

```

|
| --- Palombière "Ciel" (pilotis 3m) --\
|                                     |-- Passerelle
| --- Palombière "Terre" (pilotis 3m)--/
|

```

- | --- Tiny House "Forêt" (ancrage SE)
- |
- | --- Tiny House "Campagne" (ancrage SO)
- |
- | --- Bloc sanitaires (central, accès <30m)
- |
- | --- Parking (entrée Sud, masqué par végétation)

Cahier des charges techniques :

- Fondations palombières : Pieux diam. 30cm, hauteur 2-3m selon terrain
- Raccordements : Électricité en 3×230V par tranchée 60cm (400m depuis habitation)
- Eau : Alimentation Eaux de la Barousse
- Assainissement : WC secs (compostage) + station d'assainissement
- Accès : Chemin communal existant stabilisé, largeur 3m

4. Étude économique sur 3 ans :

4.1. Hypothèses de travail

- Ouverture : Avril à octobre (210 jours) et ponctuellement en basse saison (salons, lors de manifestations ponctuelles,...)
- Taux d'occupation moyen : Année 1 = 40% | Année 2 = 55% | Année 3 = 65%
- Tarif moyen pondéré : 68 €/nuit (mix tiny/palombière/tente)
- Capacité totale : 4 unités (12 personnes max)

4.2 Etude économique prévisionnelle (2027-2029)

3.1 Investissement initial

Poste	Montant
Aménagement tiny houses (x2)	15 000 €
Construction palombières	35 000 €

Poste	Montant
Bloc sanitaire	8 000 €
VRD et raccordements	12 000 €
Aménagements extérieurs	5 000 €
TOTAL INVESTISSEMENT	75 000 €

3.2 Prévisionnel d'exploitation

Année	2027	2028	2029
Taux d'occupation	30%	45%	60%
Nuits vendues	310	480	630
CA hébergements	28 000 €	42 000 €	56 000 €
Charges d'exploitation	-8 400 €	-10 500 €	-14 000 €
Résultat brut	19 600 €	31 500 €	42 000 €

3.3 Synergie avec l'offre existante

L'exploitation sera optimisée par la gestion groupée avec :

- Le gîte de PEYROUZET (4 couchages)
- Le studio mansardé d'AULON (2 couchages)
- **Capacité totale du réseau : 18 couchages**

Dans le prévisionnel ci-dessus n'a été pris en compte que l'offre complémentaire générée par le STECAL

4. Argumentaire pour l'inscription de ce projet au titre du PLUI

4.1 Cohérence territoriale

- Réponse à la demande croissante d'hébergements insolites
- Complémentarité avec l'offre touristique des Terres d'AURIGNAC
- Création d'emploi indirect (entretien, services)

4.2 Développement durable

- Économie circulaire (recyclage de remorques)
- Construction sur pilotis limitant l'artificialisation
- Gestion écologique du site

4.3 Retombées locales

- Fréquentation des commerces et restaurants locaux
- Valorisation du patrimoine naturel et culturel
- Animation du territoire rural

5. Engagements du porteur de projet :

Je m'engage à :

- **Limiter l'emprise au sol à 200 m² maximum à terme (tente saharienne comprise)**
- Maintenir le caractère boisé du site en replantant si nécessaire des essences locales
- Favoriser l'intégration du projet au paysage
- Gérer le site de manière éco-responsable
- Participer activement à la promotion touristique du territoire

6. Conclusion :

Ce projet de STECAL représente une opportunité unique de développer une offre touristique innovante et respectueuse de l'environnement qui s'inscrit dans une démarche plus globale au niveau de la commune d'AULON et des objectifs de développement durable et de dynamisation touristique du territoire des Terres d'Aurignac.

L'expérience et ma motivation, combinées à la viabilité économique démontrée, semblent garantir la réussite de cette initiative qui pourrait servir de modèle pour d'autres projets similaires.

Je sollicite donc l'inscription de ce STECAL au PLUI des Terres d'Aurignac pour permettre la concrétisation de ce projet d'intérêt territorial.

AULON le 15 novembre 2025

Jean-Claude DURROUX



Remarque : Le financement de ce projet pourrait à ce jour être intégralement financé sur mes fonds propres.

ANNEXES



Fiche de la parcelle 31023 AB 175

Parcelle											
Commune	Préfixe	Section	N° parcelle	N° de compte	Date de l'acte	N° primitive	N° voirie	Adresse	Rivoli	Contenance	Surface du bâti
AULON (31023)		AB	0175	D00071	11/07/2022			LE VILLAGE	B082	320 m²	0 m²
Propriétaires											
Code du droit réel ou particulier	N° de personne dans le cdif (Majic3)			Dénomination complète	Date de naissance	N° voirie	Adresse	Code postal	Commune		
Propriétaire	MCKCST			M DURROUX JEAN CLAUDE CHRISTIAN	22/06/1963	0121	CAP DES PONTS 121 LE VILLAGE	31420	AULON		

Locaux
Aucun local

Subdivisions

Fiche	Série-tarif	SUF	Groupe/Sous-groupe de nature de culture	Classe	Libellé de la culture	Contenance	Propriétaire	Adresse Propriétaire
	A	Jardins (J)		01		320 m²	M DURROUX JEAN CLAUDE CHRISTIAN	121 CAP DES PONTS 121 LE VILLAGE 31420 AULON

Zonages

Informations Zonages (à titre indicatif)

prescription surfacique - Zone inondable : al à faible à moyen : 02 () (320 m² / 100.00 %)
zone PLU : Secteurs d'activités agricoles : A (A) (320 m² / 100.00 %)

Localisation de la parcelle



Fiche de la parcelle 31023 AB 176

Parcelle					
Commune AULON (31023)	Préfixe	Section	N° parcelle	N° de compte	Date de l'acte
		AB	0176	D00071	19/04/2021
N° primitive					
N° voirie					
Adresse					
LE VILLAGE					
Rivoli					
B082					
Contenance					
389 m²					
Surface du bâti					
0 m²					
Commune					
AULON					

Propriétaires

Dénomination complète

M DURROUX JEAN CLAUDE CHRISTIAN

N° de naissance

22/06/1963

N° voirie

0121

Adresse

CAP DES PONTS 121 LE VILLAGE

Code postal

31420

Commune

AULON

Locaux

Aucun local

Subdivisions

Libellé de la culture

Jardins (J)

Classe

01

Contenance

389 m²

Propriétaire

M DURROUX JEAN CLAUDE CHRISTIAN

Adresse Propriétaire

121 CAP DES PONTS 121 LE VILLAGE 31420 AULON

Zonages

Informations Zonages (à titre indicatif)

prescription surfacique : Zone inondable : al (A) a faible (A) moyen : 02 (A) (389 m² / 100.00 %)

zone PLU : Secteurs d'activités agricoles : A (A) (389 m² / 100.00 %)

Localisation de la parcelle



ANNEE DE MAJ	2024	DEP DIR	31	0	COM	31023	AULON
-----------------	------	------------	----	---	-----	-------	-------

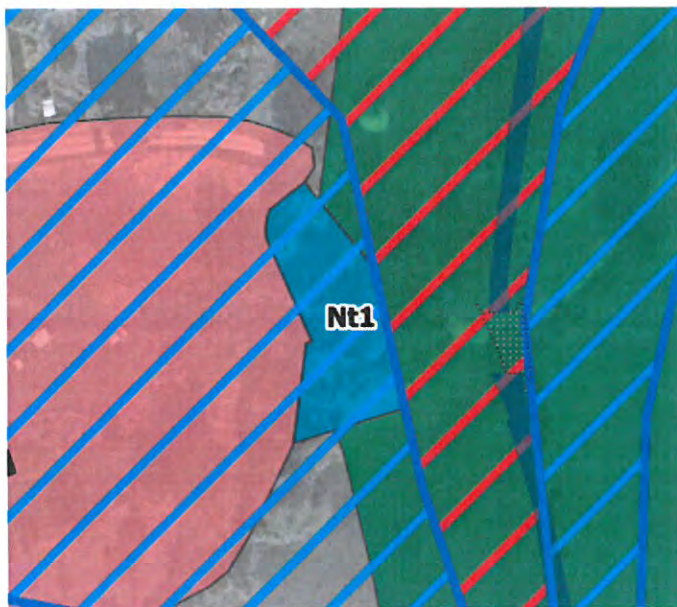
RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO COMMUNAL	D00071
--------------------	--------

PROPRIÉTAIRE							
Propriétaire	MCKCST	M DURROUX JEAN CLAUDE CHRISTIAN			22/06/1963		
		0121 CAP DES PONTS 121 LE VILLAGE 31420 AULON			65 TARBES		

PROPRIÉTÉS BATIES											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL					
Acte	Section	N° Plan	C	N° Pa	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	Bât	Esc	Niv	N° porte
1999	AB	0194		0120		LE VILLAGE	B082	A	01	00	01001
1999	AB	0194		0001A		LE VILLAGE	B082	A	02	00	01001
1999	AB	0200		0121		LE VILLAGE	B082	A	01	00	01001
2003	AB	0201		0123		LE VILLAGE	B082	A	01	00	01001
REV IMPOSABLE 2 122						COM R Exo R Imp					
						0 2 122 0					
						DEP R Exo R Imp					
						0					





Zonage de la C.I.T.

Le STECAL respecte bien le zonage

Aléa faible et moyen.

Bien que situé dans le zonage aléa faible et moyen, le STECAL est situé à plus de 1,20 m du niveau du sol.



emplacement STECAL.

gîte





chassis for sanitary-



Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1. Des constructions ;
2. Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3. Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** »

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : Auznac

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) : B 6571 B 6801

B 684

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) : ①

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☐ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☐ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input checked="" type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input type="checkbox"/> Culture | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : |
| <input type="checkbox"/> Prairie | ..... |



Renseignements concernant le projet de STECAL :

Destination/vocation du STECAL :

- ☐ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☒ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☐ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Autre (préciser) :

Description détaillée du projet envisagé (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :

voir dossier projet ci-joint

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :



0478

0479

0482

0483

0484

0480

4330 m²

1120

0457

0456

0453

ECOLIEU – GITE – CAMPING

DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION

PROJET TOURISTIQUE

Commune d'Aurignac – Communauté de communes
Cœur et Coteaux du Comminges



31420 Aurignac

Table des matières

1. Les origines du projet	2
1.1 Les porteurs du projet.....	2
1.2 Le lieu : Aurignac, un patrimoine vivant	2
1.3 Les valeurs fondatrices	5
1.4 Les partenaires à mobiliser	5
2. La structuration du projet	6
2.1 Pluri-activité des porteurs de projet	6
2.2 Les activités du “Merle Enchanteur”	7
2.3 Aménagement du site	8
3. Mise en œuvre	10
3.1 Étude du marché et de la concurrence	10
3.2 Stratégie commerciale	11
3.3 Plan opérationnel	13
4. Éléments financiers	14
4.1 Objectifs	14
4.2 Financement prévisionnel	15
4.3 Budget de fonctionnement estimatif	16
Conclusion	17

1. Les origines du projet

1.1 Les porteurs du projet

Le projet « XXX » est né de la volonté profonde de deux habitants du territoire, Pierre et Régine BOULP, natifs d'Aurignac et d'une commune voisine, depuis plusieurs générations, de contribuer à la vitalité et à l'attractivité de leur village tout en respectant l'âme et l'équilibre du lieu.

Portés par un attachement sincère à leur terre d'origine, les initiateurs du projet souhaitent avant tout partager leur amour de la nature, du savoir-faire local et de la rencontre humaine. Leur démarche s'inscrit dans une logique de transmission et d'ouverture, où l'hospitalité et la simplicité guident chaque choix de conception.

L'un, bricoleur passionné, adepte du recyclage et de la transformation créative, imagine des aménagements respectueux de l'environnement, faits de matériaux locaux ou réemployés. L'autre, créatrice artisanale passionnée de décoration et de fabrication manuelle, met son sens esthétique au service d'une ambiance chaleureuse et authentique. Ensemble, ils forment un binôme complémentaire, animé par une même envie : créer un lieu vivant, accueillant et inspirant, à l'image des valeurs rurales qu'ils défendent.

Au-delà de leurs compétences respectives, les porteurs du projet partagent une passion commune pour les échanges, les rencontres et la convivialité, dans un esprit de revitalisation du vivre-ensemble rural. Conscients du manque actuel d'hébergements touristiques à Aurignac et dans ses environs, ils ambitionnent de répondre à un besoin identifié dans le SCOT du Pays Comminges Pyrénées, à savoir le développement d'une offre d'hébergement de qualité et diversifiée dans les bourgs à fort potentiel patrimonial.

Ainsi, « XXX » vise à valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et humaines du territoire aurignacien, tout en soutenant les objectifs du PADD du PLUi, qui encourage la revitalisation du centre-bourg, la mise en valeur du patrimoine historique et la promotion d'un tourisme durable.

1.2 Le lieu : Aurignac, un patrimoine vivant

Situé au cœur du Comminges, dans un paysage vallonné où se mêlent pierre, bois et horizon pyrénéen, Aurignac (31420) est un village emblématique de la Haute-Garonne, reconnu pour son patrimoine historique, archéologique et paysager exceptionnel.

Aurignac a donné son nom à la culture aurignacienne, première expression de l'art préhistorique européen. Son Musée de la Préhistoire, site phare du réseau patrimonial départemental, constitue un levier majeur de développement touristique. Cependant, malgré cette richesse, le PADD de la Communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges souligne une offre d'hébergement insuffisante et un potentiel de valorisation touristique encore sous-exploité, notamment autour du musée et des sentiers de découverte.

Le projet « XXX » situé à XX m du musée de l'Aurignacien et à XX m du centre du bourg, s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT Comminges Pyrénées, qui promeut :

- la préservation des espaces naturels et agricoles tout en permettant des aménagements à vocation touristique,
- le renforcement de l'attractivité des bourgs ruraux par des projets d'accueil à échelle humaine,
- et la création de lieux d'innovation touristique intégrés au tissu local.

Le terrain retenu, idéalement situé dans le bourg et à proximité immédiate du centre historique d'Aurignac, bénéficie d'un fort potentiel de revalorisation et d'attractivité. Il comprend à la fois un bâti existant emblématique, témoin d'une activité artisanale et commerciale typique du village, et des terrains vallonnés offrant un cadre naturel propice à l'accueil d'hébergements légers et d'espaces de rencontre.

Ce projet contribuera directement à :

- renforcer la fréquentation du musée, du château, des commerces du centre bourg et du village dans son ensemble,
- valoriser les nombreux sentiers et circuits de randonnée (liaison avec la boucle d'Aurignac, le GR86 et les chemins vers Notre Dame de Lorette, Notre Dame de Saint-Bernard, Saint-Bertrand-de-Comminges),
- et réanimer la vie du centre-bourg par une offre d'accueil touristique.

1.3 Les valeurs fondatrices

Le projet repose sur un socle de valeurs partagées, en parfaite cohérence avec les politiques territoriales et environnementales actuelles :

- Respect du patrimoine et de l'identité locale :
L'aménagement sera conçu dans le respect du bâti existant et des paysages, avec des formes architecturales légères, inspirées de l'architecture rurale traditionnelle.
- Ouverture et partage :
Le lieu se veut vivant et inclusif, ainsi, des espaces d'échange, d'ateliers artistiques, d'expositions ou de rencontres seront proposés afin de renforcer les liens sociaux et de faire d'Aurignac un carrefour de rencontres et de savoir-faire.
- Innovation rurale et coopération locale :
Mise en réseau avec les acteurs du territoire (associations, producteurs, hébergeurs, artisans), en cohérence avec la stratégie du Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE) du territoire.

Ces valeurs font de « XXX » un projet porteur de sens, capable de relier mémoire et modernité, habitants et visiteurs, savoir-faire traditionnels et pratiques innovantes.

1.4 Les partenaires à mobiliser

La réussite du projet repose sur une synergie forte entre acteurs publics, privés et associatifs, dans un esprit de coopération et de co-construction.

- Les institutions locales :
La commune d'Aurignac et la Communauté de communes du Cœur et Coteaux du Comminges seront des partenaires clés pour l'intégration du projet dans les orientations de développement local, notamment en matière de tourisme, de revitalisation du centre-bourg et de valorisation du patrimoine.
- Les acteurs touristiques et culturels :
L'Office de tourisme, le Musée de la Préhistoire, les associations locales, les artisans et producteurs du territoire seront associés à la démarche, afin de créer des passerelles entre hébergement, culture, gastronomie et nature. L'objectif est d'offrir aux visiteurs un parcours d'expérience complet, reliant hébergement, découverte du musée, du château, balades guidées et rencontres avec les habitants.
- Les partenaires institutionnels et financiers :
Des dispositifs tels que LEADER, l'ADEME, la Région Occitanie, le Département de la Haute-Garonne ou encore des fonds européens dédiés à la transition écologique et au tourisme durable pourront soutenir le projet.
- Les réseaux associatifs et citoyens :
Enfin, la mobilisation de bénévoles, d'habitants et d'associations locales permettra d'insuffler une dimension participative et collective à chaque étape du projet, garantissant son ancrage durable dans la vie du territoire.

2. La structuration du projet

2.1 Pluri-activité des porteurs de projet

Les porteurs du projet s'inscrivent dans une démarche de pluri-activité volontaire, reflet d'un modèle rural équilibré et conforme aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune et du SCOT du Cœur et Coteaux du Comminges, qui encouragent la diversification économique, le maintien de l'activité en milieu rural et la valorisation des ressources locales.

Leur ambition est de vivre et faire vivre le territoire, en conjuguant leurs savoir-faire, leurs passions et leurs valeurs, tout en contribuant à la redynamisation du centre-bourg d'Aurignac.

Leur profil complémentaire leur permet de rassembler des compétences variées :

- Hébergement touristique et accueil : gestion de gîtes et conception d'expériences de séjour personnalisées, hospitalité authentique centrée sur le partage et la découverte.
- Culture, art et artisanat : mise en valeur de la création locale, exposition de travaux manuels et d'objets faits main.
- Animation et coopération territoriale : mise en réseau des acteurs locaux, accueil de résidences créatives.

Cette pluridisciplinarité est cohérente avec les objectifs du SCOT, qui promeuvent une économie de proximité, créatrice de lien social et une offre touristique à échelle humaine. Elle garantit une approche transversale intégrant les dimensions économique, sociale, environnementale et culturelle, au service du développement équilibré du territoire.

2.2 Les activités du «XXX»

Sous l'appellation «XXX», clin d'œil aux racines, à la dynamique économique du village et à son histoire, le projet développera une offre pluri-activité autour de trois grands pôles, en parfaite adéquation avec les orientations du PADD et du SCOT, qui encouragent :

- le tourisme durable et expérientiel,
- la valorisation du patrimoine culturel et naturel,
- et la revitalisation des centralités rurales.

• Hébergements sur la partie « terrain nu »

Des hébergements légers sur le terrain nu (gîtes, écolodges, habitats légers, tiny houses, cabanes bois, dômes, bungalow...) seront implantés dans une logique d'intégration paysagère, alliant confort et expérience atypique.

Ces hébergements offriront une expérience immersive dans la nature aurignacienne, tout en respectant l'architecture. Chaque hébergement sera pensé comme un espace d'évasion douce, alliant confort, sobriété et authenticité, et permettra de répondre à la forte demande en hébergement sur le territoire, notamment lors des saisons touristiques et des événements culturels.

Ils répondent à un besoin identifié par la commune et le SCOT : développer une offre d'accueil différenciée et durable, au cœur des villages.

Des espaces de jeu, de détente et du maraichage sera également mis à disposition des touristes.

• **Espaces partagés et polyvalents sur la partie « bati existant »**

Des salles modulables et ouvertes accueilleront ateliers, stages, séminaires, formations, résidences d'artistes, ateliers bien-être et événements culturels, favorisant la mixité entre habitants, associations et visiteurs ou encore des moments de coworking pour les télétravailleurs de passage. Ces espaces participeront à l'animation du centre-bourg et à la vie collective, conformément à la volonté du PADD de renforcer les centralités rurales.

Le XXX participera ainsi pleinement à la revitalisation du centre-bourg, à la dynamisation de la vie locale, et à la diversification de l'offre touristique d'Aurignac. Il sera un complément naturel à l'activité du Musée de la Préhistoire et de l'office du tourisme permettant de prolonger la découverte culturelle par une expérience d'hébergement, de rencontre et de détente.

2.3 Aménagement du site

L'aménagement du site idéalement situé à proximité du cœur historique et des principaux points d'intérêt du village, fera l'objet d'une conception paysagère respectueuse et sensible. L'objectif est de créer un lieu harmonieux et intégré, en cohérence avec les orientations environnementales du territoire.

Les grands principes d'aménagement seront les suivants :

- Intégration urbaine et paysagère :
Le site formera une couture douce entre le centre-bourg et les espaces naturels environnants, sans rupture visuelle ni extension urbaine. Les constructions resteront légères.
- Écogestion des ressources :
Utilisation d'énergies renouvelables (solaire, bois, récupération d'eau pluviale et assainissement non collectif sur la partie terrain nu en cohérence avec le zonage existant.
- Préservation des paysages et de la biodiversité :
Des haies champêtres, jardins nourriciers et zones fleuries renforceront les trames vertes identifiées dans le SCOT, favorisant la biodiversité ordinaire et l'accueil des pollinisateurs.

Des chemins piétons doux relieront les différents espaces, invitant à la flânerie et à la contemplation.

- Mobilités douces et accessibilité :
Le projet privilégiera les déplacements piétons et cyclables, avec des connexions directes vers les sentiers de randonnée et le centre du village.

Cet aménagement respectera la double ambition du projet : concilier attractivité économique et préservation du cadre de vie aurignacien, en créant un lieu emblématique du tourisme durable et de l'innovation rurale.



2.3 Cohérence territoriale et contribution aux politiques locales

Le projet du « XXX » s'inscrit pleinement dans les orientations des documents de planification et de développement territorial :

- Compatibilité avec le PADD :

Le projet renforce l'attractivité du centre-bourg, soutient l'économie locale, favorise la mixité sociale et la sobriété foncière. Il contribue directement à la politique de revitalisation d'Aurignac par le tourisme et la vie associative.

- Cohérence avec le SCOT du Cœur et Coteaux du Comminges :

Il répond aux objectifs de :

- maîtrise de la consommation d'espace,
- maintien de la population en zone rurale,
- diversification touristique,
- et développement d'activités compatibles avec la préservation des paysages et du patrimoine bâti.

- Contribution à la stratégie Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :

Le projet (sur sa partie terrain nu), par la nature légère de ses installations d'habitations touristiques ou d'espace de détente, n'induit aucune artificialisation durable des sols.

Il constitue un exemple de densification qualitative et écologique, permettant de revaloriser un terrain sous-utilisé sans consommation nouvelle d'espace agricole ou naturel.

En somme, « XXX » n'est pas un projet isolé, mais un levier stratégique d'aménagement durable, conforme aux politiques publiques locales et régionales.

Il participe à une vision partagée du territoire : vivant, accueillant, sobre et résilient.

3. Mise en œuvre

Ce projet s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques du PADD du PLUi du Cœur et Coteaux du Comminges, qui visent :

- à diversifier l'offre touristique et culturelle dans les bourgs centres,
- à valoriser le patrimoine historique et naturel comme levier d'attractivité,
- et à préserver les espaces naturels par la promotion de formes d'hébergement légères et réversibles.

3.1 Étude du marché et de la concurrence

Le territoire d'Aurignac et, plus largement, le Cœur et Coteaux du Comminges, disposent d'un patrimoine naturel, culturel et historique d'une richesse exceptionnelle : musée de la Préhistoire, centre médiéval fortifié, chemins de randonnée, points de vue

remarquables sur les Pyrénées, artisanat et gastronomie locale. Pourtant, malgré cette attractivité, l'offre d'hébergements touristiques reste limitée, notamment dans le segment des hébergements écologiques, atypiques et expérientiels. Les visiteurs, souvent séduits par l'identité du village, peinent à trouver des lieux d'accueil originaux et de qualité, en cohérence avec la philosophie d'un tourisme doux et durable.

Les tendances actuelles du tourisme rural confirment un intérêt croissant pour les séjours qui privilégient :

- l'authenticité et la connexion à la nature,
- les expériences participatives (ateliers, rencontres locales, bien-être),
- et la sobriété choisie, associée à une recherche de sens et de qualité de vie.

Cette évolution concerne à la fois :

- les touristes individuels et familles en quête d'expériences immersives,
- les entreprises cherchant des lieux de séminaire ou de team building au vert,
- et les habitants du territoire, désireux de bénéficier d'espaces partagés pour se rencontrer, travailler ou se ressourcer.

Les projets comparables (écolodges, tiny houses, gîtes écologiques, tiers-lieux ruraux) développés dans le Comminges et le piémont pyrénéen montrent une demande stable et qualitative, avec un taux de remplissage élevé dès la deuxième année d'exploitation. Les analyses de fréquentation touristique du territoire démontrent par ailleurs un fort potentiel de croissance, notamment lié à la montée en puissance du tourisme de proximité et à la notoriété grandissante du musée d'Aurignac, encore sous-exploité en termes de retombées économiques locales.

Ces éléments confirment la pertinence économique du projet « XXX ».

3.2 Stratégie commerciale

La stratégie de développement et de communication du « XXX » reposera sur une approche à la fois locale, numérique et collaborative, afin d'ancrer le projet dans son territoire tout en attirant une clientèle régionale et nationale.

Axes de communication :

- Création d'un site web immersif et bilingue, intégrant la réservation en ligne, des présentations des hébergements, un calendrier d'ateliers et un blog dédié à la vie du lieu.

- Présence active sur les réseaux sociaux (Instagram, Facebook, YouTube) pour valoriser les coulisses du projet, les rencontres, les créations artisanales et les initiatives locales.
- Partenariats avec l'Office de Tourisme du Comminges, les hébergeurs et restaurateurs voisins, le musée d'Aurignac et les structures culturelles du territoire.
- Participation aux marchés, salons du tourisme durable et événements culturels régionaux pour faire connaître le lieu dès la phase de lancement.

Offres et positionnement :

- Offres packagées : séjours « nature et culture » (visite du musée + hébergement + atelier découverte), séjours « bien-être » (hébergement + yoga + repas local), ou formules « entreprise au vert » (location de salle + activité de cohésion + repas local).
- Positionnement distinctif : un lieu de ressourcement et de créativité en milieu rural, à mi-chemin entre le gîte touristique, le tiers-lieu et l'espace d'expérimentation écologique.
- Mise en réseau avec les acteurs culturels : création d'une programmation partagée (soirées musicales, expositions, ateliers d'artisanat, conférences) contribuant à renforcer la vie culturelle du village.

Cette stratégie s'appuie sur une volonté forte : faire du "XXX" un moteur de redynamisation d'Aurignac, en redonnant vie à un lieu porteur de l'histoire du village et de sa mémoire économique.

Autrefois marqué par une activité artisanale et commerciale florissante, notamment autour du commerce de porc développé par les ancêtres des porteurs du projet, le site faisait partie intégrante de l'identité d'Aurignac et de son attractivité économique locale.

En réhabilitant ces espaces et en leur donnant une nouvelle vocation axée sur le tourisme, la rencontre, le projet ambitionne de raviver cette dynamique d'échanges et de convivialité qui caractérisait autrefois le cœur du bourg. Il s'agit de faire renaître l'esprit d'un lieu de vie et de travail partagé, où l'on vient non seulement séjourner, mais aussi échanger, apprendre et créer du lien.

Ainsi, "XXXX" se veut à la fois un hommage au passé aurignacien et un espace tourné vers l'avenir, conciliant mémoire, attractivité économique et ancrage social. Le projet participera pleinement à la renaissance de l'identité du village, en valorisant son patrimoine matériel et immatériel tout en répondant aux nouveaux enjeux du développement rural durable.

3.3 Plan opérationnel

La mise en œuvre du projet s'organisera en plusieurs étapes successives, permettant de maîtriser la progression, de valider chaque phase et d'impliquer progressivement les partenaires.

Phase 1 : Études et conception détaillée

- Réalisation des études techniques, environnementales et architecturales.
- Finalisation des plans d'aménagement et dépôt des dossiers réglementaires (PLUi, permis, autorisations environnementales).
- Consultation des entreprises locales et mise en place du plan de financement avec les institutions (Région, Département, ADEME, LEADER...).
- Lancement d'une campagne de communication participative, avec présentation publique du projet aux habitants et acteurs du territoire.

Phase 2 : Travaux et aménagements

- Aménagement des réseaux, espaces communs et premiers modules d'hébergement.
- Création des espaces végétalisés, de l'espace de permaculture/maraichage et des chemins piétons.
- Construction des logements touristiques sur les terrains nus
- Réhabilitation du bâti existant (salles d'activités, lieu de vie, espace d'échange, ateliers ...).

Phase 3 : Lancement des premières activités

- Ouverture des premiers hébergements pilotes et mise en service des espaces communs.
- Accueil des premiers ateliers, séminaires et événements pour tester l'usage du lieu et ajuster l'offre.
- Développement des premiers partenariats économiques et culturels (musée, artisans, producteurs, entreprises locales).

Phase 4 : Déploiement et consolidation

- Ouverture complète du site, avec l'ensemble des hébergements, des espaces partagés et du programme d'animations.

- Lancement des offres thématiques saisonnières (séjours culturels, artistiques, bien-être).

Cette planification progressive vise à garantir la pérennité du projet, en équilibrant viabilité économique, respect de l'environnement et appropriation collective. À terme, le « XX » a vocation à devenir un pôle de rayonnement local, soutenant la vitalité du village d'Aurignac tout en offrant une vitrine exemplaire d'un tourisme rural créatif et responsable.

4. Éléments financiers

Ce modèle économique, sobre et circulaire, répond aux orientations du Plan d'Action Régional pour un Tourisme Durable et du Schéma de Cohérence Territoriale du Comminges, qui encouragent la création de microstructures touristiques exemplaires et ancrées localement.

4.1 Objectifs

La stratégie financière du projet vise à assurer un équilibre durable entre viabilité économique, responsabilité environnementale et utilité sociale. L'objectif n'est pas seulement de créer une activité rentable, mais aussi de générer un impact positif sur le territoire aurignacien, en s'inscrivant dans une logique d'économie circulaire et de coopération locale.

Les principaux objectifs financiers sont :

- Garantir la viabilité économique du lieu tout en maintenant une gestion éthique et transparente, fondée sur la sobriété des dépenses et la valorisation des ressources locales.
- Contribuer à la revitalisation du centre-bourg d'Aurignac, en attirant de nouveaux visiteurs, en renforçant la fréquentation du musée et en soutenant les commerces et artisans du village.
- Réinvestir une partie des bénéfices dans la maintenance du site, l'amélioration continue des infrastructures et la mise en place d'initiatives culturelles et environnementales ouvertes à tous.

4.2 Financement prévisionnel

Le montage financier repose sur une diversification équilibrée des sources de financement, afin d'assurer la robustesse du projet et de limiter le recours à l'endettement.

Les principales sources identifiées sont :

- Apports propres des porteurs de projet : Engagement personnel des fondateurs, gage de crédibilité et de motivation dans la durée.
- Aides publiques et programmes de soutien :
 - Région Occitanie : dispositifs liés à l'écotourisme, à la transition écologique et à la revitalisation rurale.
 - Département de la Haute-Garonne : soutien aux projets culturels, touristiques et environnementaux.
 - Programme LEADER : appui aux initiatives locales innovantes en zone rurale.
 - ADEME : accompagnement pour la performance énergétique, la gestion de l'eau et la réduction des déchets.
 - Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges : soutien au développement économique et touristique local.
- Partenariats privés et mécénat : Implication d'entreprises locales ou régionales dans le cadre d'un mécénat de compétences, financier ou en nature (fourniture de matériaux, participation aux aménagements).
- Crédits bancaires ou participatifs : Recours à des solutions de financement éthique et citoyenne, telles que les banques coopératives (Crédit Coopératif, NEF, France Active) ou des campagnes de financement participatif impliquant la population locale.

L'ensemble de ces leviers permettra de répartir les risques, tout en favorisant l'appropriation collective du projet par les acteurs du territoire.

4.3 Budget de fonctionnement estimatif

Un budget prévisionnel détaillé sera établi après la validation des études techniques et du plan d'aménagement. Cependant, les grandes lignes financières du fonctionnement annuel peuvent déjà être esquissées :

Principales charges prévisionnelles :

- Charges d'exploitation : énergie, eau, entretien courant, maintenance des hébergements et des espaces communs.
- Dépenses d'animation : ateliers, événements culturels, formations, promotion du territoire.
- Amortissements et entretien à long terme : renouvellement des équipements, amélioration des installations, plantations et entretien paysager.

Sources de revenus prévues :

- Location d'hébergements écotouristiques, en gestion directe ou via plateformes responsables (airbnb, GreenGo, ...).
- Location d'espaces et de salles pour réunions, séminaires, ateliers, expositions et stages.
- Partenariats événementiels avec des associations, entreprises et institutions culturelles.
- Petite restauration et ventes annexes (boissons locales, objets artisanaux, produits du jardin).

L'équilibre économique repose sur un modèle souple et évolutif, combinant activité touristique, événementielle et culturelle, garantissant une rentabilité maîtrisée dès les premières années d'exploitation complète (2028-2029).

Conclusion

Le projet « XXX » incarne pleinement les valeurs d'un tourisme rural, créatif et respectueux, au service de la redynamisation du territoire aurignacien. Né d'une volonté de valoriser un territoire cher à ses porteurs, cher à ses porteurs, riche d'histoire et de vie humaine, il s'appuie sur un ancrage local fort et une ambition collective : faire d'Aurignac un modèle de village vivant, accueillant et durable.

Ce projet puise aussi sa force dans la mémoire du village. Le bâtiment principal, autrefois animé par le commerce de porc tenu par la famille des porteurs du projet, est un lieu emblématique de l'activité économique d'Aurignac. Sa réhabilitation symbolise la renaissance d'un patrimoine local et la transmission d'un savoir-faire qui a marqué la vie aurignacaise pendant plusieurs générations. En redonnant vie à ce site, « XXX » ambitionne de réactiver l'esprit d'échange, de convivialité et de travail collectif qui faisait autrefois la vitalité du bourg.

Par sa localisation centrale, sa philosophie éthique, son intégration paysagère et la diversité de ses usages, le projet constitue une réelle opportunité de développement pour renforcer l'attractivité du bourg et soutenir la fréquentation des lieux historiques emblématiques d'Aurignac et sa région (Musée de la Préhistoire, château, chapelles, ...) et des sentiers du Comminges,

Ainsi, « XXX » n'est pas seulement un projet touristique : c'est un engagement citoyen, une mise en valeur du patrimoine aurignacien et une promesse de pérennité pour l'identité du village.

Sur le plan urbanistique, la cohérence d'aménagement du site repose sur la continuité du tissu bâti existant.

Le projet se déploie sur des parcelles aujourd'hui partagées entre une zone UB et une zone N, ce qui crée une discontinuité artificielle au regard de la réalité du terrain et de son usage historique.

Aussi, le classement en zone UB sur l'ensemble de la parcelle apparaît justifié et cohérent, car il permettrait :

- d'assurer une lecture urbanistique homogène du site et de faciliter la mise en œuvre progressive du projet,
- de préserver la qualité paysagère sans artificialisation excessive, en privilégiant des aménagements légers et réversibles,
- et de maintenir une cohérence fonctionnelle entre les espaces bâtis réhabilités et les zones naturelles valorisées à travers des hébergements respectueux de l'environnement.

En parfaite cohérence avec le PADD et le SCOT Comminges-Pyrénées, le projet :

- participe à la revitalisation du centre-bourg,
- favorise la mise en réseau des acteurs culturels et touristiques,
- et valorise un site emblématique sans compromettre ses équilibres écologiques.

En conclusion, la reconnaissance du site en zone UB dans son intégralité constitue une évolution logique et justifiée, répondant à la fois à des objectifs de développement durable, de préservation du patrimoine aurignacien et de renforcement de l'attractivité économique du Comminges.

Elle garantirait la faisabilité et la cohérence d'ensemble du projet, tout en soutenant la renaissance identitaire et touristique du village d'Aurignac.

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1. Des constructions ;
2. Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3. Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** »

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : Auzinas

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) : CSP 1 C59 1C60

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) : A

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☐ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☒ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☒ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input type="checkbox"/> Culture | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : |
| <input type="checkbox"/> Prairie | ..... |



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Renseignements concernant le projet de STECAL :

Destination/vocation du STECAL :

- ☒ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☐ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☐ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Autre (préciser) :

Description détaillée du projet envisagé (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :

* Développement du tiers-lieu
la Glissade (sur dossier Stecal)

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :

ENTRÉES	2025	2026	2027	2028	2029	2030	SORTIES	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Locations espaces	3810	7285	7845	7845	7845	7845	Locations espaces	1500	2400	3000	3600	3600	3600
Maison habitants (loyer 150 + charges 75)	470	705	705	705	705	705	Maison	700	1000	1000	1000	1000	1000
Maison gîte	300	500	500	500	500	500	Préau	300	300	300	300	300	300
Préau (charges comprises 50)	1250	2000	2000	2000	2000	2000	Ateliers Est + Ouest	200	200	200	200	200	200
Atelier Ouest (charges comprises 50)	240	240	240	240	240	240	Grange	300	300	300	300	300	300
Atelier Est (charges comprises 50)	240	240	240	240	240	240	Ferme	0	600	1200	1800	1800	1800
Grange (charges comprises 50)	800	800	800	800	800	800							
Epicerie (hors charges)	0	360	420	420	420	420	Atelier maintenance	0	0	0	0	0	0
Ferme Atelier Rdc	0	400	400	400	400	400	Terrain	/	/	/	/	/	/
Ferme bureau Glissade	0	0	0	0	0	0	FRAIS DE GESTION	4720	7830	4160	4160	4160	4160
Ferme Salle commune	0	0	0	0	0	0	Frais administratifs	950	990	990	990	990	990
Ferme Stockage alim (hors charges)	0	120	120	120	120	120	Frais expertise (avocat ...)	200	50	50	50	50	50
Ferme Cuisine polyvalente	0	300	600	600	600	600	Comptable	300	300	300	300	300	300
Ferme espace co-working	100	200	300	300	300	300	Mutuelles, cotisations, adhésions, etc	60	60	60	60	60	60
Ferme salle de réunion	100	300	400	400	400	400	Assurance	200	320	320	320	320	320
Ferme bureaux privés 20m2 (250€ ttc charges comprises)	125	750	750	750	750	750	Frais bancaires	40	60	60	60	60	60
Ferme bureau privé 30m2 (370€ TTC charges comprises)	185	370	370	370	370	370	Taxe, impots	150	200	200	200	200	200
Atelier maintenance / agri	0	0	0	0	0	0	Charges	1430	1880	1880	1880	1880	1880
WC et laverie	0	0	0	0	0	0	Charges eau	100	100	100	100	100	100
Prestations	2160	2280	2600	3200	3200	3200	Charges électricité	400	600	600	600	600	600
Evenementiel (prestation logistiques)	600	700	1000	1000	1000	1000	Charges gaz	30	30	30	30	30	30
Prestations sevices (formations, accompagnement)	0	0	0	600	600	600	Charge internet	100	100	100	100	100	100
Culturel (entrées et bar)	1500	1500	1500	1500	1500	1500	Charge bois	150	150	150	150	150	150
Autres (participation, charges eau outils potager,)	60	80	100	100	100	100	Déplacements	150	200	200	200	200	200
Aides	3510	6125	5915	5915	5915	5915	Consommables d'entretiens	200	300	300	300	300	300
Dons privés	400	200	200	300	300	300	Entretiens équipements	300	400	400	400	400	400
Subventions fonctionnement	1500	2050	4150	4150	4150	4150	Autres charges	570	690	690	690	690	690
Subventions investissement (matériel, aménagement...)	1470	3675	1365	1265	1165	1165	Frais de com + bureau (impressions, NL,...)	250	250	250	250	250	250
Prêts	0	0	0	0	0	0	Prestations externes (ateliers, missions, etc)	150	200	200	200	200	200
Adhésions	140	200	200	200	300	300	Site internet	40	40	40	40	40	40
							Bureautique	30	50	50	50	50	50
Total mensuel	9480	15690	16360	16960	16960	16960	Abonnements outils (adobe, serveur, nexcloud...)	100	150	150	150	150	150
Total annuel	113760	188280	196320	203520	203520	203520	Aménagement lieu	1770	4270	600	600	600	600
							Frais d'aménagement	100	100	100	100	100	100
Budget Prévisionnel La Glissade (MENSUEL)							Investissement équipement	1670	4170	500	500	500	500
							Ressources Humaines (brut)	1960	3360	7100	7100	7100	7100
	BP 2025	BP 2026	BP 2027	BP 2028	BP 2029	BP 2030	Conciergerie	0	0	450	450	450	450
Dépenses	9480	15690	16360	16960	16960	16960	Ménage	0	0	900	900	900	900
Recettes	9480	15690	16360	16960	16960	16960	Maintenance techniciens	0	0	450	450	450	450
Résultat	0	0	0	0	0	0	Poste culturel	1400	1400	1400	1400	1400	1400
							Coordo générale	0	1400	3600	3600	3600	3600
							Poste territoire	560	560	300	300	300	300
Budget Prévisionnel La Glissade (ANNUEL)							Evenement	1300	2100	2100	2100	2100	2100
	BP 2025	BP 2026	BP 2027	BP 2028	BP 2029	BP 2030	Stocks (boissons, alim...)	1000	1500	1500	1500	1500	1500
Dépenses	113760	188280	196320	203520	203520	203520	Artistes	300	600	600	600	600	600
Recettes	113760	188280	196320	203520	203520	203520							
Résultat	0	0	0	0	0	0		9480	15690	16360	16960	16960	16960
								113760	188280	196320	203520	203520	203520



Jean-Michel Losego <jeanmichel.losego@gmail.com>

Re: Avancement du projet La Glissade pour inscrire au PLUi en cours de révision

1 message

Aurore Baudon <aurore@laglissade.baby>

15 avril 2025 à 08:05

À : Jean-Michel Losego <monsieurlemaire@aurignac.fr>, Philippe Bertrand <philibert4@live.fr>

Bonjour Jean-Michel, bonjour Philippe,

Veuillez excuser cette réponse tardive, c'est un peu la course à la Glissade en ce moment.

Côté Glissade voici où nous en sommes :

- Une maison d'habitation et d'hébergement (pour les artistes en résidence notamment).
- Deux salles polyvalentes.
- Deux ateliers extérieurs (ancien hangar à tracteur) : un atelier plantes et apiculture, et un atelier fleurs.

Et voici ce que nous envisageons :

- Rénovation du grand bâtiment actuellement en travaux. Celui-ci comprendra : des bureaux (4) , des ateliers-bureaux (2), une salle de réunion, une cantine, une cuisine, un local de stockage alimentaire et un petit magasin de producteurs.
- Rénovation de l'ancienne porcherie. Elle sera aménagée en petit atelier de bricolage et local de stockage pour le matériel agricole et d'entretien des espaces verts.
- Construction de douches extérieures (2) et toilettes sèches (2) pour les visiteurs d'été souhaitant camper sur place. Ces constructions seront légères et possiblement démontables.
- Construction d'un abris à vélos et d'un abris poubelle. Ces abris seront des petites constructions légères sans sol, qui serviront seulement à les protéger de la pluie.

En bref, pas de constructions nouvelles, uniquement la rénovation des bâtiments existants.

Les seules constructions nouvelles consisteront en de petites structures légères, démontables, et sans artificialisation des sols.

Seules 2 petites cabanes à jardin ont été construites jusqu'à présent (sans sol, moins de 5 m2, en bois et démontables).

En revanche, compte tenu de tous les usages sur l'ensemble des bâtiments, il faudrait que je vérifie avec Olivier si nous cadrerons bien avec les permis déjà en cours, ou bien si nous devons prévoir un changement de destination. Nous avons normalement vérifié et fait le nécessaire avec Lydia, mais je préfère m'en assurer une seconde fois au vu des évolutions constantes du projet.

Et pour information, nous avons dû faire des travaux de terrassement sur l'arrière du grand bâtiment, afin d'agrandir l'espace de stationnement pour les voitures, et éviter, pour plus de sécurité, de les faire se garer le long de la route par temps pluvieux et humide, lorsque notre parcelle était détrempée.

Merci beaucoup de m'avoir prévenue.

Je reviens vers vous le plus rapidement possible pour vous donner les derniers détails si besoin. (Jusqu'à quelle date ?)

Bonne journée,

Aurore Baudon

07 53 62 75 72

aurore@laglissade.baby

Association La Glissade

Moundo, route de Saint-Martory

31420 Aurignac

Le 09/04/2025 19:40 CEST, Jean-Michel LOSEGO <monsieurlemaire@aurignac.fr> a écrit :

Aurore bonsoir,

Nous avons actuellement des réunions de travail pour envisager la révision du PLUi des Terres d'Aurignac.

La difficulté de cet exercice est de prévoir les modifications qu'il faudrait apporter pour plusieurs années à venir ... mais les porteurs de projet ne se sont pas forcément fait connaître ou n'ont pas fait

Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu La Glissade, Aurignac (lieu-dit Monde)

I) Le terrain	2
Délimitation.....	2
Caractéristiques.....	4
II) Le projet	4
Descriptif.....	4
Aménagement du terrain.....	6
A) La voirie parking et accès.....	6
a) Le parking :	6
b) Les chemins piétons :	6
B) Le bloc sanitaire	7
C) Les réseaux.....	7
a) Les réseaux en eau et électricité :	7
b) Alimentation :	8
D) L'Assainissement :	8
E) Les hébergements :	9
F) La sécurité :	9
G) Le respect de l'environnement :	10
H) L'entretien et l'hygiène :	10
III) Explication du projet avec photos, fonctionnement et historique.....	10
IV) Plan et dessins des projections des constructions et aménagements à venir.....	10
A) La grande bâtisse centrale, vue d'ensemble.....	10
B) La grande bâtisse centrale, Rez-de-chaussée.....	11
a) Plan d'ensemble.....	11
b) Cuisine polyvalente.....	12
c) Cantine.....	13
d) Magasin de producteurs.....	13
C) La grande bâtisse centrale, 1er étage.....	14
a) Bureaux, salle de réunion, espace de travail partagé, atelier.	14
D) Futur local agricole et atelier de bricolage	15
E) Bloc sanitaire (projection).....	16
F) Abri à vélos (projection).....	16
G) Abri poubelles (projection).....	17
H) Abri à tracteur (projection).....	17
V) Plan de financement des travaux et aménagement sur l'ensemble du projet.....	17
VI) Budget prévisionnel sur 6 ans.....	17

I) Le terrain

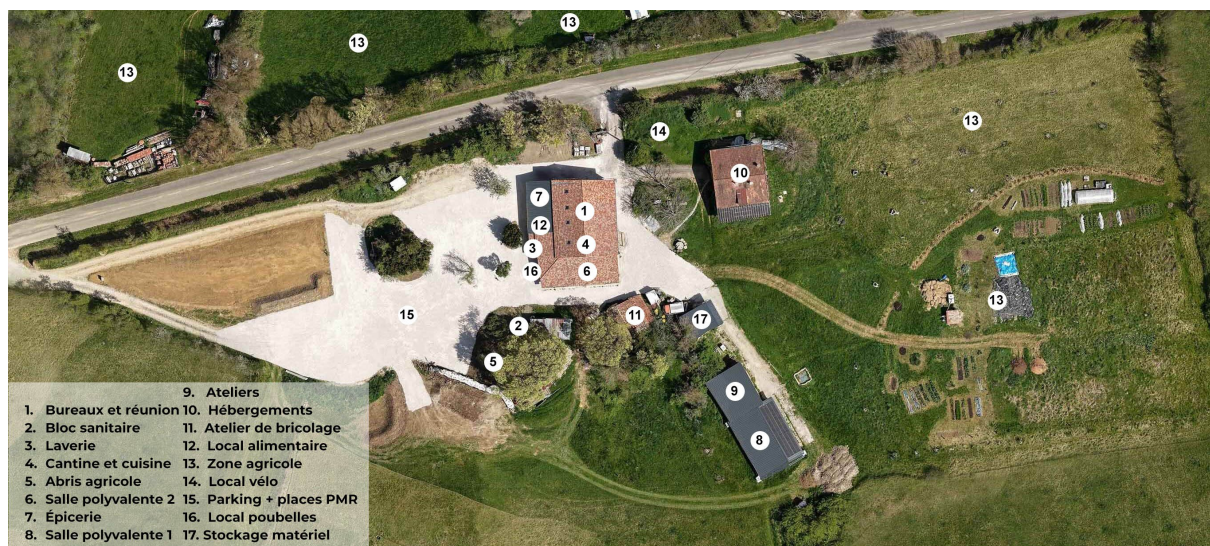
Délimitation



Ensemble du site La Glissade, lieu-dit Monde, entouré de ses parcelles agricoles et naturelles.



Délimitation de la zone STECAL souhaitée.



Légende des activités et usages sur la zone STECAL.

L'ensemble des parcelles cadastrales comprises dans le terrain sont : Section B, Feuille 000 B 01, parcelles 57, 58, 59, 60, 373, 374, 381, 382, 383, 395, 396.

Les parcelles cadastrales concernées par le projet STECAL sont : Section B, Feuille 000 B 01, parcelles 58, 59, 60.

Le terrain est mitoyen à la route départementale D52.

Il est également traversé par des canalisations d'eau potable communales (voir ci-dessous, le tracé du passage des canalisations).



Caractéristiques

Le terrain comporte plusieurs groupes de bâtiments servant différents usages gérés par l'association La Glissade, ainsi qu'une aire de stationnement.

Plusieurs zones du terrain sont à destination d'activités agricoles (élevage, apiculture, horticulture, maraîchage, plantes médicinales et aromatiques, vergers, prés-vergers, prairies fleuries, bois, ainsi que des zones de préservation de la biodiversité (haies mellifères, espace refuges LPO pour insectes et oiseaux, etc.).

II) Le projet

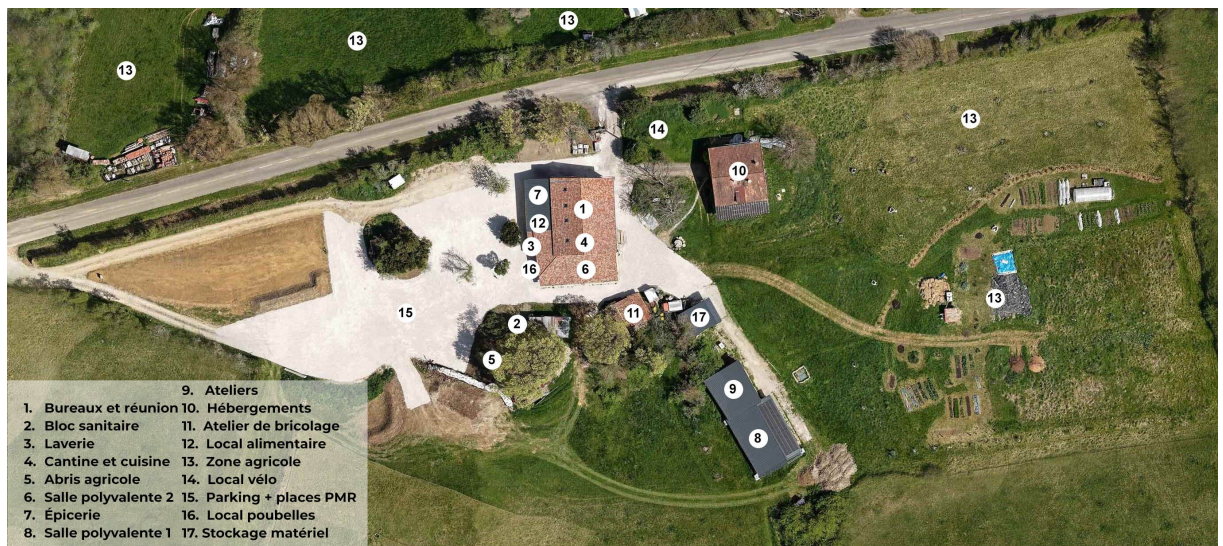
Descriptif

Objet de l'association : La Glissade est un tiers-lieu où se déroulent différentes activités, manifestations et projets culturels, sociaux et environnementaux afin de participer à la dynamique du territoire dans lequel il s'inscrit ; proposer des espaces de bureaux et ateliers partagés dans un milieu rural ; proposer des activités culturelles et stages de formations ; mettre à disposition des espaces et outils pour la réalisation de projets externes à l'association, à plus-value environnementale, sociale et culturelle. Le tiers-lieu La Glissade est pensé comme un outil au service du territoire et de ses habitants.

Bâtiments :



Vue aérienne du site et des bâtiments existants.



– 2 salles polyvalentes (ERP)

- **Salle polyvalente 1 (n°8)** : 115m2 conçue pour accueillir différentes activités (stages, cours, ateliers, formations, résidences artistiques, séminaires, groupes de travail, évènements ou repas). Équipée d'une cuisine, d'un petit bar, d'une douche et de toilettes.
- **Salle polyvalente 2 (n°6)**: 89m2. Utilisée pour : concerts, évènements, spectacles, résidences artistiques, conférences, représentations, séminaires, conférences, rencontres, formations, stages etc. Équipée d'un bar et d'une petite scène amovible.

– 2 ateliers extérieurs d'artisanat (n°9) (30 m2 chacun, non chauffés, non isolés).

Actuellement : ateliers à usage de stockage et transformation des productions agricoles présentes sur site.

– **Zone de stockage (n°17)**: zone couverte non bâtie, permettant de stocker du matériel à l'abri de la pluie.

– **Maison pour les hébergements (n°10)**:

- **Rez-de-chaussée** : location au mois ou à l'année pour de l'habitation. Le rez-de-chaussée comprend 3 chambres, une cuisine, un salon et une salle de bain. Il est destiné à la location moyenne et longue durée.
- **1 étage** : hébergement pour résidences artistiques, groupes de travail, séminaires, visiteurs et hébergement simple de tourisme en été. Il est composé de 4 chambres dortoirs, une cuisine et une salle de bain.

– **Grande bâtisse centrale (travaux en cours)** :

- **Cuisine (n°4)**: La cuisine associative de La Glissade pour la confection de repas. Surface 30,8m2.
- **Cantine (n°4)**: (surface 33,5m2) cantine associative de la Glissade, espace de restauration pour les usagers du tiers-lieu et les visiteurs. La cantine associative de La Glissade sera ouverte les midis pour des repas accessibles et solidaires et quelques soirs en fonction des saisons. Habitants du village, travailleurs du tiers-lieu, groupes en résidence ou en séminaire, tout le monde pourra venir y manger. La cantine de La Glissade est un espace convivial ouvert à tous·tes (accès PMR).
- **Local de stockage alimentaire (n°12)** : local de stockage des produits alimentaires à usage de la cuisine. (20m2)

- **Épicerie de producteurs** (n°7): magasin de vente directe des producteurs locaux proposant des produits bio et locaux uniquement. (43m2)
- **Ateliers d'artisanat** (n°1): 2 ateliers d'artisanat en intérieur.
 - Un au RDC (32,6m2)
 - Un au 1er étage (32m2)
- **Bureaux individuels** (n°1): espaces de travail pouvant servir de bureaux ou d'ateliers (19m2, 19m2, 20m2).
- **Salle de réunion** (n°1): (58m2)
- **Bureau de l'association** (n°1): (16,5m2)
- **Salle commune** (n°1): (45 m2) espace commun de convivialité et de détente pour les usagers quotidiens du tiers-lieu.
- **Laverie** (n°3): (3,57m2)

À rénover/mettre en place en 2026 :

- **Atelier de bricolage et stockage du matériel agricole et d'entretien des espaces verts** (n°11) (environ 80 m2).
- **Bloc sanitaire extérieur** (n°2): toilettes sèches, douches et cuisine d'été pour l'espace camping à destination des visiteurs (environ 40 m2).
- **Abri à vélos** (n°14) (environ 10m2) : construction légère, non fermée, munie d'une toiture simple pour protéger les vélos de la pluie.
- **Abri poubelles** (n°16) (environ 10m2) : construction légère, non fermée, munie d'une toiture simple pour protéger de la pluie.
- **Abri tracteur et engins agricoles** (n°5)(environ 20 m2). construction légère, non fermée, munie d'une toiture pour protéger les engins agricoles de la pluie.

Aménagement du terrain

A) La voirie parking et accès

a) Le parking :

Une zone de stationnement a dû récemment être réalisée pour pouvoir accueillir dans des conditions sécurisées l'ensemble des usagers et visiteurs du tiers-lieu. Celle-ci comprend 60 places de stationnement dont 3 places handicapés. *(n°15 sur le plan en vue aérienne)*

b) Les chemins piétons :

L'ensemble du site est accessible aux piétons, hors zones de culture agricoles qui sont des espaces réservés.

B) Le bloc sanitaire

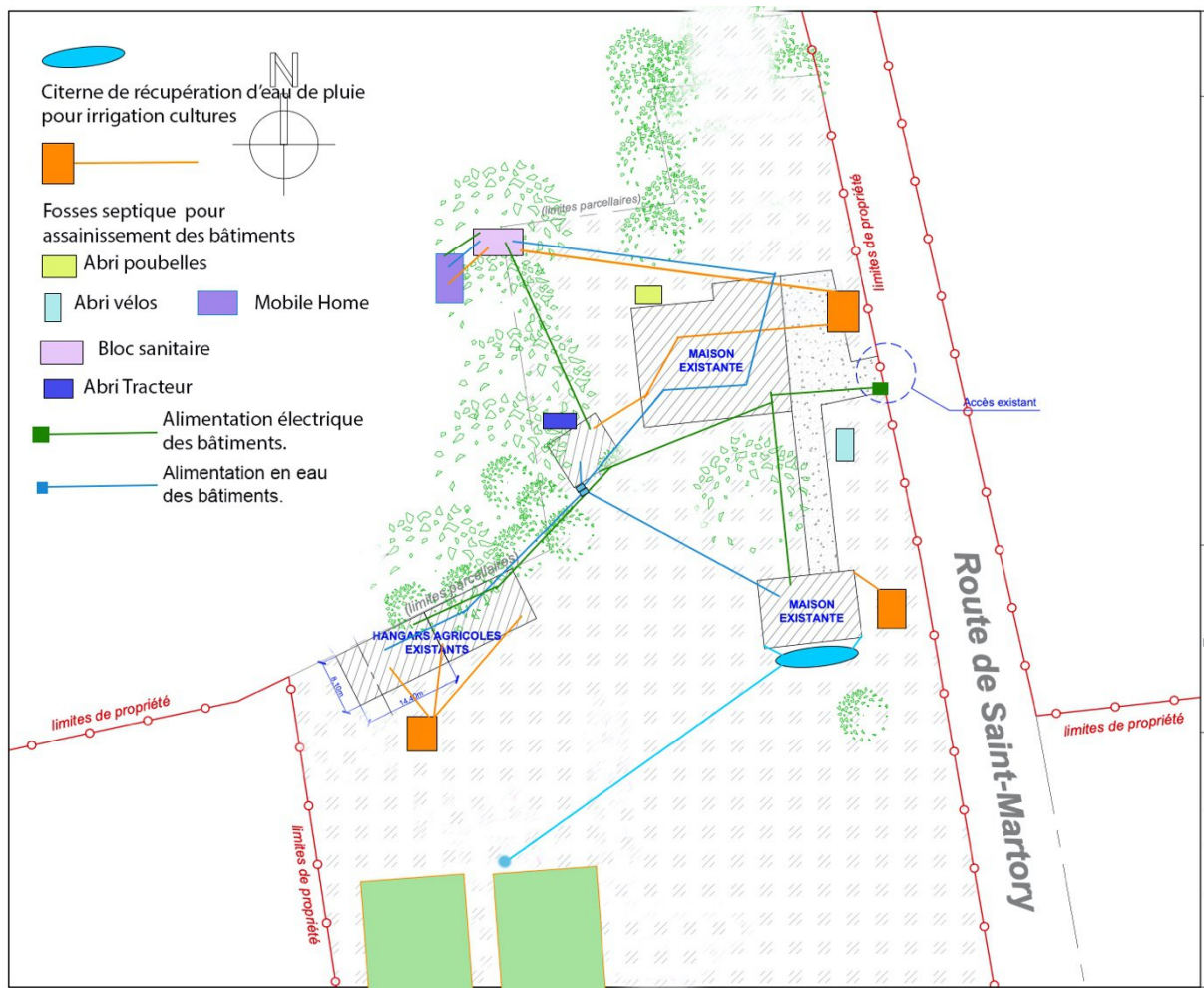
(à venir en 2026) : Construction de toilettes sèches, douches et d'une cuisine d'été pour l'espace camping à destination des visiteurs et usagers du tiers-lieu. Surface : environ 40 m². Raccord à l'eau et l'électricité. *(n°2 sur le plan en vue aérienne).*

Un mobile home, déjà présent sur site lors de l'achat, sera raccordé en eau, électricité et évacuation via le bloc sanitaire. Ce mobile home n'a pas pour vocation d'accueillir de l'habitat, mais de stocker du matériel pour le camping et d'être réhabilité en douche + toilettes supplémentaires. Le raccord à l'évacuation via le bloc sanitaire permettra d'acheminer les eaux usées dans la fosse septique, et d'éviter ainsi tout rejet sur le terrain.

C) Les réseaux

a) Les réseaux en eau et électricité :

Le site est raccordé au réseau électrique via un coffret installé à l'entrée, devant le portail. Celui-ci vient alimenter la grande bâtisse centrale, de laquelle partent ensuite les réseaux souterrains de raccordement électrique des différents bâtiments du site. Concernant l'eau, une canalisation d'approvisionnement communal traverse le site en souterrain pour venir alimenter l'ensemble des constructions du quartier qui se trouvent en aval. Deux compteurs d'eau alimentent les différents bâtiments : un pour la maison d'hébergement, et le deuxième pour le reste des bâtiments. Concernant le réseau internet, le site sera raccordé à la fibre dès la fin des travaux dans la grande bâtisse centrale.



Plan actuel des réseaux souterrains.

b) Alimentation :

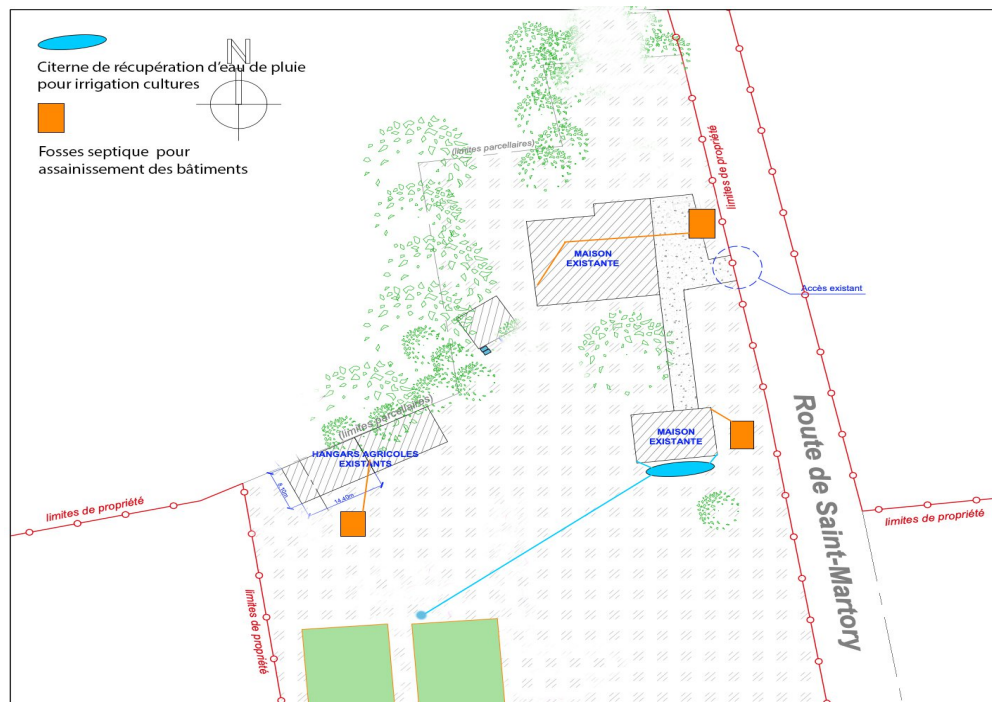
L'alimentation électrique par le réseau arrive sur le site par un coffret installé au portail d'entrée, en bordure de la D52. Un des bâtiments (la salle polyvalente 1) est également équipé d'une installation photovoltaïque en toiture. Il est prévu d'équiper également la toiture de la grande bâtisse principale en panneaux photovoltaïques avant 2028.

L'alimentation en eau se fait via 2 compteurs installés devant le futur atelier de bricolage (n°11 sur le plan en vue aérienne).

D) L'Assainissement :

Les bâtiments sont tous raccordés à des fosses septiques installées récemment (2022). 3 fosses ont été installées sur le site et accueillent les eaux usées de l'ensemble des bâtiments :

- fosse 1 : maison
- fosse 2 : salle polyvalente 1 + ateliers
- fosse 3 : salle polyvalente 2 + bât. central (cuisine + laverie + toilettes + éviers) + épicerie + bloc sanitaire + atelier.



E) Les hébergements :

Une maison est destinée pour les hébergements :

- **Rez-de-chaussée** : location au mois ou à l'année pour de l'habitation. Le rez-de-chaussée comprend 3 chambres, une cuisine, un salon et une salle de bain. Il est destiné à la location moyenne et longue durée.
- **1 étage** : hébergement pour résidences artistiques, groupes de travail, séminaires, visiteurs et hébergement simple de tourisme en été. Il est composé de 4 chambres dortoirs, une cuisine et une salle de bain.

F) La sécurité :

Plusieurs accès pompiers sont prévus sur le site (via l'entrée du parking, et par le portail devant la bâtisse centrale); une aire de stationnement sécurisée (comprenant 60 places de stationnement dont 3 places handicapés) a été récemment réalisée ; les bâtiments accessibles au public sont équipés d'un accès PMR, 2 salles sont ERP, des équipements de sécurité incendie sont mis en place dans tous les bâtiments, des travaux coupe-feu dans la cuisine et cantine ont été effectués, un plan d'évacuation des bâtiments a été mis en place, des formations régulières de l'ensemble de l'équipe sont prévues pour la gestion des risques et la sécurité sur le site lors d'accueil du public.etc.

G) Le respect de l'environnement :

Utilisation de produits d'entretien écologiques et biodégradables uniquement, respect des saisonnalités pour les différentes activités (respect des cycles naturels des prairies, des périodes de ponte et de migration, etc.), site classé LPO, conscientisation des visiteurs au respect de la biodiversité du site, plantation et création de zones de biodiversité préservées (haies mellifères, zones de refuges de la faune, etc), plantation de haies, charte d'agriculture biologique sur le site, activités agricoles certifiées bio ou assimilées, permaculture, zones de compostage.

H) L'entretien et l'hygiène :

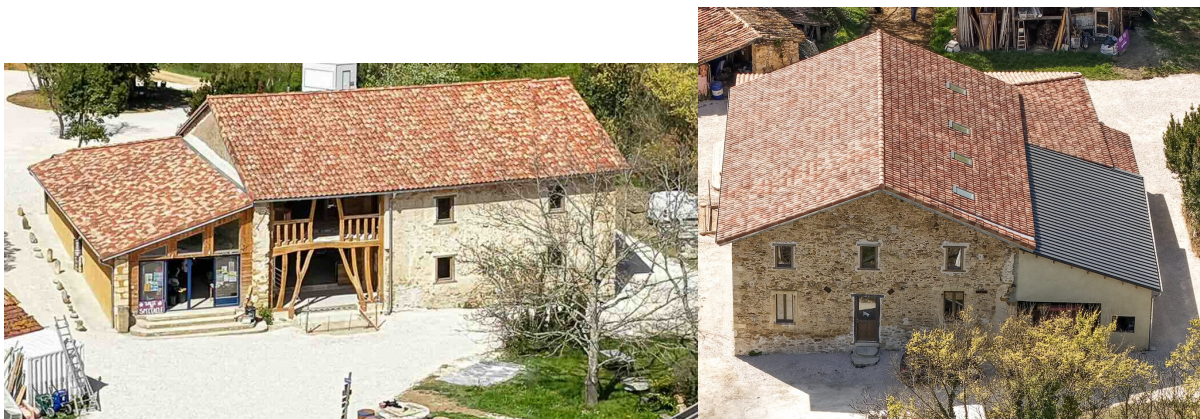
Utilisation de produits biodégradables sur l'ensemble du site, respect des normes HACCP sur les zones de restauration et sur le local de stockage alimentaire, zéro utilisation de produits phytosanitaires dans les bâtiments et sur les espaces extérieurs, laverie sur place, ménage bi-hebdomadaire dans les espaces communs, local poubelles, ramassage des poubelles 3 fois/semaine, tri des déchets.

III) Explication du projet avec photos, fonctionnement et historique

Cf. Annexe document « Présentation La Glissade-2025 ».

IV) Plan et dessins des projections des constructions et aménagements à venir

A) La grande bâtisse centrale, vue d'ensemble



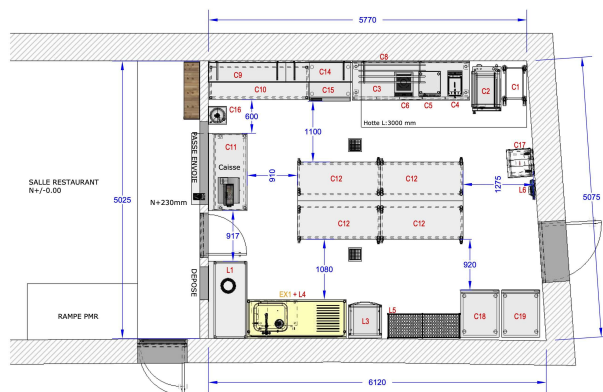
B) La grande bâtisse centrale, Rez-de-chaussée

a) Plan d'ensemble



Plan du rez-de-chaussée de la bâtisse centrale.

b) Cuisine polyvalente



EQUIPEMENT MARIN NEUF

Row	Designation	L	P	H
C1	Chariot à échelle 20 niveaux DN 1/1	655	455	1785
C2	Pour mûre 6 niveaux DN 1/1 + pèlement	580	800	1720
C3	Table à 2 niveaux DN 1/1 + 4 portes, 1 tiroir	2130	800	1720
C4	Friteuse posable 8L	200	445	265
C5	Panache posable	400	475	230
C6	Table à 2 niveaux DN 1/1 + 4 portes	445	445	117
C8	Étagère murale barreaudée 1 niveau	1200	450	100
C9	Étagère murale pleine 2 niveaux	1400	400	700
C10	Table adossée à étagère barre 1 niveau	1400	400	700
C11	Mueu neutre, 1 étagère intermédiaire	1400	400	700
C12	Table + étagère basse + roues (x4)	1400	400	700
C13	Table froide adossée 2 portes, 1 tiroir	1300	700	200
C14	Table froide murale 1 niveau	1300	700	200
C15	Cellule de refroidissement	745	720	200
C16	Lave-mains	330	350	350
C17	Colonne de filtration	515	475	825
C18	Armoire réfrigérée positive	693	855	2100
C19	Armoire réfrigérée négative	693	855	2100
C20	Table de pose - étagère basse + TVO	1400	400	700
C21	Lave-frontal réfrigéré	600	600	1200
C22	Piège à graisse pour plonge et laveuse	820	562	357
L5	Rayonnage	1312	465	685
L6	Centrale de collection	3467	115	478
L7	Rayonnage	3467	460	1685

EQUIPEMENT EXISTANT

Rep	Désignation	L	P	H
EX1	Plonge 1 bac	1800	700	900

Puissance cuisson:

- four mixte 7.75 KW

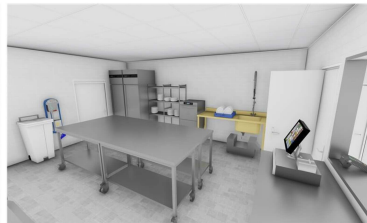
- Friteuse 8L 3 KW


- Plancha 3 KW
- Induction 3 E KW

- Induction 3.5 KW

Puissance totale cuisson 18.25 KW

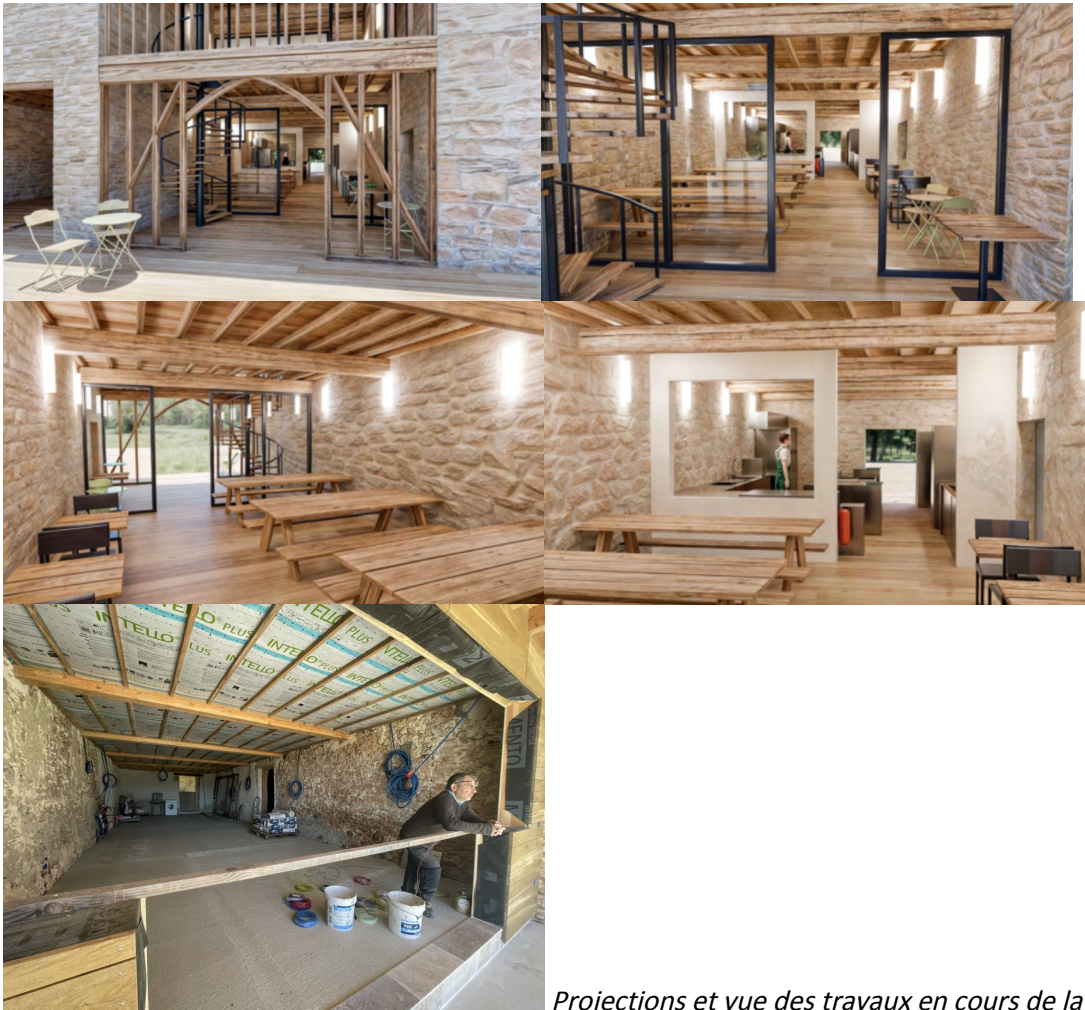
Lien vers panorama 3D: <https://view.mylumion.com/?p=y7jd4owhxf6vier>



	7 Chemin du Chapitre 31100 TOULOUSE	Tel: 05 61 43 25 25 Fax: 05 61 43 25 26 marin@marinrd.fr	Date	Echelle	Format	Indice	IMPLANTATION 2D et 3D	Chargé d'affaires Yann Maherbe Dessinateur Gaëtan Buffer
			28/03/2024	1:50	A3	03		
Ce dessin est la propriété de la Société MARIN. Il ne peut être diffusé, sans l'autorisation contraire.								

Projection et plan d'aménagement de la cuisine.

c) Cantine



Projections et vue des travaux en cours de la cantine.

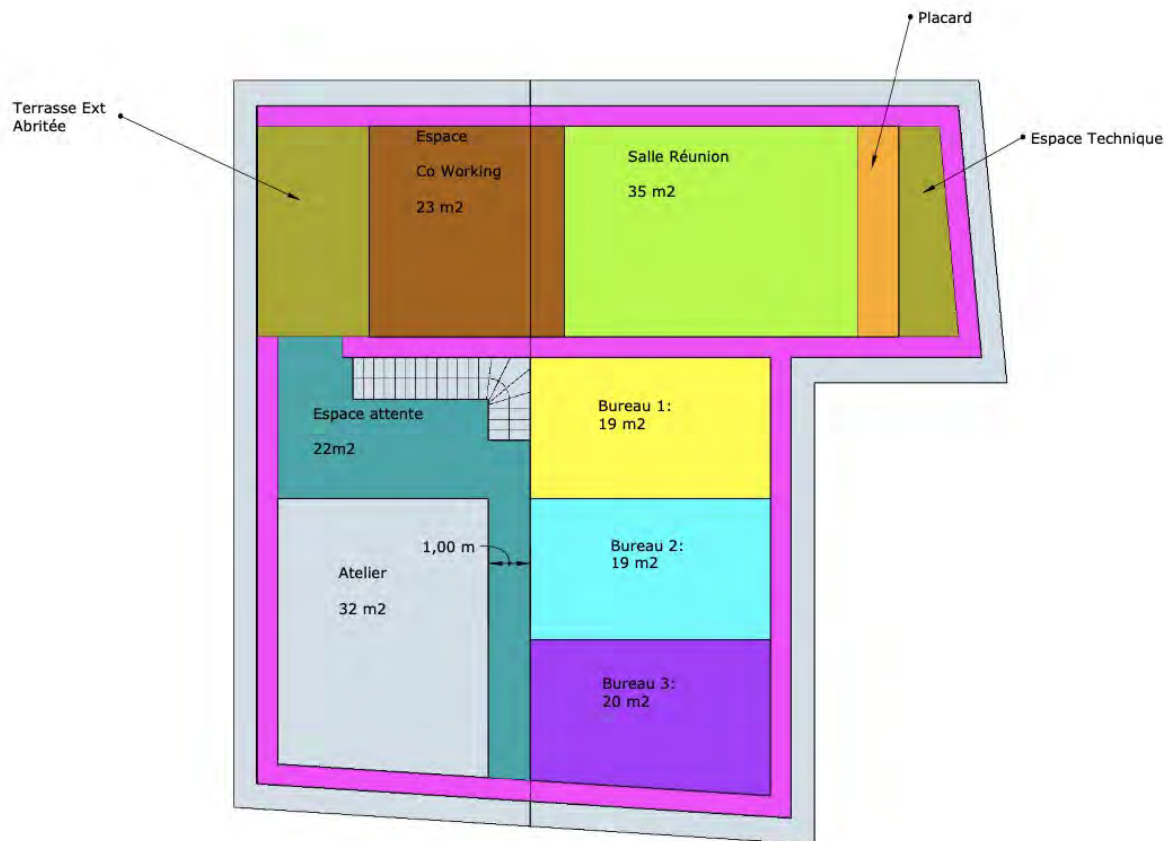
d) Magasin de producteurs



Local en cours de rénovation.

C) La grande bâtisse centrale, 1er étage

a) Bureaux, salle de réunion, espace de travail partagé, atelier.



Plan du 1er étage de la bâtisse centrale.



Vue des travaux et aménagements en cours.

D) Futur local agricole et atelier de bricolage



Local à rénover, travaux prévus pour 2026.

E) Bloc sanitaire (projection)



F) Abri à vélos (projection)



G) Abri poubelles (projection)



H) Abri à tracteur (projection)



V) Plan de financement des travaux et aménagement sur l'ensemble du projet

Cf. Annexe « Prévi Travaux 2025-2026 »

VI) Budget prévisionnel sur 6 ans.

Cf. Annexe « BP Glissade - 2025-2030 »



Association La Glissade

Lieu-dit Moundo
route de Saint Martory
31420 Aurignac
Tel : 07 53 62 75 72

Présentation du tiers-lieu porté par l'association La Glissade



1 - Le Projet	2
2 - Localisation et bâtiments	2
3 - Le Tiers-Lieu	3
3.1. La Bâtisse Centrale	4
3.2. La Salle Polyvalente 1	8
3.3. La Salle Polyvalente 2	9
3.4. L'Épicerie de producteurs	10
3.5. Les Ateliers	11
3.6. Le Local Agricole	12
3.7. La Maison : espace d'hébergements	12
3.8. Les espaces extérieurs	13
4 - Le modèle économique	16
5 - Notre Vision	16
6 - Qui sommes-nous ?	17
7 - Contact	17

1 - Le Projet

La Glissade est une association ayant pour objet de développer un tiers-lieu en milieu rural, dans un ancien corps de ferme où activités agricoles, environnementales, professionnelles et culturelles, ateliers, bureaux, vie locale, évènements, créations artistiques et agroécologie cohabitent.

L'objectif est de créer un endroit inspirant et motivant en milieu rural pour tous ceux qui veulent travailler, créer, innover et trouver de l'inspiration dans un cadre naturel préservé, au contact d'autres acteurs. C'est un outil de territoire pour les habitants et ses différents acteurs, favorisant leur rencontre et l'émergence de projets à plus-value environnementale, sociale et sociétale.

Des travaux sur les bâtiments en cours de rénovation permettent d'accueillir des bureaux, des espace de travail partagés, des ateliers d'artisans, des salles polyvalentes pour accueillir des événements culturels, résidences artistiques, stages, ateliers et formations, une cuisine professionnelle polyvalente, un espace de restauration, des espaces de culture pour des projets agroécologiques, une épicerie de producteurs locaux et des espaces d'hébergement pour les artistes et porteurs de projet en résidence.

Les bâtiments sont décrits plus bas, illustrés par des photos.

2 - Localisation et bâtiments

Le site comporte plusieurs bâtiments :

- **La Bâtisse Centrale** (rez-de-chaussée de 200 m² + 1er étage 165 m²) aménagée cuisine polyvalente, cantine, ateliers, espaces de travail, bureaux, et salle de réunion.
- **La Salle Polyvalente 1** de 115 m², aménagée en espace de travail polyvalent.
- **La Salle Polyvalente 2** de 89 m², attenante à la bâtisse, servant à différents usages, notamment espace de création artistique et de représentations.
- **La Maison** (rez-de-chaussée de 150 m² + 1er étage 100 m²), pour les hébergements.
- **Les 2 Ateliers extérieurs**, de 30 m² chacun, pour des activités agricoles et artisanales (miellerie, transformation et stockage de productions agricoles, stockage de matériel agricole, etc.)
- **Le Local Agricole** pour stocker le matériel agricole et d'entretien du site et des espaces verts, et espace de bricolage pour l'entretien du site.
- **L'Épicerie de producteurs** de 40m², attenante à la bâtisse.

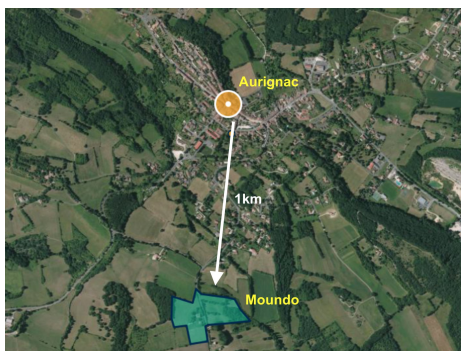


Photo 1 : Localisation à 1 km du centre village d'Aurignac (Comminges, Haute-Garonne)

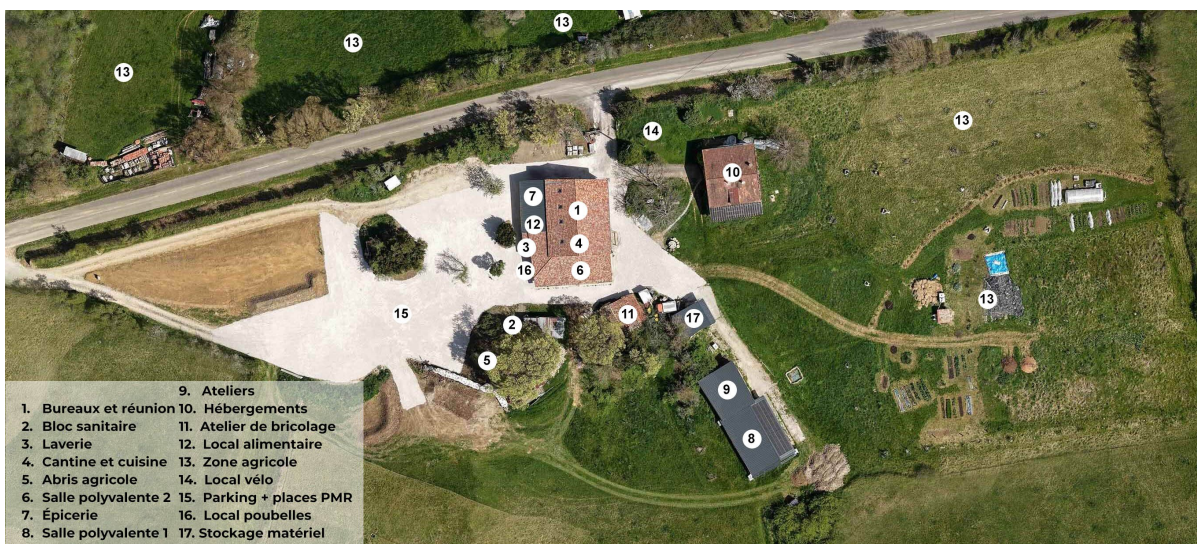
Photo 2 : Les bâtiments du corps de ferme sont entourés de 5 hectares de prairies et de bois, appartenant au site et cultivés dans le respect de la biodiversité.



Photo 3 : Vue-Nord sur le village d'Aurignac depuis le site.

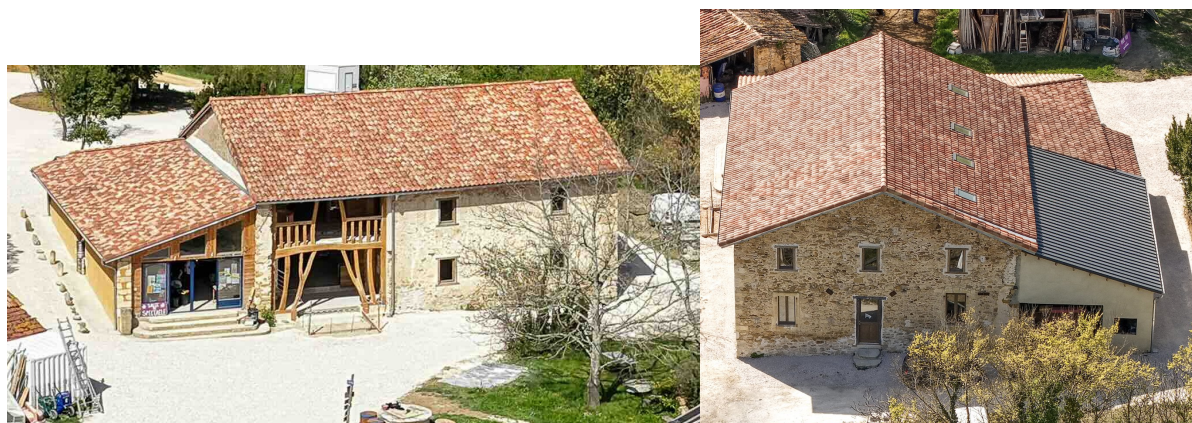
Photo 4 : Vue-Sud sur la chaîne des Pyrénées.

3 - Le Tiers-Lieu



Localisation des différents usages sur le tiers-lieu.

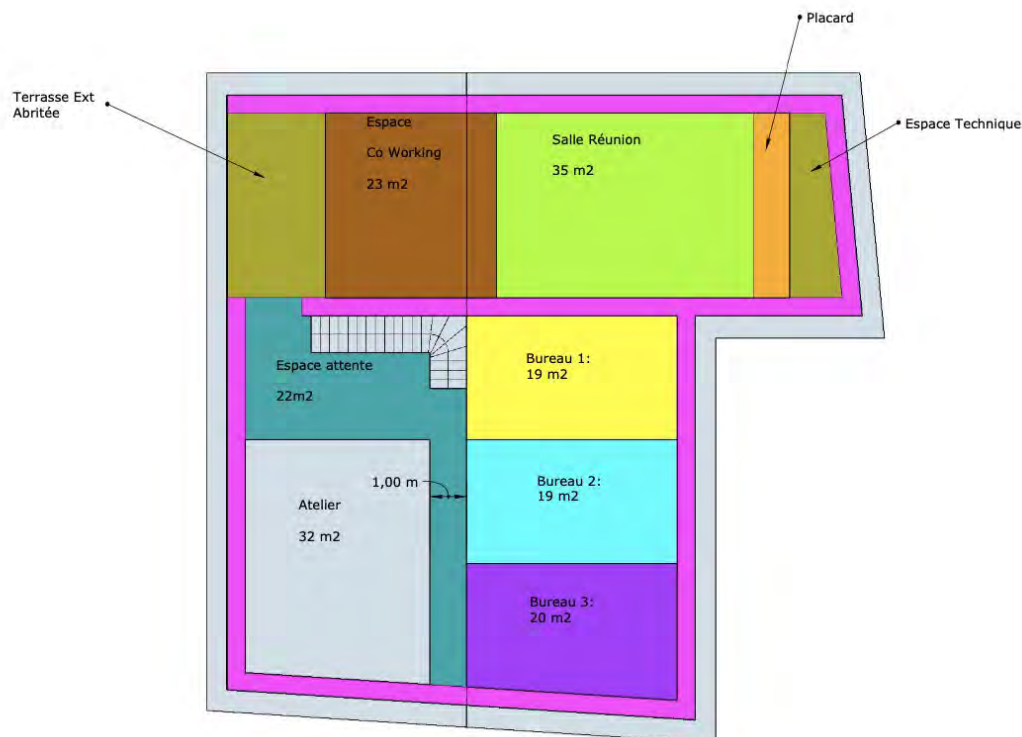
3.1. La Bâtisse Centrale



Cette ancienne bâtisse en cours de rénovation, accueillera pour les espaces suivants :

- Au **premier étage**, 165 m² de **bureaux et espaces de travail partagés**, répartis en 3 espaces : un atelier d'artisanat, une salle de réunion et 3 bureaux individuels ou partagés. Les bureaux seront à louer à la semaine, au mois ou à l'année.

Plusieurs services et outils seront mis à disposition (imprimantes, internet haut débit, assistance informatique et numérique, salle de réunion, et espace de détente, service d'entretien et de ménage, service de courrier et boîte aux lettres, transports mutualisés, etc.).

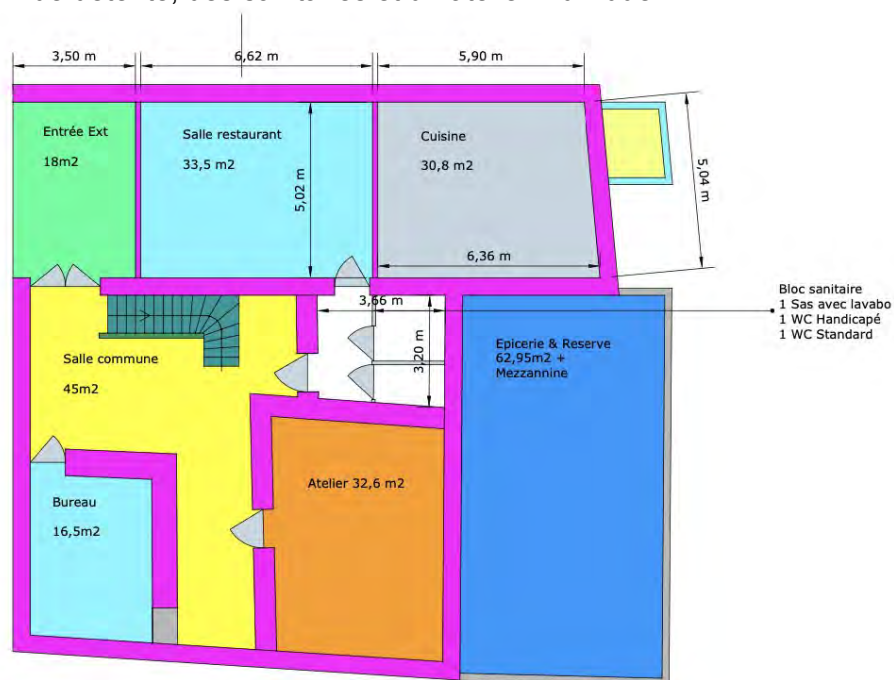


Plan du 1er étage de la bâtisse centrale.



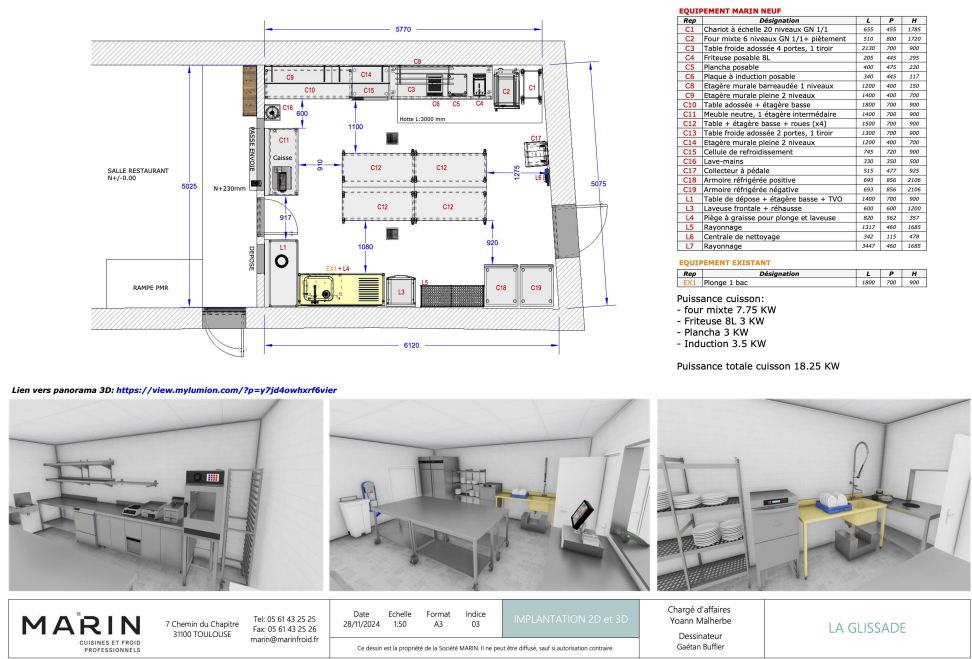
Vue des espaces en cours d'aménagement.

- Au **rez-de-chaussée**, le bureau d'accueil de l'association, une cuisine polyvalente, un espace de stockage alimentaire, une cantine pour les usagers, un espace commun de détente, des sanitaires et un atelier individuel.



Plan du rez-de-chaussée de la bâtisse centrale.

Visualisation des différents espaces en cours de travaux et projections :



Projection de la future cuisine, et plan technique d'aménagement.



Future cantine en cours de travaux.



Futur espace de stockage alimentaire en cours de travaux.



Hall d'entrée et espace commun.



Futur Atelier privatif.



Des espaces extérieurs de convivialité.



3.2. La Salle Polyvalente 1

La Salle Polyvalente, est un espace de 115 m², aménagé en espace de travail polyvalent pouvant accueillir des groupes de travail, des séminaires, des rencontres, des résidences d'artistes, des représentations culturelles, des ateliers, formations et stages, etc.

La salle polyvalente, utilisée pour différents usages, ci-dessous : pour un événement gastronomique, une rencontre thématique, un séminaire et un atelier.



Moments de convivialité





Restaurant éphémère



Séminaires et groupes de travail.



Rencontres



Marché de créateurs

3.3. La Salle Polyvalente 2

Une salle polyvalente de 89 m², disponible pour des représentations, résidences artistiques et à la location pour des séminaires, conférences, rencontres, formations, stages. Cet espace comprend du matériel mis à disposition (bancs, chaises, tables, système de sonorisation, vidéo-projecteur, écran, bar, vaisselle, scène, etc.)



L'association y organise des événements culturels : concerts, soirées contes, spectacles, résidences artistiques, etc. Les événements sont organisés sur le lieu en partenariat avec différents acteurs locaux. Cette salle polyvalente sert également à accueillir des groupes de travail, des stages, formations, cours, des rencontres, des événements culinaires, des marchés artisanaux, etc.

3.4. L'Épicerie de producteurs

Cet ancien garage de 40m² en cours de travaux, sera aménagé en magasin de producteurs. Depuis 2022, une trentaine de producteurs locaux en agriculture biologique s'organisent pour se monter en association et ouvrir leur épicerie de producteurs en vente directe. Actuellement sous forme de paniers à venir récupérer toutes les semaines, l'association des producteurs espère ouvrir les portes de son épicerie fin 2025.



Local de l'épicerie en cours de travaux.



Distribution hebdomadaire des paniers des producteurs locaux.

3.5. Les Ateliers

Deux ateliers extérieurs d'artisanat accueillent actuellement des activités agricoles et artisanales.

L'un est mutualisé par une herboriste et un apiculteur, l'autre utilisé par une fleuriste travaillant les fleurs comestibles pour des boissons et produits floraux ainsi que des créations d'ornementation.

Ces personnes ont toutes trois leurs productions agricoles sur site, et utilisent les ateliers comme espace de stockage de leur matériel et de transformation de leurs productions agricoles.





3.6. Le Local Agricole

Cette ancienne dépendance de 80m² sera rénovée pour en faire un local de stockage du matériel agricole et d'entretien du terrain, ainsi qu'un atelier de bricolage pour l'entretien des différents espaces du site.



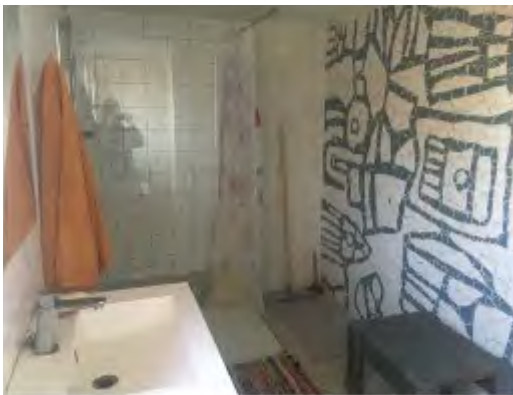
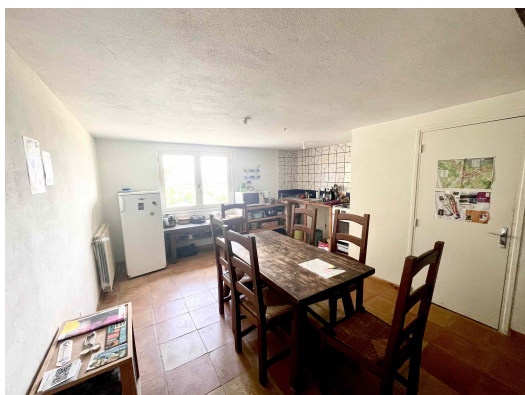
Le Local Agricole, (bâtiment à gauche sur la seconde photo).

3.7. La Maison : espace d'hébergements

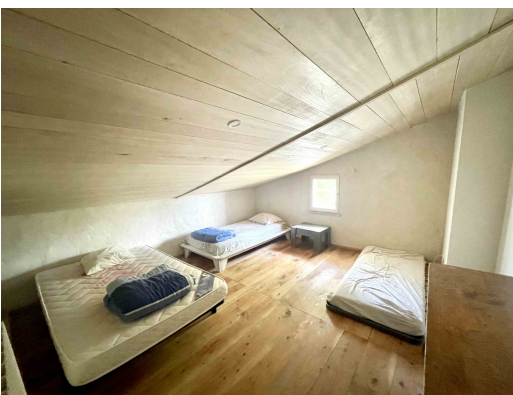


La maison, comprend 2 unités d'habitations distinctes, l'une à l'étage et l'autre au rez-de-chaussée. Elles comprennent chacune, une cuisine, une salle de bain et un salon. L'étage comprend 4 chambres, et le rez-de-chaussée 3 chambres.

Ces hébergements permettent d'accueillir des groupes de travail (séminaires, rencontres, etc.), des artistes en résidence et/ou en représentation, ainsi que des porteurs et porteuses de projets en cours de création ou d'installation sur le territoire.



Cuisine et salle de bain pour les hébergements



Chambres pour les hébergements

3.8. Les espaces extérieurs

Le lieu comprend environ 5 hectares de terrain.

Sur ce terrain se trouvent actuellement :

- Plusieurs parcelles destinées à l'élevage de brebis et à l'apiculture ;
 - Plusieurs parcelles affectées au maraîchage et à la culture de fruitiers ;
 - Plusieurs parcelles de préservation de la biodiversité ;
 - Une parcelle de plantes médicinales et aromatiques ;
 - Un jardin et potager partagés ;
 - Des espaces verts accessible à tous ;
 - Une parcelle destinée à l'accueil d'évènements extérieurs ;
 - Un espace de camping pour les visiteurs ;
 - Un parking pour le public lors des évènements.
-
- À venir : un bloc sanitaires, pour les visiteurs en camping, comprendra des toilettes sèches, des douches, et une petite cuisine d'été.



Sortie de résidence de cirques, spectacles en extérieur.



Plantation de 500 m de haies pour ombrager le lieu et favoriser la biodiversité.



Rencontres thématiques en extérieur.

=> Agroécologie

Des activités d'agroécologie sont installées sur le lieu : un collectif d'éleveurs de brebis, un apiculteur, des activités de plantations d'arbres fruitiers et de haies mellifères pour la biodiversité (plus de 300 arbres et haies plantées), deux hortultrices ont leurs activités de plantes et fleurs médicinales comestibles et aromatiques, et un potager biologique partagé est en libre accès pour les usagers.



Potager, maraîchage en permaculture.



Chantier participatif de plantation de fruitiers et haies mellifères.



Apiculture et élevage de brebis sur le site.

Chacun de ces projets s'inscrit dans une démarche de préservation de l'environnement et de partage des connaissances sur les sujets d'agriculture, d'alimentation, de biodiversité et d'environnement avec les usagers du tiers-lieu et les habitants environnants. Des formations, journées découvertes et événements culturels ont lieu régulièrement autour de ces activités et thématiques.



Des journées de rencontre et d'échange autour de l'agroécologie avec les producteurs locaux sont organisées par l'association.

La propriété est classée LPO, et l'association travaille à gérer l'ensemble de celle-ci dans une logique de préservation de la biodiversité locale.

4 - Le modèle économique

L'association La Glissade entend faire vivre économiquement le tiers-lieu en se basant sur les locations des différents espaces de travail, d'hébergement ainsi que sur les programmations d'événements et sur l'accompagnement de projets. Elle base son budget prévisionnel sur des subventions pour les premières années de lancement. Ces subventions serviront à la rénovation des bâtiments, à l'investissement dans des équipements pour le fonctionnement de son activité, mais également à la création de postes pour le développement et la gestion du tiers-lieu.

La Région Occitanie, le Département Haute-Garonne et la Communauté de Communes Cœur Coteaux Comminges soutiennent l'association financièrement pour la rénovation des bâtiments ainsi que pour son fonctionnement.

La Nef a également apporté son soutien au projet en accordant un prêt pour la réhabilitation des bâtiments.

La Mairie d'Aurignac soutien l'association en l'accompagnant dans ses différentes démarches et étapes de développement.

5 - Notre Vision

L'implantation d'un tiers-lieu en milieu rural est motivée par la nécessité d'une relocalisation des moyens, participant ainsi, en partenariat avec les acteurs et structures présents sur place, à une dynamisation des territoires ruraux qui peuvent être porteurs de propositions solides pour engager une transition économique, sociétale et environnementale effective et ancrée dans le réel.

L'association est très investie dans les réseaux du territoire :

- Réseau des Tiers-Lieux du Comminges
- Réseau Mieux Manger Pour Tous en Comminges

- Réseau des Lieux Culturels du Comminges
- Réseau des Tiers-Lieux d'Occitanie (Rosée)
- Réseau National des Tiers-Lieux (France Tiers-Lieux)
- Partenariats avec le PETR Comminges Pyrénées.

L'association travaille de concert avec la Mairie d'Aurignac et la Cafetière (espace EVS du village) sur des projets et actions d'économie sociale et solidaire.

Le tiers-lieu *La Glissade* fonde ses activités sur plusieurs piliers :

- **Ecologie** : le respect et la protection de l'environnement est la base de la construction d'une société harmonieuse, nous axons donc toutes nos activités et notre fonctionnement autour de ce pilier incontournable.
- **Social et culturel** : créer du lien, favoriser l'accès pour tous à la culture en milieu rural, permettre à toutes et tous d'avoir accès à des outils, services, espaces, et connaissances, permettre des formations, donner la parole et encourager les rencontres et l'entraide.
- **Local** : participer à la valorisation du territoire dans lequel le tiers-lieu s'inscrit, mettre en avant la culture locale, consolider le tissu local, travailler avec des acteurs et producteurs locaux.
- **Economie collaborative** : mutualiser les ressources, repenser les usages, permettre à des projets collaboratifs entre les différents acteurs de voir le jour, encourager l'innovation et la création de projets porteurs de sens.
- **L'intelligence collective et la participation citoyenne** : l'association fonctionne en gouvernance partagée et inclut régulièrement les habitants et acteurs locaux dans la réflexion de son développement. Elle fait également partie du réseau des tiers lieux du Comminges pour développer ses activités en cohérence avec les acteurs culturels et associatifs du territoire.

6 - Qui sommes-nous ?

L'association est composée d'une cinquantaine de personnes participant activement au développement du tiers-lieu et de ses activités.

Toutes de milieux différents, ces personnes combinent leurs expériences, savoirs-faire et réseaux, et utilisent des outils d'intelligence collective pour le développement des activités et le fonctionnement de l'association.

L'association est composée d'un bureau, de pôles d'activités regroupant les différents acteurs de l'association (pôle culturel, pôle agricole, pôle social, pôle alimentaire, pôle artisanal, etc), et d'un conseil d'administration constitué des membres du bureau et des référents de chaque pôle. Des réunions plénières sont organisées tous les deux mois regroupant tous les acteurs du projet.

7 - Contact

Site internet : www.laglissade.baby

Facebook : La Glissade Aurignac

Contact : Aurore Baudon

07 53 62 75 72

contact@laglissade.baby

Adresse : La Glissade, Monde, 31420 Aurignac

La Glissade est soutenue par la Région Occitanie, le Département de la Haute-Garonne et la Communauté de Communes Cœur Coteaux Comminges.



	Date	Bâtiment	Description	Artisan	Facture / Devis	TTC	HT	TVA
2025								
	Janvier	Maison	rénovation toiture	Till Coquel	F-2400013	22 731,81	20 665,28	2 066,53
	Février	Ferme	menuiseries	Bayle		49 031,70	40 859,75	8 171,95
	Mars	Ferme	Travaux supp. (velux+enduits+bardage+escalier+carrelage)	Till Coquel	D-2500022	14 112,77	11 760,64	2 352,13
	Mars	Ferme + Epicerie	Elec	Deffusco-Ducos	devis 20250050	39 434,40	32 862,00	6 572,40
	Mars	Ferme	Plomberie	Deffusco-Ducos	devis 20250041	5 296,80	4 414,00	882,80
	Mars	Ferme	Chauffage (radiateurs + pose)	Leroy merlin	999320	3 810,10	3 175,08	635,02
	Mars	Terrassement	terrassement parking + devant + douche ext	Adrien Boixadeiras	F-202504-00197	32 414,14	29 467,00	2 946,00
	Mars	Terrassement	ajout zones terrassement	Adrien Boixadeiras	F-202504-00198	6 006,00	5 460,00	546,00
	Avril	Ferme	enduit Salle de réunion	CMC Façades	368	8 283,00	7 530,00	753,00
	Avril	Ferme	enduits intérieurs	3PA/CMC Façades	estimation	16 500,00	13 750,00	2 750,00
	Mai	Ferme	Sous-couche parquet	Optimat	25050665	174,46	145,38	29,08
	Mai	Ferme	Parquet	Optimat	25050594	9 778,56	8 148,80	1 629,76
	Avril	Ferme	Planchers et isolation	Till Coquel	D-2300010	43 654,21	36 378,51	7 275,70
	Juin	Magasin	plomberie	Deffusco-Ducos	estimation	1 000,00	833,33	166,67
	Juin	Magasin	électricité	Deffusco-Ducos	estimation	1 000,00	833,33	166,67
	Juin	Magasin	chauffage	Deffusco-Ducos	estimation	1 000,00	833,33	166,67
	Novembre	Ferme	Sécurité incendie	PVI	estimation	1 500,00	1 250,00	250,00
	Décembre	Ferme	Aménagement	Leroy Merlin	estimation	10 000,00	8 333,33	1 666,67
	Décembre	Ferme	Luminaires	Leroy merlin	estimation	1 750,00	1 458,33	291,67
	Décembre	Ferme	Echelles	Leroy merlin	1502500033946	1 255,38	1 046,15	209,23
2026	Avril	Atelier Agricole	maçonnerie, toiture, sol, elec, plomberie, menuiserie	Till Coquel	estimation	30 000,00	25 000,00	5 000,00
	Juin	Bloc sanitaires	construction bois légère, elec,plomberie	Till Coquel	estimation	10 000,00	8 333,33	1 666,67
	Juillet	Abris Tracteur	construction bois légère	Till Coquel	estimation	2 000,00	1 666,67	333,33
	Août	Abris Poubelles	construction bois légère	Till Coquel	estimation	1 000,00	833,33	166,67
	Octobre	Abris Vélos	construction bois légère	Till Coquel	estimation	1 000,00	833,33	166,67
							0,00	0,00
TOTAL						312 733,33	265 870,93	46 861,26

Plan de Financement	Montant TTC
Région Occitanie	83 000,00 €
Communauté de Communes 5C	10 000,00 €
SCI La Brive (propriétaire)	129 733,33 €
Association la Glissade (via comptes prêteurs+dons)	90 000,00 €
Montant total travaux	312 733,33 €

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1. **Des constructions ;**
2. **Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;**
3. **Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.**

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) »**

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : **BACHAS**

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) : **WC 64 / WC 67**

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) :

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | | |
|---|---|---|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input type="checkbox"/> | Non <input checked="" type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☐ Habitation
- ☒ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☐ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- ☐ Jardin d'agrément
- ☒ Terre en friche
- ☐ Culture
- ☐ Autre (préciser) :
- ☐ Prairie
-



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Renseignements concernant le projet de STECAL :

Destination/vocation du STECAL :

- ☒ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☐ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☐ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Autre (préciser) :

Description détaillée du projet envisagé (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :

Implantation cabaret panoramique

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :

Projet centre de soins sur la commune de BACHAS 31420

Les porteurs de projets

Sylvain Deruy, kinésithérapeute depuis 2009 exerce actuellement à Lannemezan 65300 et aimerait se rapprocher de son domicile situé à Bachas dans un but écologique, social et de gain de temps . Travailler dans un lieu paisible loin de la ville , proche de son domicile lui permettrait de conjuguer sa vie personnelle et professionnelle dans les meilleures conditions afin d'être le plus disponible pour pouvoir répondre à une demande de soins qui devient de plus en plus difficile à assurer dans les zones rurales. Ayant suivi une formation de kinésithérapeute du sport, il aimerait profiter de cet espace et de cet environnement, pour pratiquer et développer son activité dans ce domaine via un parcours de santé extérieur.

Emilie Barquin, Masseur-kinésithérapeute depuis 2017, exerçant actuellement sur deux cabinets à Aurignac et Montesquieu-volvestre. Ayant toujours travaillé dans le milieu rural c'est un choix de vie auquel elle tient. Habitante de Bachas depuis 2020 et membre du foyer rural, y travailler serait comme une continuité naturelle à son envie de participer à la vie du village. Étant formée, elle aimerait également donner des cours de pilâtes au sein de ce lieu. Travailler à côté de son domicile serait également pour elle une opportunité de concilier plus facilement son travail et sa vie de famille. Enfin, travailler dans une optique plus écologique en prenant en compte la nature environnante que ce soit dans l'implantation et dans la construction de ce projet est également quelque chose qui lui tient à cœur.

Romain Faugeroux, ostéopathe depuis 2014 exerce actuellement à Muret 31600, aspire depuis quelques années, à exercer dans un lieu plus propice à la relaxation et au soin.

Ce projet résonne encore plus pour lui car il allie aussi deux grands centres d'intérêts pour lui : l'architecture écologique et la santé. Il viendrait aussi répondre à un besoin d'exercer en collaboration avec différents praticiens afin d'échanger sur nos pratiques et d'assurer une continuité de soin aux patients ce qui peut s'avérer difficile en milieu rural.

Chloé Magné, ostéopathe depuis 2012, après 2 cabinets en collaboration en milieu rural sait ce qu'elle veut modifier et conserver. Ayant grandi à la campagne, il est devenu évident pour elle d'exercer en milieu rural. De fait, construire un lieu de toute pièce dans le respect de la nature, en collaboration est l'aboutissement de sa vision professionnelle. Conjuguer les espaces collectifs pour remettre les patients au cœur du projet, et les salles individuelles comme espace de liberté personnelle sont des clés pour elle. La proximité et la sérénité apportées par la nature sont des éléments cruciaux pour sa pratique. L'écologie, à son sens le plus strict est pour elle une valeur fondamentale. Pour être dans le soin, il est primordial de prendre soin de soi et de son environnement.

Le Projet

Le projet prend son sens dans la volonté des porteurs de projet de rapprocher leur lieu d'exercice de leur lieu de vie afin de correspondre à leurs valeurs écologiques en réduisant l'empreinte de leurs déplacements, et sociologique dans le fait de proposer un accès aux soins en milieu rural.

Un frein important était le coût d'un tel projet sur un terrain constructible, compliquant sa "rentabilité" à court terme, c'est pourquoi nous vous adressons cette demande afin de pouvoir faire émerger ce projet.

Ce dernier étant né de l'idée de créer un lieu rassemblant 2 couples d'amis, les uns kinésithérapeutes et les autres ostéopathes, au sein de leur village de Bachas.

La graine semée dans nos têtes a germé lors de la découverte de l'existence du STECAL et la rencontre avec une agricultrice intéressée par le projet qui nous a proposé un petit coin de paradis dans un écrin de nature, pour concrétiser le projet.

Car quoi imaginer de mieux que la nature pour être dans le soin, et se ressourcer ?

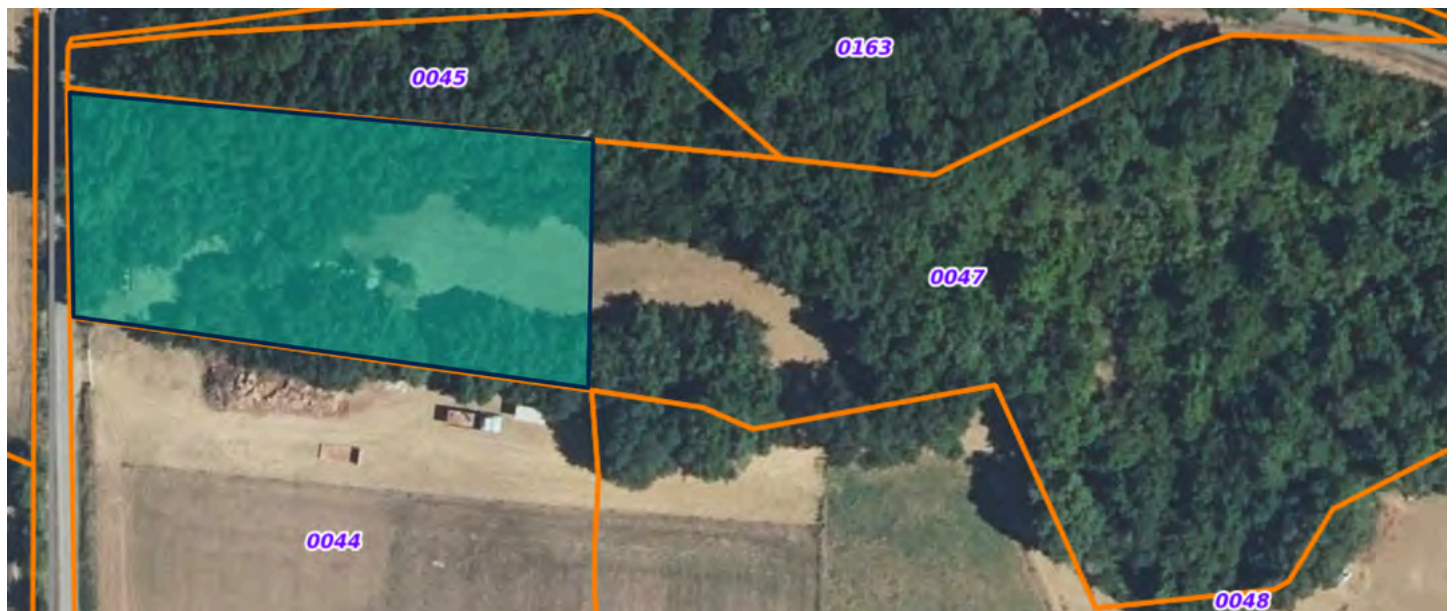
Le Lieu

Le centre de soin se trouverait sur la parcelle 047, sur la commune de Bachas.

La demande Stecal concerne 3000m², en longeant les découpes cadastrales.

C'est une parcelle agricole, actuellement entretenue par les brebis de l'agricultrice voisine Sylvie Popot. Elle est en partie arborée avec de jeunes chênes, érables... Elle comprend également une partie en friche (ronces et prunelliers) qui sera utilisée en priorité pour construire les bâtiments.

La parcelle est à la jonction entre le bois de Bachas en amont et les prairies vallonnées de Sylvie Popot agricultrice à *la ferme du mailho blanc*.

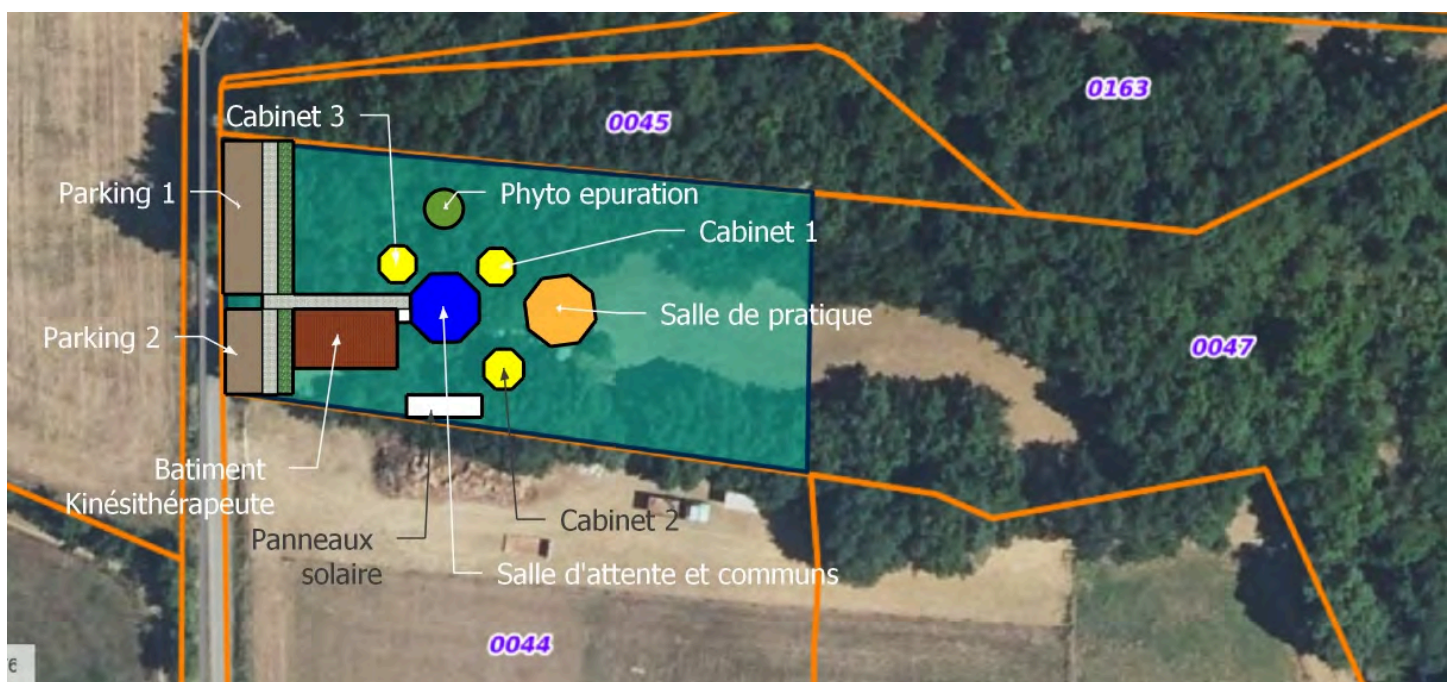


Les Constructions

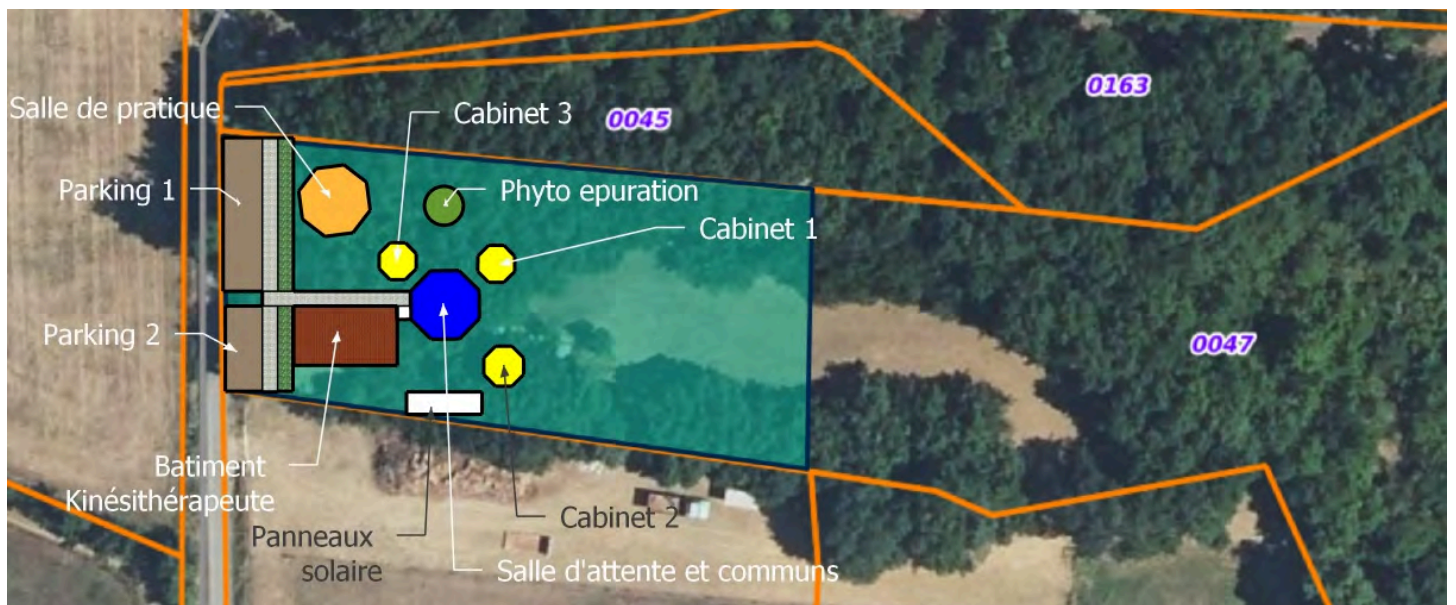
L'architecture est envisagée modulaire avec des bâtiments connectés mais indépendants. Le projet comprends :

- un bâtiment commun : ~ 60 m²
- un bâtiment pour les kinésithérapeutes : ~ 120 m²
- au moins 2 cabinets individuels de ~ 25 m² chacun
- une salle de pratique collective : ~ 80 m²

Configuration 1 :



Configuration 2 :



Plusieurs configurations sont en cours d'étude architecturale afin de respecter au maximum la topographie des lieux et l'implantation des arbres déjà existants. Ces derniers si ils sont amenés à être coupé, seraient utilisés dans la construction grâce à l'utilisation d'une scierie mobile et replantés avec des essences locales grâce au concours de la *pépinière des 3 chênes* localisée à Benque (31420) et le soutien de l'APA (Arbre et paysages d'Autan).

Dans un premier temps, le centre de soin s'articulerait autour de parties communes (salle d'attente, toilettes, salle de bain, cuisine, local technique) que les thérapeutes se partageraient afin de pouvoir échanger.

De ce bâtiment partirait une aile réservée aux kinésithérapeutes comprenant 2 salles de soin, un bureau et un plateau technique ; ainsi que 2 cabinets individualisés pour les ostéopathes.

Il est prévu de construire une salle commune de 80m² qui recevrait des cours collectifs comme du pilate, yoga, gymnastique douce, éveil corporel etc dans un cadre bucolique, demande qui intéresserait différents professionnels du secteur. De plus, lors de météo clémente, les cours pourraient être pratiqué en extérieur dans la clairière par exemple.

Dans un 2ème temps, il est prévu de rajouter 1 ou plusieurs cabinets supplémentaires pour pouvoir travailler avec de nouveaux thérapeutes (médecin, sage femme, nutritionniste ,orthophoniste, reflexologue...) afin d'étoffer l'offre de soins.

Matériaux de construction

Les constructions sont envisagées en partie en auto construction, et en chantier participatif. La plupart des bâtiments seraient en ossature bois, avec remplissage en paille achetée auprès des agriculteurs présents sur le territoire. L'utilisation de matériaux écologiques et biosourcés, au si possible locaux est une priorité du cahier des charges.

Ce type de construction a été retenu car elle garde une réversibilité possible du terrain.

Accessibilité

Ce centre de soin réunissant du public est dans l'obligation d'être équipé de plusieurs places de parking, et d'être adapté pour les personnes à mobilité réduite.

Le parking se situera le long de la route afin de réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. Il comprendra 9 places, et 1 place handicapé, le tout en épis pour réduire les manœuvres. Du parking, le chemin d'accès sera carrossable et long d'une dizaine de mètres jusqu'à la salle d'attente.

Les réseaux énergétiques

L'eau sera raccordée au réseau qui passe juste de l'autre côté de la route.

L'électricité sera quant à elle alimentée par les panneaux solaires, et éventuellement une éolienne verticale vu que le terrain se trouve sur les hauteurs. L'installation est prévue évolutive, de la même manière que le projet global.

Les besoins en électricité seraient toutefois réduits au maximum puisque la plupart des bâtiments seraient isolés selon les normes RE 2020, et que le système de chauffage n'est pas envisagé électrique.

Le chauffage

Le système de chauffage serait centralisé et automatisé grâce à une chaudière à pellet ou à biomasse.

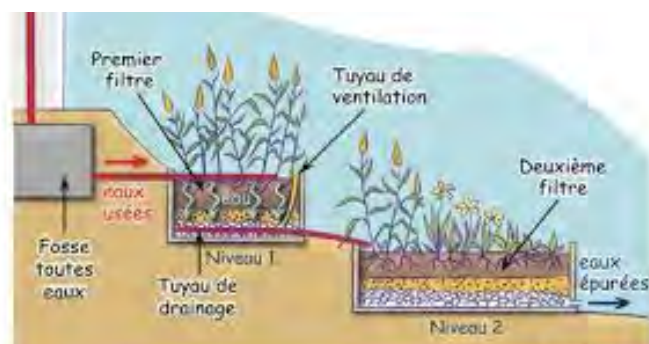
L'eau chaude

Le bâtiment serait équipé de panneaux solaires thermiques pour subvenir aux besoins en eau chaude.

L'assainissement

L'eau étant au centre de l'écologie, il paraissait primordial de la traiter en adéquation avec nos valeurs et ainsi créer un point humide pour promouvoir la biodiversité.

Il est donc envisagé de réaliser une Phyto épuration avec le concours de l'association *Pierre et Terre* ou Aquatiris.



Création d'un refuge LPO

Dans une continuité, afin de respecter au maximum la faune et la flore sauvage, nous aménagerons le terrain d'abreuvoirs et de nicher, le tout soutenu par la LPO.



Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1. Des constructions ;
2. Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3. Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) »

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : Boussan

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) : ZM 39

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) : A

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☐ Habitation
- ☒ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☐ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input checked="" type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input type="checkbox"/> Culture | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : |
| <input type="checkbox"/> Prairie | ..... |



Destination/vocation du STECAL :

- Description détaillée du projet envisagé (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :**

Sci Soulin
→ cf dossier du projet joint

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :

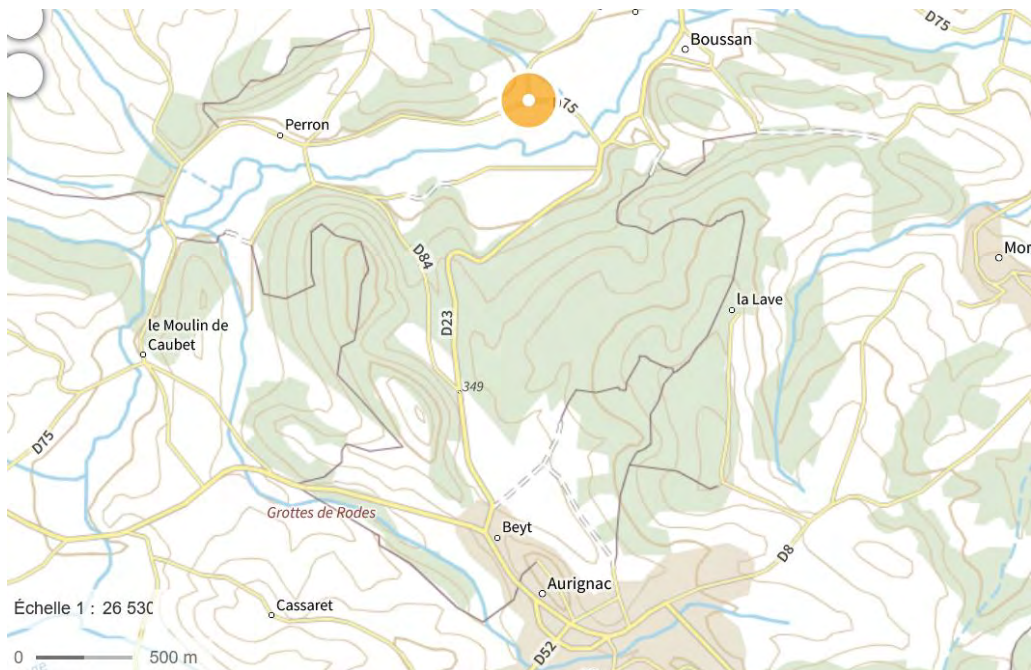


FERME JOULIN

**ECOLOGIE-TOURISME-ART-
BIEN ETRE**

I) Description du site

La ferme Joulin est située au cœur du Comminges, au pied de la forêt de Boussan et bordée par la rivière « Louge ». C'est un lieu à la fois préservé et isolé.



La propriété de 4,5 ha a été par le passé un Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT). Aujourd'hui l'ensemble des aménagements destinés au maraîchage et à l'élevage ont été conservés.



Vue d'ensemble de la ferme



Vue sur la forêt de Boussan

Aujourd'hui le terrain a conservé ses prairies humides, ses haies bocagères et sa ripisylve.



La propriété est située sur le tracé du GR86 reliant Toulouse à Bagnères de Luchon, mais également au départ de nombreux chemins de randonnée comme le « Sentier des Asphodèles ».



II) Le projet

- Origine du projet

Le projet a démarré en 2023 lors de la constitution de la SCI JOULIN par ces 4 associés :

CALDERAN Sandra (Metteuse en scène, comédienne)

GAULIN Agnès (Marionnettiste, comédienne)

HARDY Christophe (Comédien, Technicien son/lumière)

DENYS Johan (Technicien rivière, musicien).



Impliqué.e.s dans de nombreux projets artistiques et plusieurs compagnies de théâtre (Cie le Banc qui parle, Cie des hauts parleurs) et des structures de protection de l'environnement (syndicat de rivière, associations naturalistes), les quatre associés ont décidé de créer un lieu dédié aux arts en lien avec le territoire. Dans cette perspective les différentes compagnies sont d'ores et déjà impliquées avec les acteurs culturels locaux et artistiques, tels que Pronomade(s), la Glissade, la communauté de commune Cagire Garonne Salat etc. Ce nouveau lieu s'inscrirait donc dans le maillage culturel déjà existant toujours dans une logique partenariale

L'ambition de ce projet est de promouvoir l'accueil de personnes à travers la création de spectacles et de performances, tout en permettant un accès aux espaces naturels et de les développer par du partage de savoir-faire. Des activités tel que la pratique du yoga et la pratique du shiatsu seront également proposées, sur des espaces collectifs permettant l'accueil de groupes et de particuliers.

Le portage, l'animation et l'accueil seront assurés par les quatre associés de la SCI Joulin dans le respect de nos valeurs que sont l'inclusion, le partage et la conservation de la biodiversité.

« L'effritement du dualisme humain/nature nous permet également de prendre conscience que nos relations avec les non-humains relèvent de l'éthique tout autant que de l'écologie. Il est désormais indispensable de reconnaître que les deux types de récits sont valables pour les deux groupes, car nos vies se situent à la fois dans la culture et dans la nature ».

Val Plumwood, La crise écologique de la raison.

- Cadre d'activité

Lieu de résidence artistique et culturelle

Une partie des habitants et habitantes du lieu étant artistes pluridisciplinaires, nous avons réalisé assez vite un espace de répétition. A ce jour, il s'agit d'un petit théâtre équipé en son et lumière, comptant un gradin d'une cinquantaine de places.

Avec Joulin, nous avons tout de suite vu le potentiel de lieu de fabrique, de pépinière artistique, de lieu agro-culturel.

Ainsi, l'année où nous plantons le verger, en même temps, nous construisons notre petit théâtre.

Nous souhaitons mettre à disposition notre équipement à des compagnies d'art scéniques et arts de rue afin qu'elles puissent se mettre au vert pour créer en toute tranquillité, tout en bénéficiant de notre accueil technique.

Nous imaginons, à terme, des sorties de résidences publique et de créations de petits événements et représentations au théâtre.

Nous proposerons également l'espace à des cours et stages artistiques dès que possible.

Nous mettons également à disposition des troupes artistiques une cuisine collective et salon collectif de plus de 100 mètres carrés, et un atelier technique avec mise à disposition d'outils pour la fabrication de décors.

Accueil de groupes

Nous savons également qu'il y a un besoin dans la région d'accueil de groupes associatifs ou ayant une pratique autour du soin et du corps (yoga, gym, shiatsu etc). Nous avons donc prévu de pouvoir accueillir des groupes ayant une telle pratique avec mise à disposition de la salle et cuisine commune, de la salle de « bien être » (matériel de sport, tapis de yoga, et espace shiatsu).

Pour tous les groupes, nous mettrons à disposition les habitats légers, les toilettes sèches, et les blocs sanitaires (travaux de réfection en projection pour 2026), et bien-sûr, le libre accès à la mare, au four à pain, aux prairies et à la rivière.

Evènements artistiques

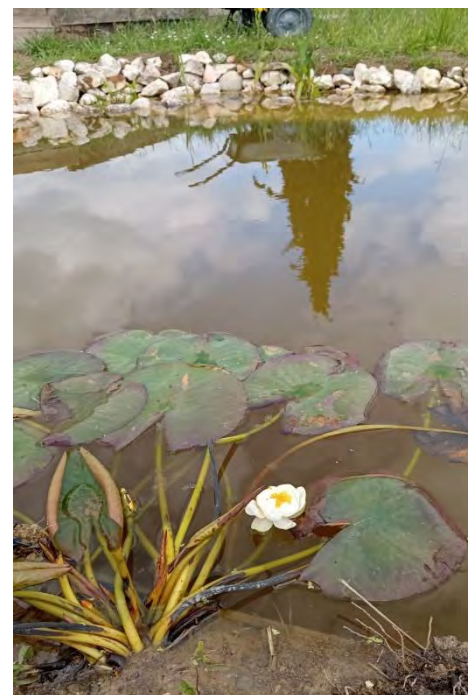
En chaque début de saison, nous organiserons un événement festif et culturel, permettant de mêler la vie du jardin à la culture. Pour ce faire, nous nous associeront aux structures partenaires du lieu : La Compagnie des Hauts Parleurs (Sepx), La Compagnie du Banc qui Parle (Aurignac), la Marmite Electrique (association café culturel de Sepx) et les Jardins du Cap (Sepx).



- Valorisation des terres

Promotion de la biodiversité

L'attractivité et la valorisation des espaces de la Ferme Joulin étant essentielle, une mare à vocation pédagogique a été réalisée. Un verger conservatoire de variétés anciennes (90 arbres greffés) a également démarré en coopération avec <https://www.jardins-du-cap.com/> à Sepx 31360.



Pâturage équestre

- Dès 2026, 2 ha de prairie humide en bordure de la « Louge » seront dédiés au pâturage équestre afin de conserver les milieux ouverts et ainsi contribuer au maintien de la biodiversité présente.



- Les conditions d'accueil

4 emplacements de 40m², réservés pour 2 caravanes et 2 tiny house permettront l'accueil de 8 à 10 personnes,

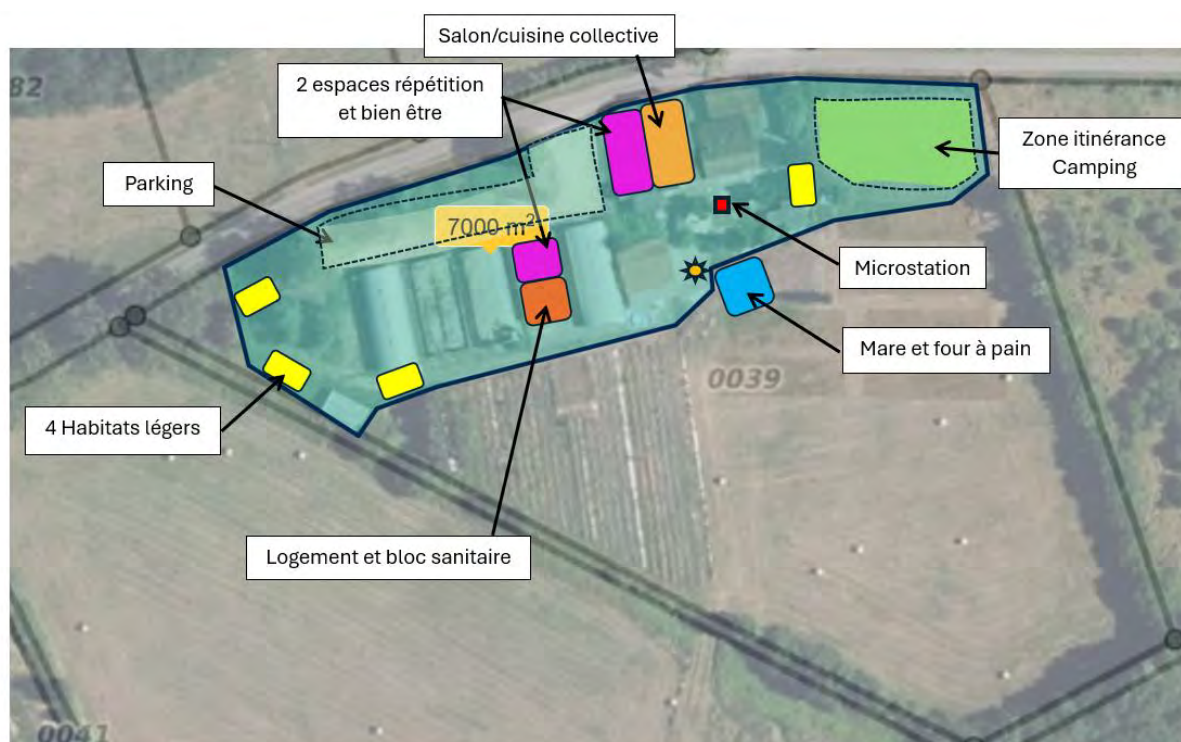
1 logement équipé d'un chauffage bois ou basse consommation, d'un bloc sanitaire attenant à la salle de répétition qui permettra l'hébergement de groupe de 8/10 personnes,

1 aire de camping à la ferme du 1^{er} juin au 30 Septembre, permettant l'accueil de randonneurs et petits groupes à la nuitée (20 personnes max),

L'entrée de la ferme est équipée d'une plateforme de stationnement pour une quinzaine de véhicules 4 roues et de deux abris 2 roues,

Le site est équipé de 2 compteurs d'eau et 2 compteurs électriques en triphasé adaptés aux installations existantes et futures,

Le site est également équipé d'une microstation de 12EqH en conformité SPANC et des toilettes sèches qui sont dès aujourd'hui fonctionnelles,



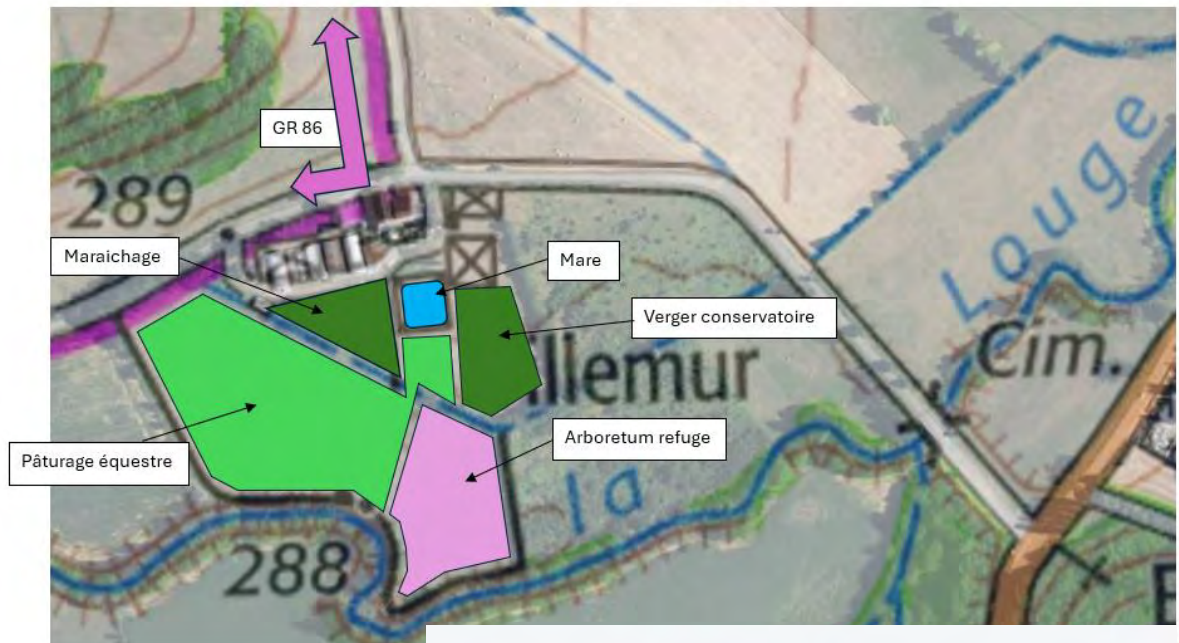
La zone concernée par le dispositif STECAL (4 habitats léger, 1 logement avec bloc sanitaire et la zone accueil camping) est délimitée comme sur le plan ci-joint, par une superficie de 7000m² afin d'intégrer l'ensemble des aménagements existant/futurs, nécessaires au fonctionnement du projet.

- Mesures agro-environnementales

Afin de valoriser la diversité et la richesse des milieux d'accueil faune flore, la ferme Joulin a adhéré au réseau Refuge LPO et s'est engagée à respecter la charte afin de dédier des espaces à la protection du vivant.

Un poulailler mobile a été conçu et permettra à terme de renouer le lien entre végétal et animal en incluant les poules dans l'espace verger.

Ci-dessous la carte de répartition des espaces définis sur la ferme Joulin.



Planning prévisionnel sur une année, par saison, projection à terme (2027)

4 saisons :

- Accueil de pâturage équestre
- Zone de transit pour convoi artistique en caravane ou camion, accueil d'étape pour artistes de cirque en itinérance.
- Entretien des zones agricoles, des bords de rivière, du verger, de la mare.

Du 1^{er} Juin au 30 septembre : ouverture d'un camping pour randonneurs, et petits groupes, à la nuitée, max 20 personnes.

Hiver :

Tourne au ralenti, pas d'accueil ou alors ponctuel, temps dédié aux travaux et à la préparation du printemps, entretien du matériel et des lieux.

Printemps :

1 évènement : ouverture des portes par une journée de 48h du four à pain, avec possibilité pour les habitant.e.s et visiteur.se.s de venir cuire leurs pains, balades dans les champs, lectures théâtralisées au jardin, buvette, auberge espagnole...

Résidences artistiques : 3 périodes de 5 jours possible avec hébergement.

Accueil de groupe : 1 à 2 période de 5 jours

Eté :

Évènementiel : soirées concert et musique dans le théâtre de verdure

Résidences artistiques : 3 périodes de 5 jours possible avec hébergement.

Accueil de groupe (séminaires yoga, stages bien-être, pratique corporelles ou artistiques) : 1 à 2 périodes de 5 jours

Automne :

Évènementiel : La kermesse de rentrée, fête spectacle, scène ouverte, pizzas au four à pain

Résidences artistiques : comme printemps été

III) Stratégie Financière

Besoin : nous avons constaté un déficit de lieu de travail et d'accueil de résidences artistiques dédié à la pratique théâtrale, à la danse, à la marionnette et aux arts du cirque, à des prix abordables et dans un cadre environnemental propice à la création.

Besoin également de terre de pâturage équestre repéré dans le territoire

Éléments financiers

Recettes prévisionnelles par ACTIVITÉS

	2026	2027	2028
Accueil en résidence artistique	2 100 €	2 100 €	2 100 €
Accueil de groupes (séminaires et stages extérieurs)	- €	6 250 €	10 000 €
Pension équestre	2 800 €	4 800 €	4 800 €
Nuitées en camping	1 920 €	3 600 €	5 760 €
Événements culturels et artistiques	1 500 €	2 790 €	3 000 €

Tarifs nuitées – camping à la Ferme Joulin

Du 1^{er} juin au 30 septembre

1 emplacement tente (1 à 2 personnes)	12 €/ nuit
---------------------------------------	------------

Supplément +6€ par personnes au-delà de deux.

Recettes prévisionnel EVENEMENTS 2027

	Entrée - contribution libre	Buvette
Événements Printemps	360 €	400 €
Événements Eté	540 €	729 €
Événements Automne	360 €	400 €
TOTAL		2 789 €

Budget prévisionnel de Fonctionnement

	2026	2027	2028
RECETTES	46 960 €	58 180 €	59 500 €
CHARGES	56 890 €	50 890 €	50 890 €
RESULTATS	-9 930 €	7 290 €	8 610 €

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1. Des constructions ;
2. Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3. Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** »

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : Bouzin

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) : A 63

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) :

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☐ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☒ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☐ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input type="checkbox"/> Culture | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Prairie | ..... |



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Renseignements concernant le projet de STECAL :

Destination/vocation du STECAL :

- ☒ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☐ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☐ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Autre (préciser) :

Description détaillée du projet envisagé (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :

voir le dossier projet joint.

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :

Chenil privé Commune de BOUZIN

Fabien DREHER

120 Route de la nine

31420 BOUSSAN

Tél : 06 10 63 82 77

Email : f.dreher@laposte.net

Lieutenant de Louveterie sur la circonscription n°7

Fait le 03/11/2025

SOMMAIRE

- ▶ Preamble
- ▶ 1 / Présentation du chenil
- ▶ **2 / Zone d'emprise**

Préambule

- ▶ Dans le cadre de la révision du PLU intercommunal, le présent document vise à présenter mon chenil et à délimiter une zone dans laquelle il demeurera possible de réaliser des constructions ou aménagements nécessitant une autorisation **d'urbanisme**. A ce jour, je **n'ai** aucun projet de construction de défini.
- ▶ **J'ai** acheté ce terrain en 2011 afin **d'installer** ma meute de chiens de chasse qui me servent lors des battues au gros gibier ou lors de mes interventions dans le cadre de mes missions de lieutenant de louveterie.
- ▶ La louveterie est une institution qui a traversé les époques et les organisations administratives et **s'inscrit** dans une longue histoire et une pratique connue dans les territoires. Elle conserve une spécificité forte du fait du statut des lieutenants de louveterie, personnes privées, commissionnées et assermentées, collaboratrices bénévoles de **l'administration**, et placées sous **l'autorité** du maire ou du préfet pour exercer une mission de service public de régulation des animaux sauvages dans un but de protection des activités humaines.

1 / Présentation du chenil

- ▶ Le chenil situé sur la commune de Bouzin, Section A, Parcelle n°471, d'une contenance de 3303 m².
- ▶ **Il s'agit d'une installation classées au titre du Code de l'Environnement.**
- ▶ Capacité : 24 chiens > installation soumise à déclaration ICPE.
- ▶ Déclaration faite auprès de la Direction Départementale des Territoires, récépissé de déclaration n°062 signé le 16 juillet 2014.
- ▶ **Chenil privé non professionnel, il s'agit d'un élevage amateur destiné à maintenir un meute de chiens de chasse.**
- ▶ Bâti existant : 1 Bâtiment comprenant 4 boxs fermés et courettes attenantes capacité $4 \times 3 = 12$ chiens
- ▶ Aménagements existants : un parc de détente (dans le bois), 3 parcs dans lesquels se trouvent des niches déplaçables, capacité : $2 + 4 + 6 = 12$ chiens

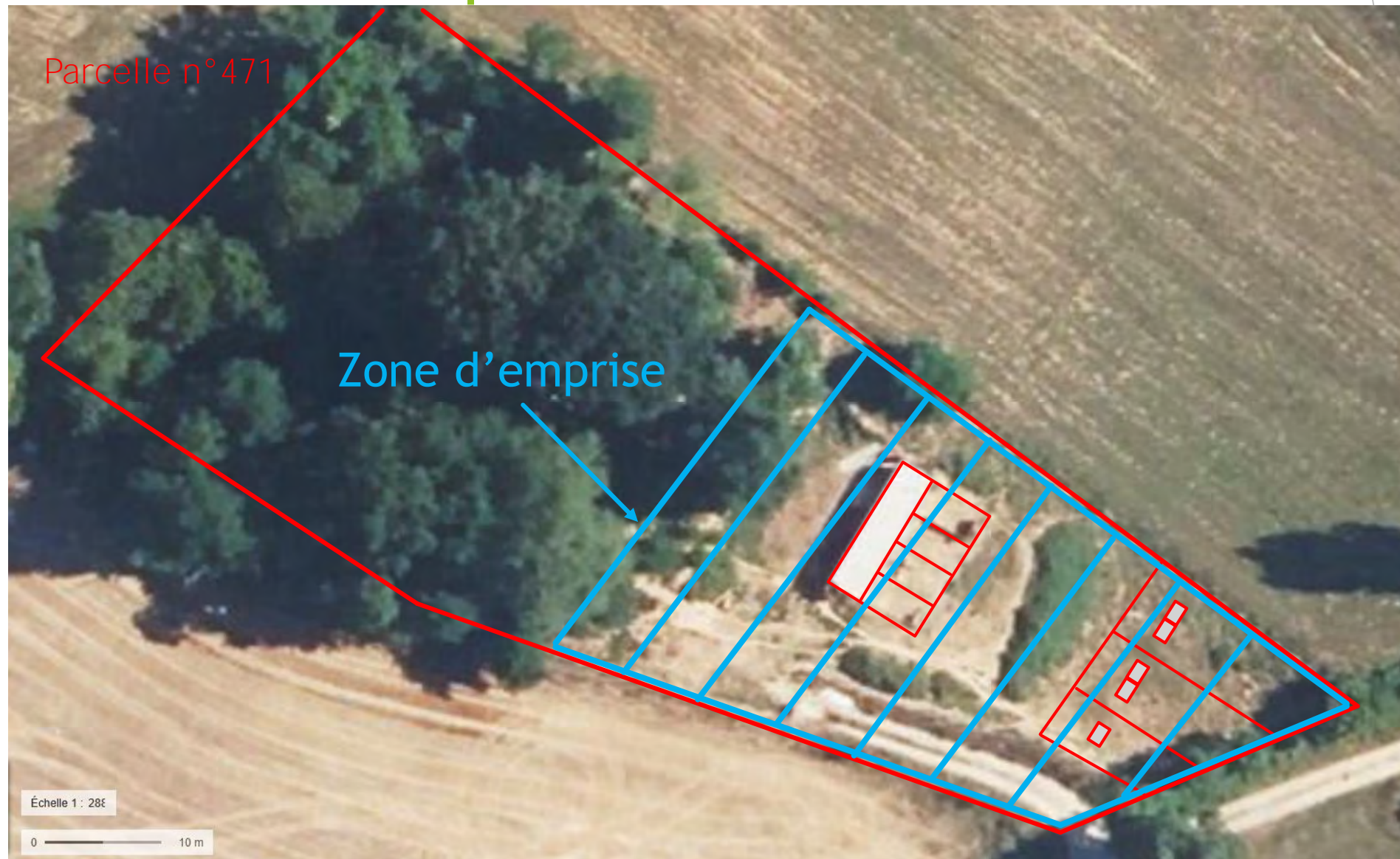
1 / Présentation du chenil



1 / Présentation du chenil



2 / Zone d'emprise



Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1. **Des constructions ;**
2. **Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage** au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3. **Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.**

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** »

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limité possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : Cassagnabères-Tournas.....

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) : ...WS.0056.....

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) : ...Zone agricole.....

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☒ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☐ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input type="checkbox"/> Culture | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Prairie | ..... |

Renseignements concernant le projet de STECAL :

Destination/vocation du STECAL :

- ☒ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☐ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☒ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Autre (préciser) :

Description détaillée du projet envisagé *(veuillez si possible joindre également un plan du projet)* :

Voir le document de présentation ci-joint

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Observations complémentaires *(à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire)* :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

LASCOMERES

Coopérative d'habitats partagés



Qui sommes-nous ?

Nous sommes un groupe de personnes habitant ensemble sur un terrain situé à Cassagnabère-Tournas.

Nous nous sommes constitués en société coopérative (SCOOP) ayant pour objet social l'hébergement de ses associés sur le terrain. La SCOOP est propriétaire du terrain.

Notre projet pour le lieu s'articule autour de la création de lien social, du respect de la nature et de la résilience.



Le Groupe d'Habitants

- Nous sommes une dizaine de trentenaires à habiter à l'année, ou par période, sur le terrain et dans ses bâtiments.
- Dans nos rangs se trouvent quatre professeurs (école ou collège), des auto-entrepreneurs (artisans, agriculteur), un travailleur social et un directeur de centre d'animation. L'une d'entre nous installe également son activité de massage et bien-être "O Chêne" sur le terrain.
- Nous avons aussi cinq jeunes enfants entre 1 et 6 ans.
- Nous habitons sur le terrain depuis bientôt 5 ans.
- Nous accueillons également régulièrement des gens de passage (parfois plus d'un an) : artisans itinérants, étudiants, musiciens,...

Le Terrain

- De 25 hectares en bordure de route il marque la fin du quartier Tournas jusqu'à la Louge. Il est orienté au sud et offre une belle vue sur les Pyrénées du Cagire au Pic du Midi.
- Il y aujourd'hui dessus des habitations (pour cinq familles) et trois hangars. Plus deux mares et 15 hectares de forêts.
- Depuis notre arrivée nous avons planté un "jardin forêt" et un vaste potager. Nous avons aussi un partenariat avec un éleveur des environs qui entretient nos espaces avec ses moutons et avec une apicultrice qui y a déposé ses ruches.





Vue de côté avec les bâtiments (maisons, hangars, abris animaux)

Ses environs et ses avantages

- En bordure de la CC Terres d'Aurignac à moins d'une demi-heure de Saint-Gaudens et de l'A64.
- Cassagnabère-Tournas a une école, un bar associatif et deux restaurants ; plus un comité des fêtes et des associations (badmington, foot, chasse, ...) actives. Il y aussi un camping et des gîtes.
- Aurignac, à 10 minutes en voiture, a de manière générale beaucoup de services (maison de santé, musée, maison de retraite,...) et de commerces de proximité.

Notre projet

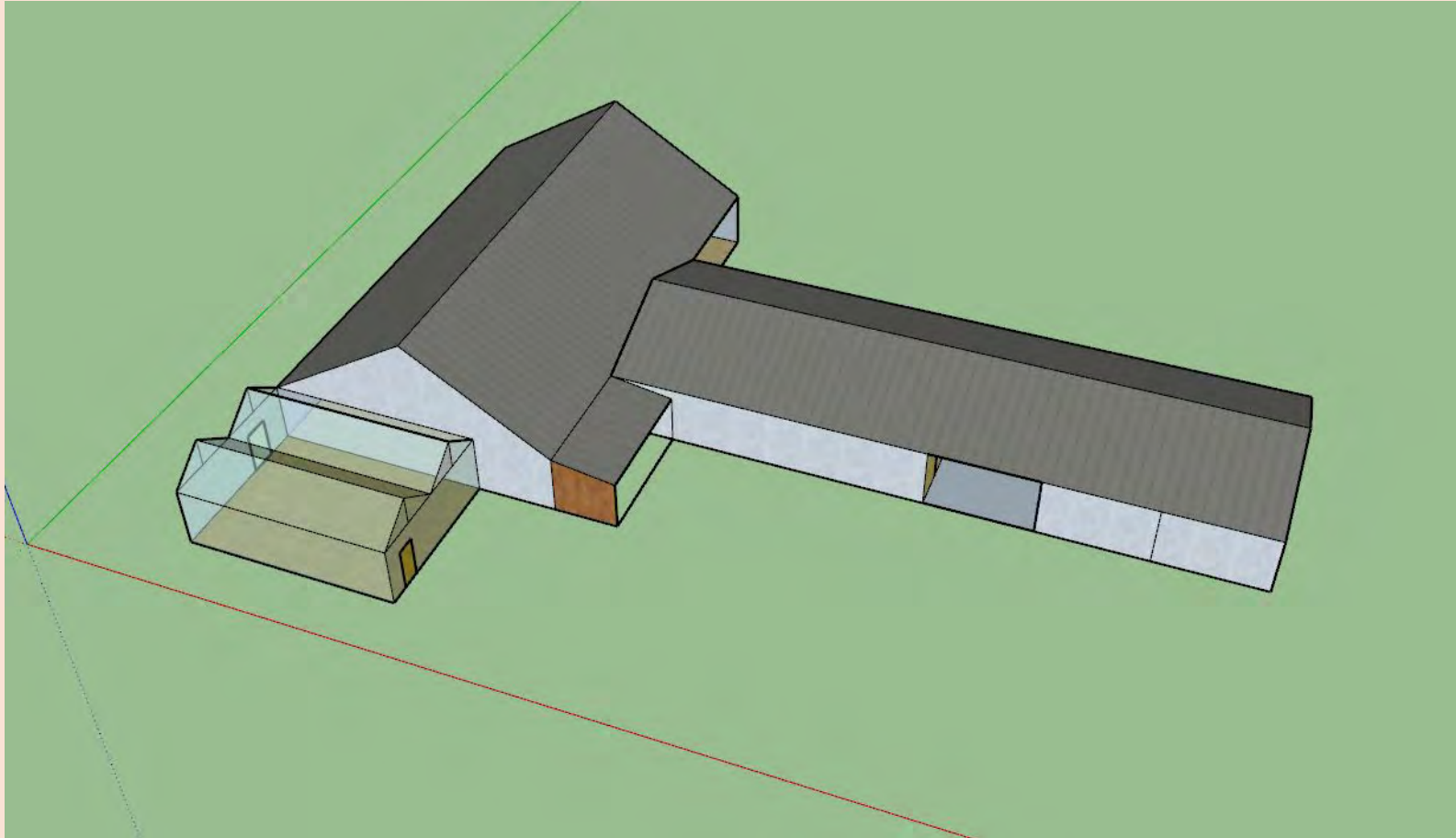
- Nous pensons avoir beaucoup de chance d'être où nous sommes. Comme dit plus haut, aussi bien notre terrain que le territoire ont beaucoup d'atouts que nous souhaiterions valoriser.
- Si aujourd'hui la vie est déjà belle, nous pensons pouvoir faire plus. Notamment par rapport aux grands défis de demain (écologie, perte de lien social et de valeurs communes,...), restant persuadés que les solutions locales gardent toute leur pertinence.
- En ce sens nous souhaiterions :
 - **Ouvrir de nouveaux espaces d'accueil collectif**
 - **Créer des habitations pour accueillir des nouveaux habitants**

Ouvrir de nouveaux espaces d'accueil collectif

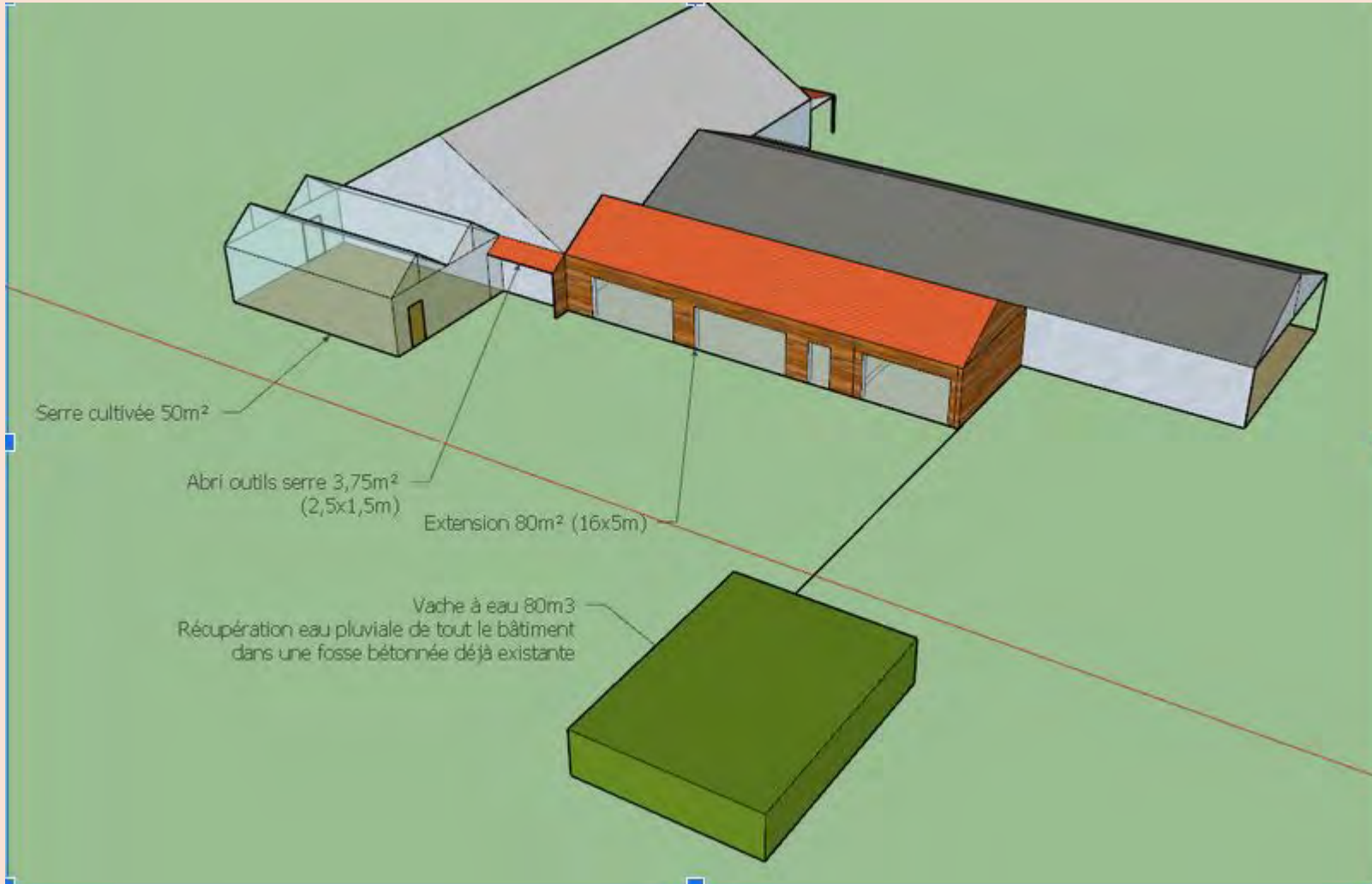
- En rouge « la salle d'activités »
- En noir « l'atelier »
- En marron « l'abris bois »



Le Hangar aujourd'hui



Le Hangar avec l'agrandissement



Créer des habitations pour accueillir de nouveaux habitants







- Nous souhaiterions avoir une pastille STECAL pour y construire des habitats légers (exemple : yourte) et y accueillir de nouveaux habitants.
- Elles seraient situées en bord de propriété pour un accès aisé et proches des réseaux déjà existants d'eau et d'électricité.
- Celles-ci seraient aussi suffisamment proches les unes des autres pour mutualiser les évacuations.
- Enfin, cette zone est aujourd'hui dédiée aux pâturages des moutons ce qui sera toujours le cas malgré la STECAL.

Ce que
nous avons
fait

- Réhabilitation
habitations
- Kerterre
- Plantation
fruitiers
- Plantation "Jardin
forêts"
- Potager
- Plantation "Forêt
comestible"



Ce que
nous
demandons

-  Abris bois
-  Salle d'activités
-  Atelier
-  Habitations
-  Kerterre
-  Station phytoépuration
-  Abri agricole
-  Cabane en bois



Ce que nous faisons déjà

- Partenariat avec éleveur et apicultrice
- Accueil pour petits groupes autour du bien-être
- Résidences d'artistes de quelques jours
- Visite du jardin et du potager
- Hébergements de gens de passage
- Accueil de groupes de scoutisme

Ce que nous pourrions faire en plus si le projet était validé

Hébergement de trois familles supplémentaires.

Organisation d'ateliers autour du bois pour public (ordinaire ou adapté).

Organisation d'ateliers autour du jardin pour public (ordinaire ou adapté).

Accueil pour groupes autour du bien-être.

Organisation d'évènements festifs pour groupes

Pourquoi ce projet est important ?

Nous pensons que le lien social est à la source de ce qui fait société et "vivre ensemble", qu'il permet à chacun de tisser des relations qui le rende bien plus résilient.

Nous sommes ici mus par un sentiment de responsabilité envers ceux qui nous ont donné mais aussi ceux qui arrivent, comme nos enfants.

Nous croyons aussi que la campagne offre un lien à la nature primordial qui permet à chacun de rester ancré. De l'autre côté la ville donne plus d'opportunités de lien social, nous espérons donc avec un tel projet réunir le meilleur des deux mondes.

Enfin nous pensons sincèrement qu'un tel projet peut rendre notre territoire plus attractif et s'harmonise parfaitement avec le camping et les gîtes autour proposant des activités aux visiteurs.



Conclusion

Notre terrain n'a pas encore délivré tout son potentiel dans ce qu'il peut apporter au territoire, pourtant il répond à beaucoup de besoins actuels.

Par exemple, nous nous imaginons très bien accueillir à la journée des personnes âgées de la maison de retraite d'Aurignac qui pourraient venir donner des conseils au jardin à des enfants des écoles environnantes.

Nous nous sentons en capacité pour cela aussi bien dans la motivation que les compétences professionnelles. Nos valeurs restent le respect de la nature, la co-éducation, la résilience et la solidarité.

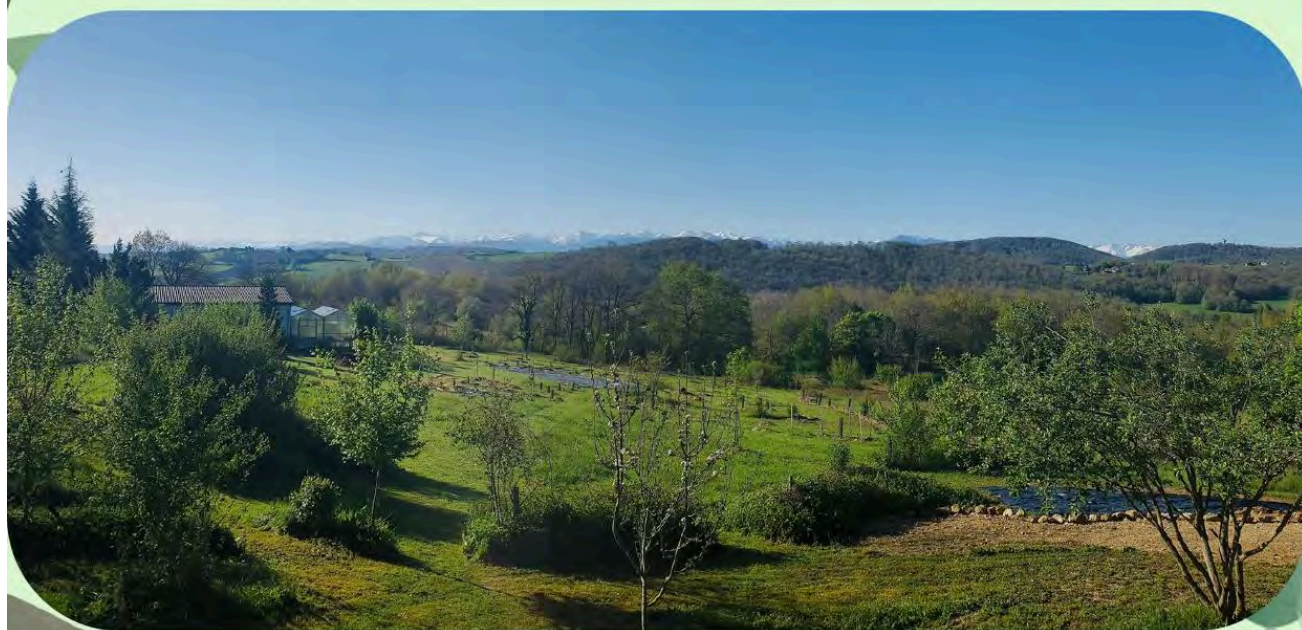
Nous espérons que vous pourrez nous aider à les rendre toujours plus concrètes.

Merci

**Ecolieu &
Habitats
partagés**

**SCOP
LASCOMERES**

1948 route de Tournas 31420 Cassagnabère-Tournas



DEMANDE DE STECAL

Table des matières

1. Présentation de la coopérative	3
1.1 Le groupe d'habitants	3
1.2 Le terrain	5
1.3 Les environs et leurs atouts	7
1.4 Ce que nous apportons déjà à la communauté	7
• Agriculture et respect de l'environnement	7
• Socio-culturel	8
• Entreprenariat local	9
2. Nos perspectives d'avenir	10
2.1 Objectif 1 : Ouvrir de nouveaux espaces d'accueil collectif	11
2.1.1 La salle d'activité polyvalente	11
2.1.2 L'abri bois	11
2.1.3 L'atelier	12
2.2 Objectif 2 : Créer des habitations pour de nouveaux habitants	14
2.2.1 Type de structure	14
2.2.2 Accès	14
2.2.3 Réseaux et assainissements	14
2.2.4 Sécurité et environnement	15
2.3 Récapitulatif avec budgétisation	16
Conclusion.....	17
Annexes	18
Annexe 1 : Plan de masse.....	18
Annexe 2 : Plan du terrain et des constructions.....	19
Annexe 3 : Plan des réseaux.....	20
Annexe 4 : Budgétisation.....	21

1. Présentation de la coopérative

Nous sommes un groupe de personnes habitant ensemble sur un terrain situé à **Cassagnabère-Tournas**. Nous nous sommes constitués en **société coopérative (SCOP)** ayant pour objet social l'hébergement de ses associés sur ce terrain, dont la SCOP est propriétaire.

Notre projet s'articule autour de la **création de liens sociaux**, du **respect de la nature** et de la **résilience** face au changement climatique.

1.1 Le groupe d'habitants

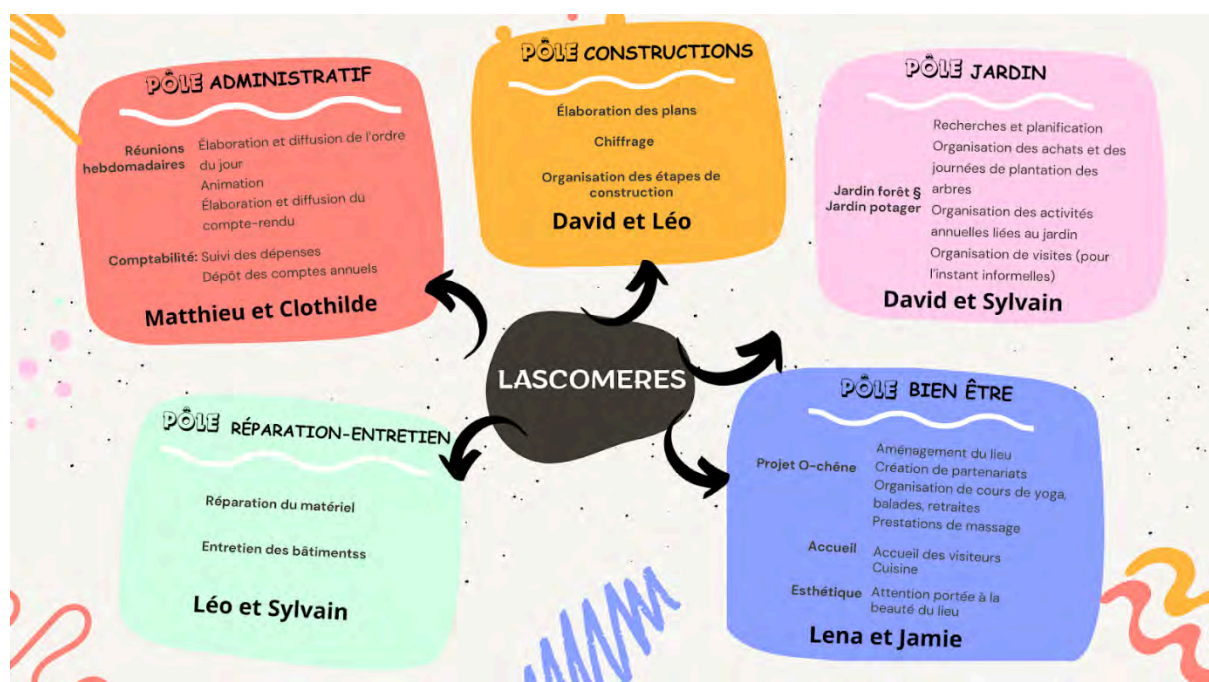
Notre coopérative compte 10 associés ayant entre 30 à 40 ans. Le noyau de notre groupe est constitué d'un groupe d'amis d'enfance, auquel se sont ajoutés les conjoints et conjointes. Ainsi nous nous connaissons tous très bien. Nous vivons sur le lieu depuis 5 ans. Quatre enfants âgés de 1 à 6 ans y grandissent également. Nous venons des alentours de Toulouse, des Hautes-Pyrénées et de lieux plus lointains comme l'Allemagne, l'Iran et la Malaisie. Professionnellement, nous venons aussi d'horizons différents, mais chacun d'entre nous, par son travail, cherche à contribuer à former une société plus résiliente, écologique et sociale.

Nom(s)	Profession(s)	Enfants	Détails supplémentaires
Clothilde Arribet & Matthieu Colombani	Professeur des écoles Éducateur spécialisé	Liv (2 ans), Milan (1 an)	/
Jamie Soong & David Lahirle	Saisonnier agricole, Charpentier	Kaïnou (6 ans)	Jamie est d'origine malaisienne.
Léna Dick & Léo Perrier-Laffont	Entrepreneuse (Massage & Yoga), Directeur de centre d'animation (en saisons d'hiver à Davos, en Suisse)	Cosmo (3 ans)	Léna est d'origine allemande. Elle développe son activité sur le terrain. www.ochene.yoga
Sylvain Fonrouge	Entrepreneur (collecte et vente de sève de bouleau)	/	www.tetedortie.com
Shaya Ghassempouri & Thibaut Damien	Professeurs de français	Eugène (juillet 2025)	Shaya est d'origine iranienne. Ensemble avec son mari, ils partagent leur vie entre la France et l'Estonie.
Virginie Fraisse	Professeur de français	Oïhan (3 ans)	Ils vivent actuellement au Pays basque et viennent pendant les vacances scolaires.

En plus des associés, nous accueillons souvent sur le lieu, des personnes ou groupes de passage et proposons une chambre en location pour les personnes qui souhaitent rester plus longtemps.

Nos parents sont également très investis dans notre projet, lui donnant une couleur intergénérationnelle qui nous est chère.

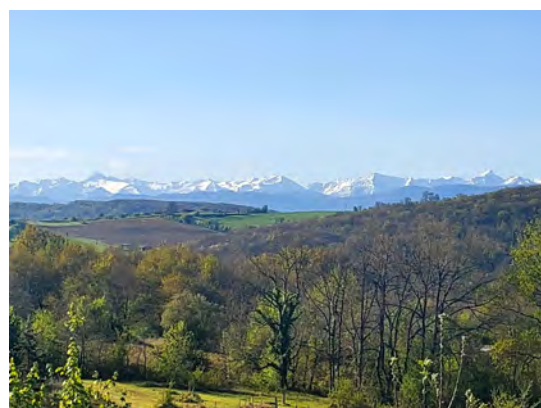
Afin de fonctionner de manière efficace nous nous réunissons chaque semaine pour une réunion hebdomadaire et nous organisons tous les mois des chantiers collectifs pour avancer sur les tâches gourmandes en main d'œuvre. Enfin, même si nous sommes tous polyvalents, nous avons mis en place un système de référents pour les différents pôles que nous avons identifiés comme nécessaires à l'organisation de notre collectif.



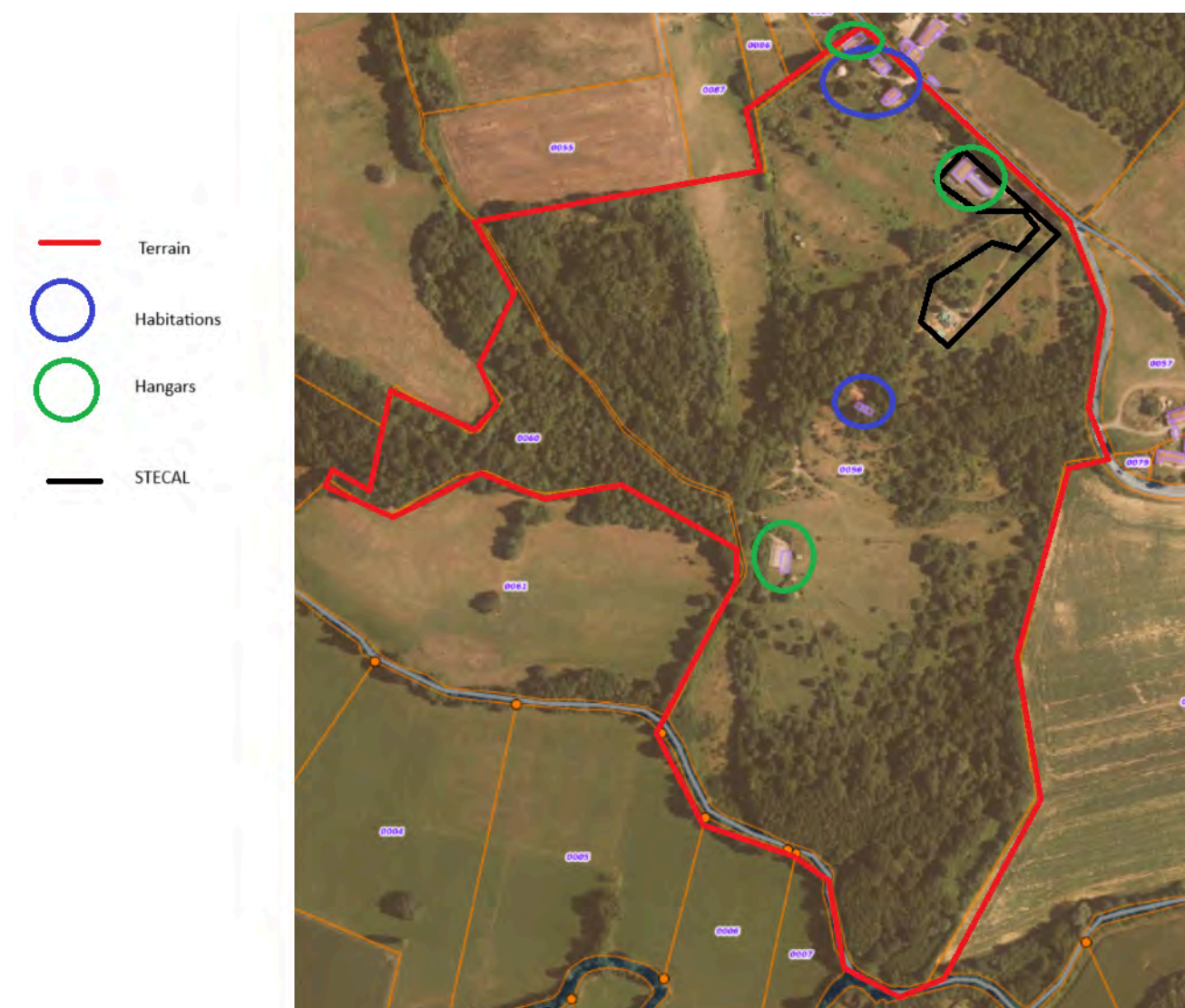
1.2 Le terrain

Notre terrain fait 25 hectares. Il est situé en bordure de route, marquant la limite du quartier Tournas jusqu'à la rivière Louge. Il est exposé plein sud, avec une vue dégagée sur les Pyrénées, du Cagire au Pic du Midi.

Actuellement on y trouve les habitations pour quatre familles, trois hangars, deux mares, et environ 15 hectares de forêt (préservée non-exploitée).



Plan 1: Plan du terrain et des constructions



Depuis notre installation, nous avons également planté un jardin-forêt¹, et débuté la création d'un vaste potager.



De plus, nous avons restauré une partie des bâtiments existants.



¹ Les jardins forêts sont des écosystèmes productifs qui valorisent la succession végétale naturelle. Ces forêts comestibles se veulent garantes d'un paysage aux ressources multiples, abondantes et nourricières.

1.3 Les environs et leurs atouts

Nous sommes situés à la limite de la Communauté de Communes Cœur-Coteaux-Comminges et plus particulièrement dans les Terres d'Aurignac, à moins de 30 min de Saint-Gaudens et de l'A64. Le village de Cassagnabère-Tournas possède une école, un bar associatif, deux restaurants, un comité des fêtes et plusieurs associations (badminton, foot, chasse...), ainsi qu'un camping et des gîtes.

À 10 minutes se trouve le village d'Aurignac, avec une maison de santé, le musée de l'Aurignacien, une maison de retraite, un collège, de nombreux commerces de proximité.

1.4 Ce que nous apportons déjà à la communauté

- Agriculture et respect de l'environnement

Afin de valoriser le potentiel agricole du lieu, nous avons mis en place des partenariats avec des agriculteurs en Agriculture Biologique :

- un éleveur ovin du village (entretien des espaces par pâturage ovin),
- une apicultrice (installation d'une dizaine de ruches).

Nous avons planté plus de 250 arbres et commencé à réaliser des visites, pour l'instant informelles, de notre jardin-forêt. Le potager est en pleine croissance et dans quelques années nous aurons de nombreuses récoltes, des temps de maraîchage partagés et une transmission des connaissances autour des plantes comestibles.

Photo : Plantation d'arbres



Photo : Brebis



Photo : Atelier de découverte des plantes comestibles



Photo : Promenade "Nature et Yoga"



- Socio-culturel

Nous accueillons des gens de passage et des groupes pour des projets variés, comme notamment : un groupe des *Eclaireurs de France* à l'été 2023, ainsi que des artistes (logement des artistes du *Pistouval*, le festival du village, résidences d'artistes). Nous hébergeons des fêtes de voisinage et des événements communautaires, renforçant les liens sociaux dans le quartier.

Photo : Fête des voisins



Photo : Fête des voisins



Photo : Baptême



Photo : Résidence d'artistes



Photo : Yoga "O-Chêne"



- Entreprenariat local



Nos séances de massage et de yoga sont appréciées aussi bien par les visiteurs du camping *Pré-fixe*, les touristes de passage que par les habitants du Comminges. À l'avenir, nous prévoyons d'organiser des retraites de plusieurs jours en partenariat avec nos voisins, qui disposent d'une maison de vacances. L'ensemble de ces activités contribue à renforcer l'attractivité de la région.

Photo : Espace plaine - Yoga "O-Chêne"



Photo : Massage "O-Chêne"



Photo : Cabane de Massage "O-Chêne"



2. Nos perspectives d'avenir

Nous avons conscience de la **chance** que nous avons d'habiter ici. Le lieu et son territoire ont de nombreux atouts que nous aimerions **valoriser davantage**.

Même si la vie est déjà belle, nous souhaitons aller plus loin – en particulier face aux **grands défis de demain** (écologie, lien social, résilience face au changement climatique, ...). Nous restons convaincus que les **solutions locales** sont toujours pertinentes.

Nous aimerions donc :

- **Ouvrir de nouveaux espaces d'accueil collectif** afin d'organiser des événements et d'héberger des ateliers ;
- **Créer des habitats pour héberger trois familles supplémentaires**, en habitats légers et démontables, dans un souci d'une construction éthique et écologique. Ceux-ci seront financés par les futurs habitants.

Voici le plan de masse résumant notre demande. *NB : De part notre manque d'expérience en infographie, nous ne sommes pas en capacité de fournir des plans à l'échelle.*

Plan 2 : Plan de masse de la demande de STECAL



2.1 Objectif 1 : Ouvrir de nouveaux espaces d'accueil collectif

Comme présenté plus haut, notre lieu se veut déjà fort de plusieurs activités professionnelles. Si certaines s'inscrivent volontairement hors du collectif, d'autres profitent pleinement du lieu pour se réaliser, comme les sociétés «O Chêne» et «Tête d'ortie». Pour développer ces activités et permettre le développement de nos actions de sensibilisation à l'environnement et de création de lien social, nous souhaiterions des agrandissements d'un de nos bâtiments déjà existants.

Les trois agrandissements (salle polyvalente, abris bois et atelier) serviraient un but différents :

2.1.1 La salle d'activité polyvalente (Figure 3 page 13)

Elle serait située face sud-ouest, fermée et collée au bâtiment déjà existant et profiterait des réseaux d'électricité, de plomberie et d'évacuation déjà présents. Elle ferait entre 80 et 100 m².

Cet agrandissement permettrait :

- **Des sessions de yoga** dans le cadre professionnel, avec "O Chêne", mais aussi associatif.
- **Des ateliers de découverte autour du jardin et du bois** animés par des professionnels formés à ces domaines-là (charpentier, agriculteur) plus d'autres formés à la gestion de groupe (éducateur spécialisé, animateur).
- **Des événements de diverses natures comme des fêtes de proximité ou des résidences d'artistes.** Nous en organisons déjà aujourd'hui mais un espace couvert et fermé permettrait d'élargir le champ des possibles.
- **La mise en place d'un espace de jeux** comportant **une ludothèque** pour encourager l'expression spontanée, sociale et éducative et **d'une médiathèque musicale**, pour éveiller petits et grands aux arts et aux sonorités nouvelles.

Néanmoins nous ne nous projetons pas dans l'accueil de groupe au-delà de 30 personnes et ne prévoyons pas d'accueil de nuit, réservant l'usage d'un tel espace à des événements journaliers.

2.1.2 L'abri bois (Figure 4 page 13)

Cet abri aurait une superficie de 20 m², il serait collé au bâtiment (face Nord), proche de la route.

Il nous permettrait de pouvoir stocker une grande quantité de bois pour développer les activités de charpente et de médiation ludique autour du bois.

2.1.3 L'atelier (Figure 4 page 13)

Du fait de nos activités artisanales et entrepreneuriales, nous avons grandement besoin d'un atelier conséquent.

Celui-ci serait dans le bâtiment déjà existant et de 80 m². Les travaux consistent essentiellement à dresser trois murs pour le fermer et réorienter le réseau électrique existant.

Figure 1 Le Hangar aujourd'hui face sud-ouest

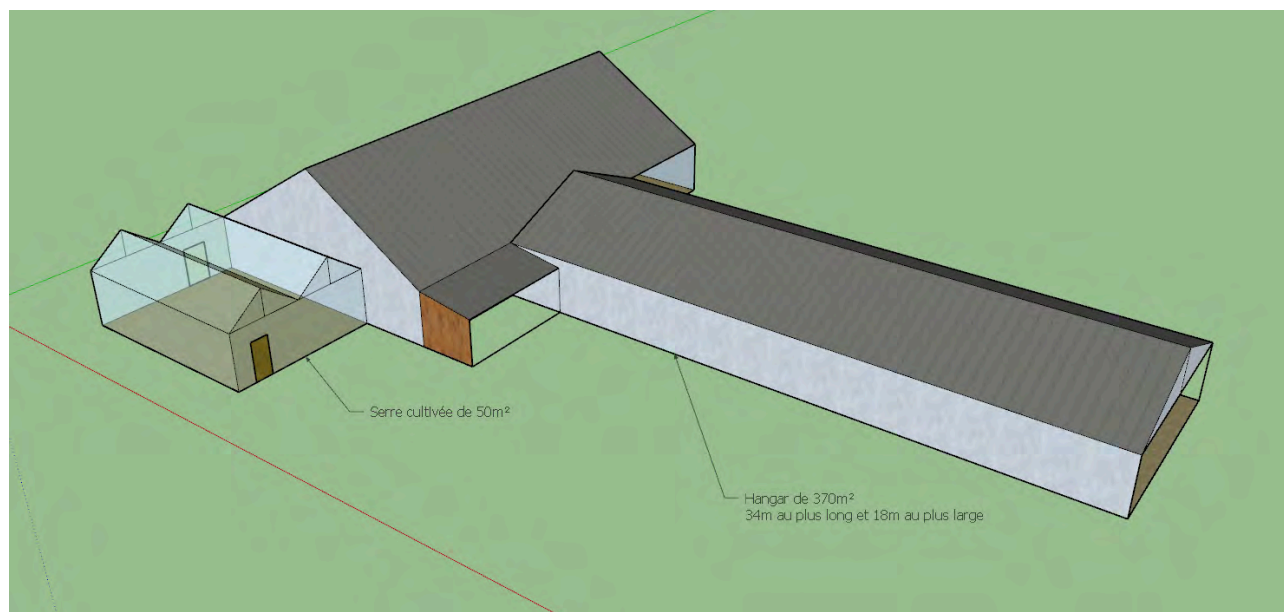


Figure 2 Le Hangar aujourd'hui face nord-est

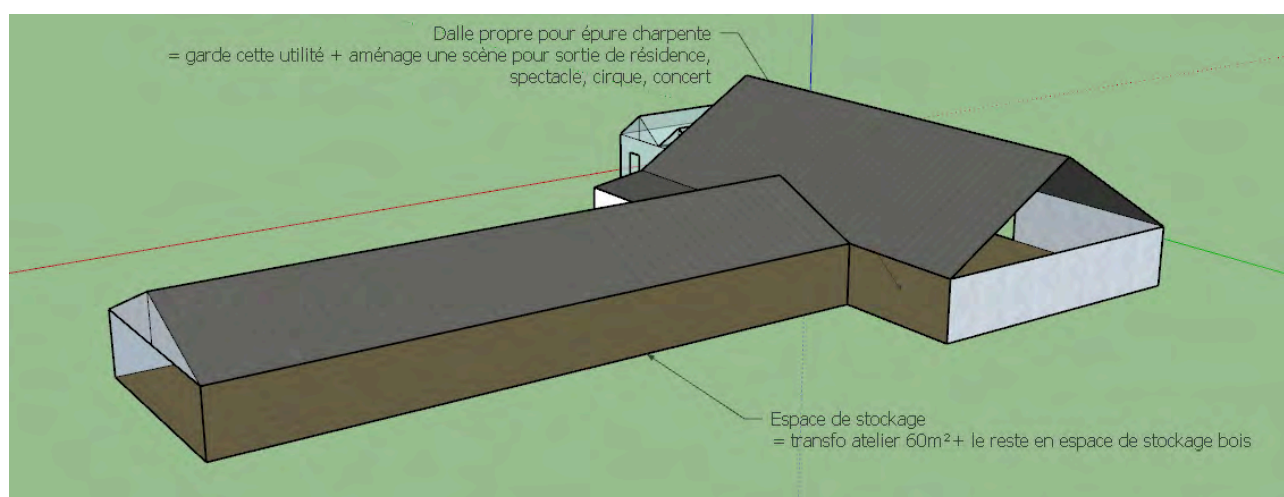


Figure 3: Le Hangar avec les agrandissements face sud-ouest

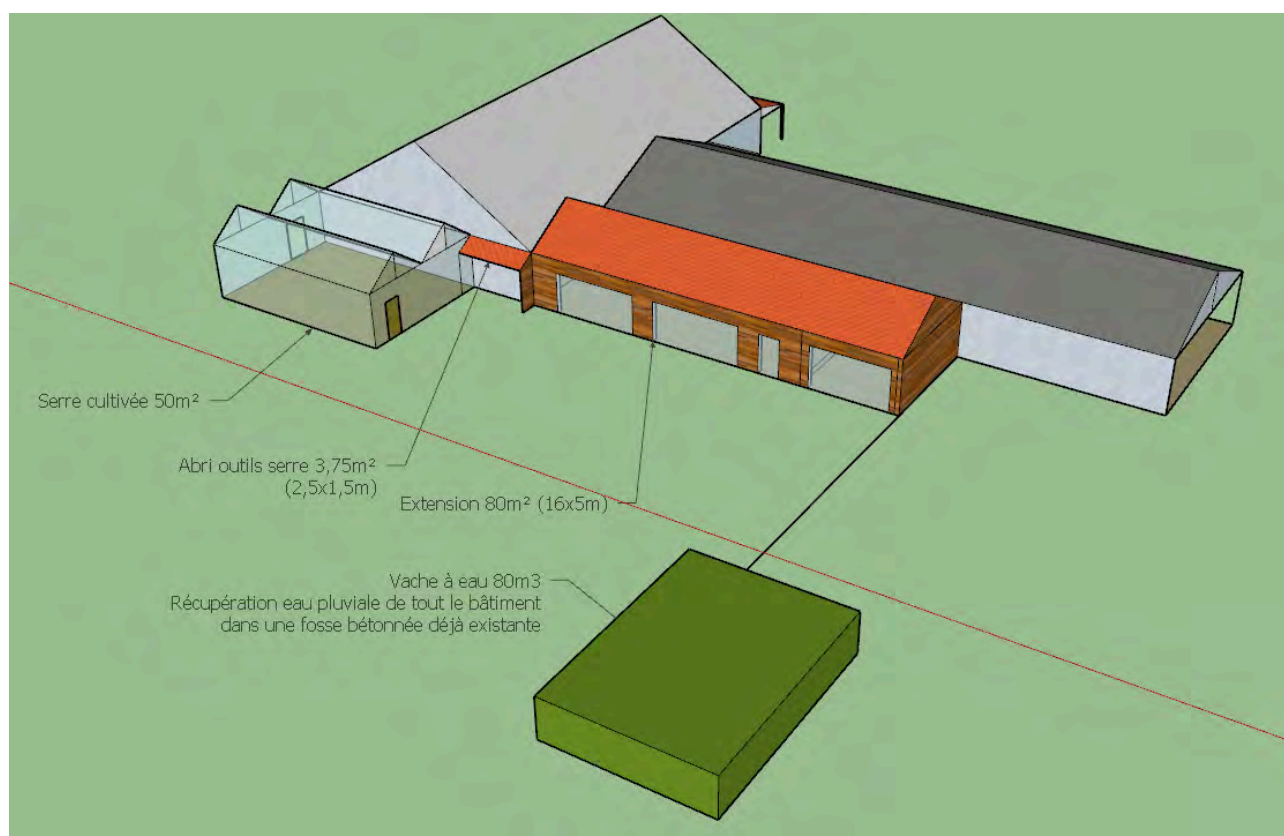
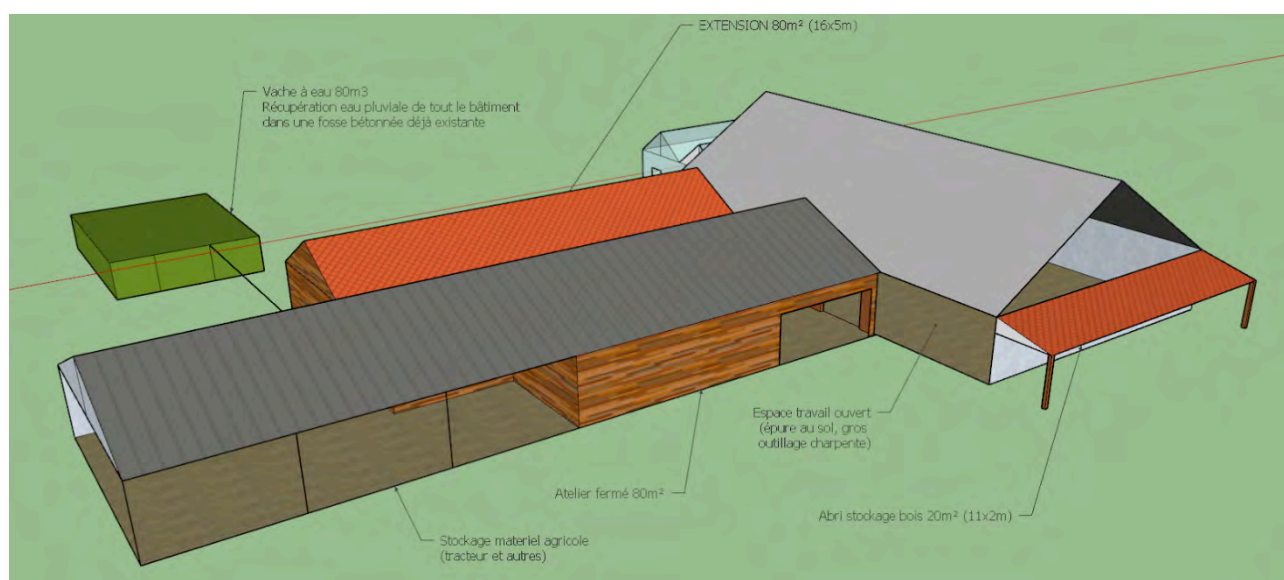


Figure 4 : Le Hangar avec les agrandissements face nord-est



2.2 Objectif 2 : Créer des habitations pour de nouveaux habitants

Nous pensons que notre lieu est idéal pour permettre à des personnes d'habiter en campagne tout en s'inscrivant dans un tissu social et professionnel dynamique. L'accueil de nouvelles personnes permettrait aussi à Cassagnabère-Tournas de s'agrandir et, potentiellement, d'accueillir de nouvelles activités sur la commune. Nous sommes, par exemple, déjà en contact avec un charpentier et une psychomotricienne qui seraient prêts à s'installer si le STECAL était accepté.

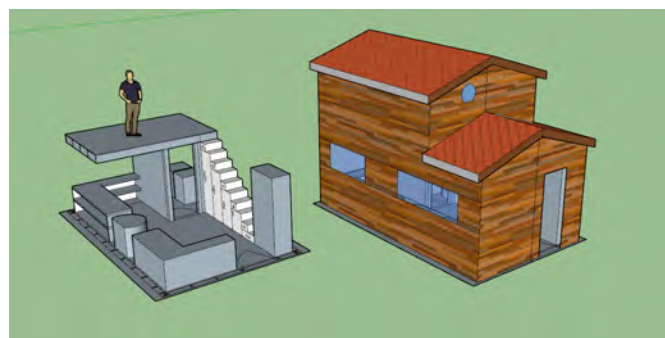
2.2.1 Type de structure

Nous projetons de rajouter deux habitats entre 70 et 90 m², selon les besoins des nouveaux habitants. Il y a aujourd'hui une kerterre, habitat fait de chanvre et chaux, reconnu pour sa grande inertie et ainsi en accord avec les défis écologiques de demain. Celle-ci permettrait d'accueillir une famille avec en plus un abri et une cabane autour.

Les constructions seraient forcément des habitats légers, sans fondations, reposant sur des plots en bois ou pierre. Si nous nous dirigeons hier vers des yourtes pour leur rapport qualité/prix imbattables, les défis climatiques de demain et la nécessité d'habitats bien isolés poussent aujourd'hui plus vers des habitations en ossature bois.

Figure 5. Exemple de projet d'une cabane en bois

Néanmoins leur financement sera assuré en partie par les nouveaux arrivants, ce qui nous demande de rester flexible sur la taille et le type de structure, une yourte restant moins coûteuse qu'une cabane pour la même superficie.



2.2.2 Accès

Les habitations seraient situées en bord de propriété et de voiries pour un accès en voiture aisé. Nous avons la chance d'avoir déjà de nombreux chemins pierrés sur notre terrain qui permettent un accès pratique à des voitures citadines.

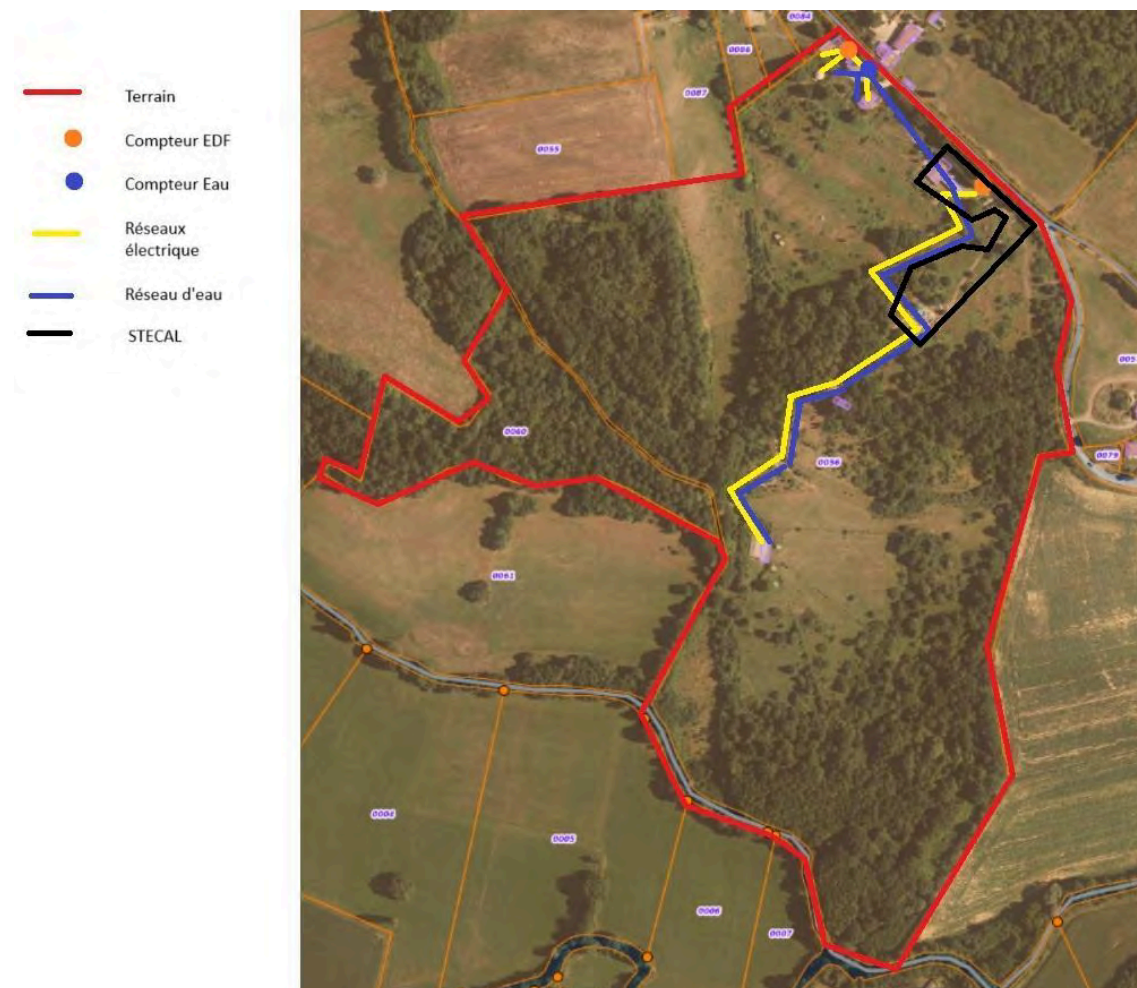
2.2.3 Réseaux et assainissements (Plan 3 page 15)

Nous prévoyons d'utiliser les réseaux d'eau déjà existants, nous raccordant sur le tuyau qui descend déjà aujourd'hui à la maison située en contrebas.

Pour l'électricité, nous tirerions une ligne depuis le hangar situé plus haut. Notre abonnement en triphasé nous permettra de distribuer une phase à chaque habitation.

Enfin les habitations seraient suffisamment proches les unes des autres pour mutualiser les évacuations. Nous envisageons une station de traitement en phytoépuration des eaux grises. Elle serait située en contrebas, en fin de zone STECAL.

Plan 3: Réseaux



2.2.4 Sécurité et environnement

L'environnement est une valeur cardinale pour nous et la pierre angulaire de notre engagement. Les matériaux utilisés seront au maximum biosourcés et locaux. La pollution la plus impactante d'une habitation reste ses rejets. C'est pourquoi, nous nous engageons à ne rejeter que des produits certifiés non polluants, conditions *sine qua non* pour le bon fonctionnement de notre station de traitement des eaux usées. Enfin, nous n'aurons que des eaux grises et non des eaux noires, chaque habitation étant dotée de toilettes sèches.

Toute la zone STECAL est en zone non inondable. Comme dit plus haut, notre terrain est entretenu par un éleveur et ses moutons ce qui réduit grandement les risques d'incendie. Enfin, toutes les habitations respecteront le cahier des charges des DTU.

2.3 Récapitulatif avec budgétisation

Vous trouverez en Annexe 4, page 21, plus de précisions.

	Destination	Superficie	Coût TTC (matières premières + main d'œuvre)	Dépôt du permis de construire dès verdict STECAL	Début des travaux	Durée des travaux
Espace collectif	Salle d'activité	80 à 100 m ²	27 500 à 35 000 €	Juillet/août 2026	Mai 2027	6 mois
	Abri bois	20 m ²	Nul*	Juillet/août 2026	Mai 2027	1 sem.
Espace privatif	Habitats légers	70 à 90 m ²	40 000 à 80 000 € **			1 an
	Cabane	24 m ²	15 000 €	Juillet/Août 2026	Septembre/ Octobre 2026	2 mois
	Abri voiture	24 m ²	2 300 €	Juillet/août 2026	Novembre/ Décembre 2026	1 mois

*Nous possédons déjà les matériaux nécessaires

**Le budget varie grandement en fonction du type d'habitat et de la superficie

Figure 6. Frise chronologique de l'estimation des demandes et début des travaux



Conclusion

Ce projet est essentiel car il place le lien social au cœur d'une communauté vivante et solidaire. Dans un monde confronté à de nombreux défis écologiques et sociaux, **renforcer la cohésion entre les habitants** permet de bâtir une **résilience collective**, indispensable pour affronter l'avenir.

Nous portons une **responsabilité** envers celles et ceux qui nous ont transmis ce lieu, mais aussi envers les **générations futures**, notamment nos enfants. La campagne, avec sa proximité à la nature, offre un cadre unique pour cultiver ce lien fondamental, tout en bénéficiant des dynamiques et opportunités offertes par la ville proche.

En créant des espaces d'accueil et des habitats adaptés, notre projet contribue à **répondre à des besoins concrets du territoire** : accueillir de **nouvelles familles**, favoriser les **échanges intergénérationnels**, développer des **activités culturelles et agricoles** respectueuses de l'environnement.

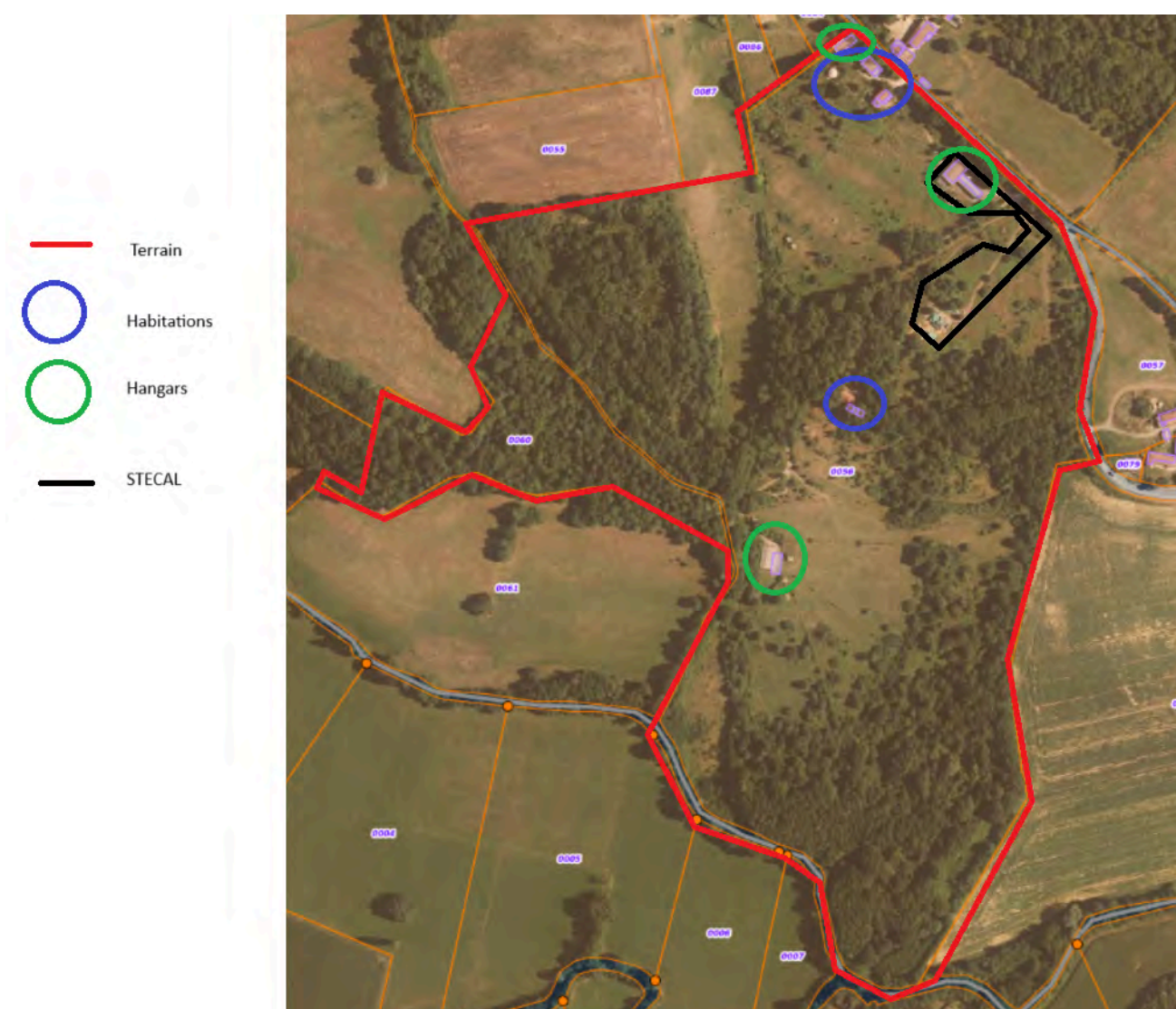
Ce projet est donc plus qu'un simple aménagement : c'est un engagement à faire vivre des valeurs de solidarité, de respect et de co-éducation, pour bâtir un avenir plus harmonieux et durable.

Annexe 1 : Plan de masse

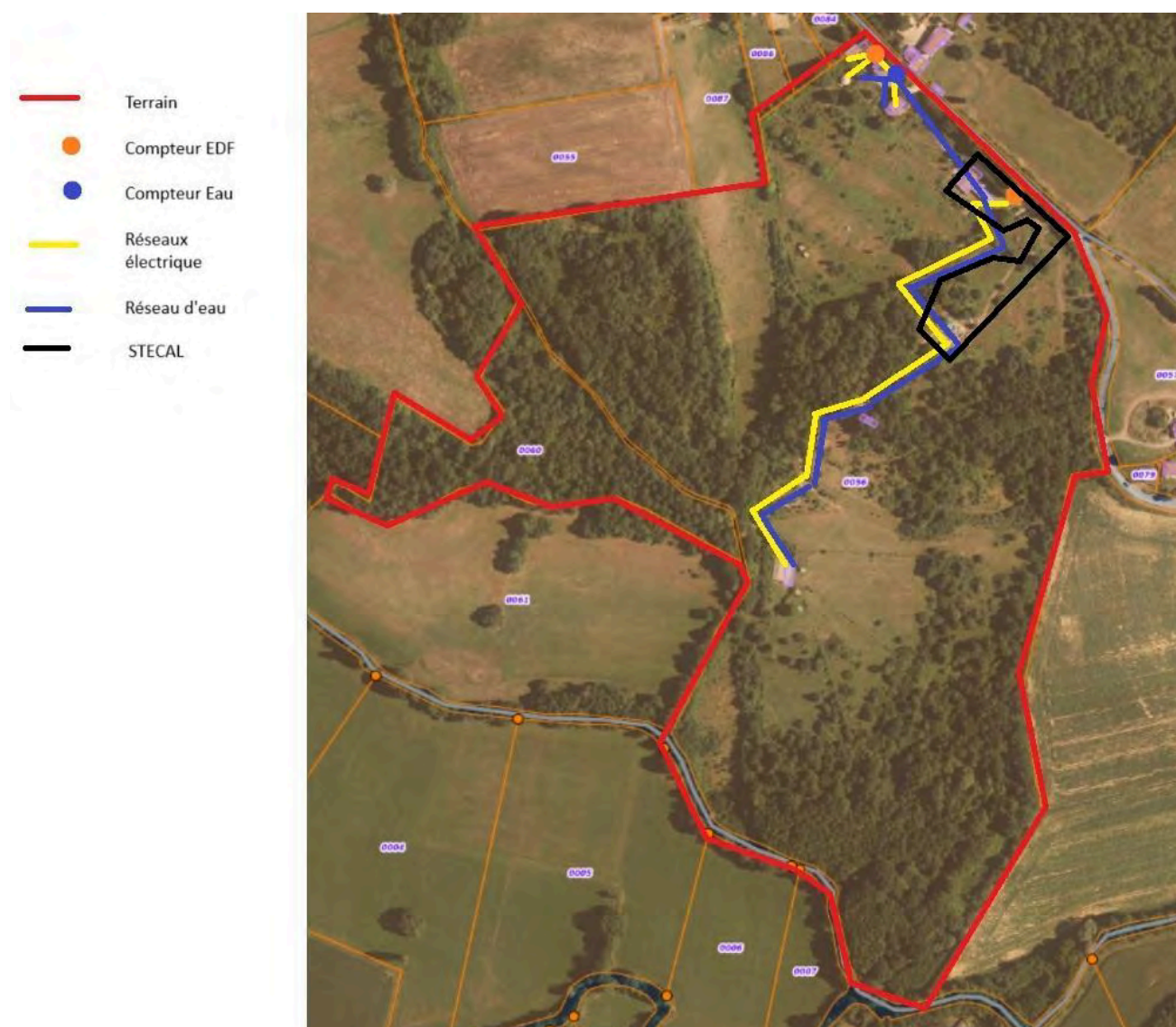
-  Abri bois de 20m² à 30 m²
-  Salle d'activité polyvalente de 80m² à 100m²
-  Atelier de 80m²
-  Habitats légers de 70m² à 90m²
-  Karterre de 70m² à 90m²
-  Station de phytoépuration
-  Abri ouvert de 24 m²
-  Cabane en bois de 24 m²



Annexe 2 : Plan du terrain et des constructions



Annexe 3 : Plan des réseaux



Annexe 4 : Budgétisation

Budget Cabanon 24m² (6m x 4m) démontable avec mezzanine sur pilotis				
<i>Main d'oeuvre en auto-construction par Lahirle David, charpentier bois et membre de la SAS Lascomères.</i>				
Désignation	Quantité	Prix Unitaire TTC	Total TTC	
Bois (ossature + solivage)	3 m3	650€/m3	1 950,00 €	
Isolant (murs sol plafond)	200m ²	20,18€/m ²	4 036,00 €	
OSB	50m ²	10,21€/m ²	510,50 €	
Pare vapeur	110m ²	1,83€/m ²	201,00 €	
Pilotis acacia	0,2m3	550€/m3	110,00 €	
Visserie			300,00 €	
Feuillard métallique (contreventement)	150mL	34€ les 50m	102,00 €	
BA 13	110m ²	4€/m ²	440,00 €	
Bardage	80m ²	50€/m ²	4 000,00 €	
Pare pluie	30m ²	1,83€/m ²	54,90 €	
Liteaux	50 pièces de 5m	5,60€/pièce	280,00 €	
Tuiles	30m ²	20€/m ²	600,00 €	
Zinguerie			200,00 €	
Plomberie			780,00 €	
Électricité (raccord habitat principal)			350,00 €	
Parquet	25m ²	22€/m ²	550,00 €	
			Total = 14 473,40 €	

Budget abri voitures 24m² (8m x 3m) fermé sur 2 côtés :				
<i>Main d'oeuvre en auto-construction par Lahirle David, charpentier bois et membre de la SCOOP Lascomères.</i>				
Désignation	Quantité	Prix Unitaire TTC	Total TTC	
Bois (poteaux et poutres)	0,40m3	660/m3	264,00 €	
Bardage bois	27,5m ²	50€/m ²	1 375,00 €	
Bac acier	30m ²	13€/m ²	390,00 €	
Visserie et accessoires			200,00 €	
			Total = 2 229,00 €	

Budget extension Hangar de 80m² (16x5m) :				
<i>Main d'oeuvre en auto-construction collective sous la supervision de Lahirle David, charpentier bois et membre de la SCOOP Lascomères.</i>				
Désignation	Quantité	Prix Unitaire TTC	Total TTC	
Bois (Ossature + Solivage)	8,5m3	650€/m3	5 525,00 €	
Liteaux	80 bois de 5m	5,60€/pièce	448,00 €	
Pare pluie	100m ²	1,83€/m ²	183,00 €	
Pare vapeur	160m ²	1,83€/m ²	292,80 €	
Tuiles	100m ²	20€/m ²	2 000,00 €	
Bardage	65m ²	50€/m ²	3 250,00 €	
Gouttière	18mL	20€/mL	360,00 €	
Visserie et Accessoires			1 200,00 €	
Isolation	240m ²	20,18€/m ²	4 843,20 €	
Parquet	80m ²	22€/m ²	1 760,00 €	
BA13	160m ²	4€/m ²	640,00 €	
Menuiserie			6 000,00 €	
Electricité			1 000,00 €	
			Total = 27 502,00€	

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1. Des constructions ;
2. Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3. Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) »

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : Cassagnabères - Tournefeuille

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) : WT 07 / WT 08 / WT 09 / WT 73 / WT 72 / WT 68

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) :

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☐ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☒ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...) → chapelle religieuse

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input checked="" type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input type="checkbox"/> Culture | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : |
| <input type="checkbox"/> Prairie | ..... |



Renseignements concernant le projet de STECAL :

Destination/vocation du STECAL :

- ☐ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☒ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☐ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Autre (préciser) :

Description détaillée du projet envisagé (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :

* Projet écotouristique / événementiel
(voir dossier projet Stecal
Chapelle M^{re} Fourcheron)

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :

Chapelle Notre-Dame

Cassagnabère-Tournas - Terres d'Aurignac



Entre histoire, croyances et patrimoine vernaculaire, la chapelle Notre-Dame se transforme en un lieu de convivialité et d'hospitalité. Un lieu de vie, de rencontres et de partage

Sommaire

- ▶ 1. Les porteurs de projet P3
- ▶ 2. La Chapelle Notre-Dame P4
- ▶ 3. Structuration du projet P5
 - ▶ Convivialité et événementiel P8
 - ▶ Hospitalité et Ecotourisme p10
- ▶ 4. Aménagement du site P14
- ▶ 5. Stratégie et Business Model P18
- ▶ **6. Mise en œuvre P24**
- ▶ 7. Plan opérationnel p28

Les porteurs du projet

- ▶ Un projet de famille mère-fils, fondé sur des valeurs partagées.
- ▶ **Un projet de développement économique autour de l'événementiel et de l'hébergement touristique.**
- ▶ Isabelle, entrepreneuse, acquiert et gère des biens immobiliers en location saisonnière. Elle possède également une expertise en événementiel et en finance. Sensible à **l'ancrage local et à la valorisation du territoire, elle prendra en charge les volets** business, administratifs et réglementaires du projet, ainsi que son développement.
- ▶ Raphael, ingénieur et informaticien, est un bricoleur passionné. Il a largement contribué à la rénovation de projets immobiliers familiaux. Dans le cadre de ce nouveau projet aux côtés de sa mère, Raphael supervisera les aspects techniques, la rénovation, la création du site internet et de la plateforme de réservation, ainsi que le marketing digital.
- ▶ Ils seront accompagnés dans leur développement par des professionnels de **l'événementiel, de l'hospitalité et du tourisme, pour assurer la pérennisation du projet.**



La chapelle Notre-Dame

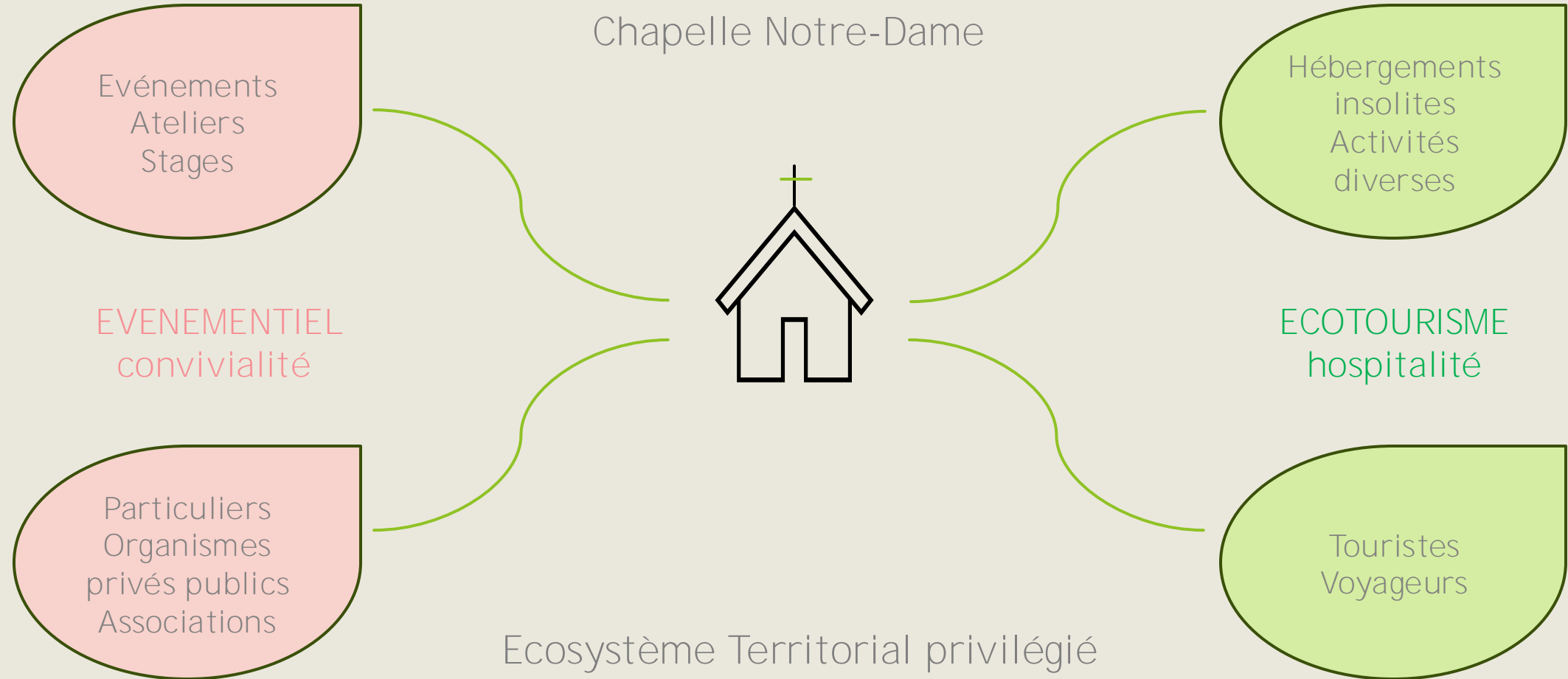


Un lieu aux deux atmosphères : authenticité et singularité

- **Désacralisé en 2006 et à l'abandon depuis plus de dix ans, l'édifice historique, véritable témoignage du passé, déploie de vastes volumes à réinventer.** Les pierres anciennes, la charpente en bois et les consolidations plus récentes dialoguent harmonieusement avec des espaces de vie à repenser.
Les ouvertures façonnées et le portail gothique du XVII^e **siècle conservent l'esprit de l'époque. Le potentiel reste à révéler, avec un espace de 210 m² au sol, à rénover.**
- **L'environnement offre une vue imprenable sur la campagne environnante et les Pyrénées,** avec un grand terrain non exploité de plus de 7 000 m², ouvert sur la nature.
- Cet espace présente un potentiel exceptionnel pour conjuguer nature et convivialité **locale, qu'elle soit culturelle, artistique, sportive, de loisir, d'hospitalité ou touristique saisonnière.**
- Un ensemble rare et authentique, qui invite à écrire une nouvelle histoire dans un cadre historique préservé – entre charme ancien, rénovation contemporaine et environnement inspirant.

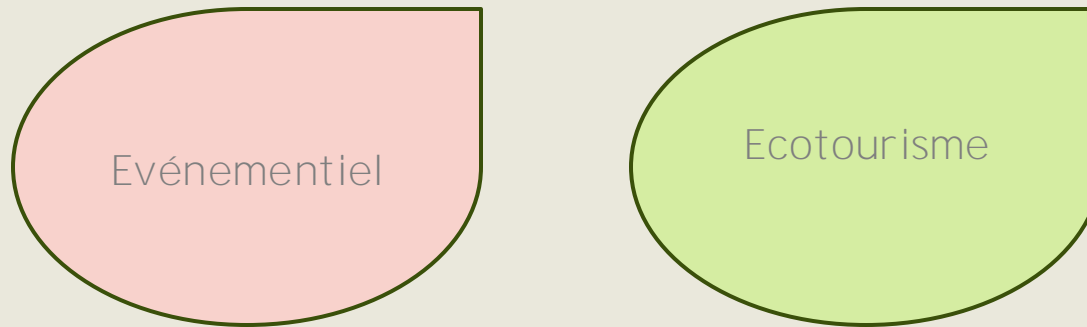
Structuration du Projet

Un projet événementiel et écotouristique



Structuration du Projet

- Un projet articulé autour de deux axes de développement : convivialité et hospitalité



- Un projet qui fait sens, à vocation économique, commerciale et touristique
- **Un projet porté par et pour l'écosystème territorial, avec le soutien des partenaires locaux et en lien avec les acteurs du territoire.** Il vise un développement économique local, une meilleure visibilité pour le territoire, ainsi qu'une sensibilisation au patrimoine vernaculaire.

L'événementiel

Différents types d'événements pour répondre aux besoins variés des parties prenantes et des **publics cibles, qu'ils soient lucratifs ou non** lucratifs.

- ▶ Une salle événementielle intérieure, aménagée dans la chapelle, avec des espaces techniques. Des structures légères ou **construites et d'autres aménagements extérieurs compléteront l'offre.**
- ▶ Un événementiel éphémère, ponctuel ou récurrent, avec ou sans prestataire extérieur.
- ▶ Exemples : procession du 15 août, vide-grenier, soirée bingo, nuit des étoiles, gala de charité, projection de cinéma, exposition **d'artistes locaux, vente de céramiques**, conférence sur la sylviculture, bouquinistes, rassemblement de vieilles motos, Festival 100% Comminges, Festival international de musique du Comminges, Festival de musique sacrée, Jazz en Comminges, Les Pyrénéennes, course cycliste Route d'Occitanie, motocross...



Convivialité

- ▶ Familles : mariages, cousinades, obsèques, soirées
- ▶ Entreprises : séminaires, team building, conférences, forums, galas
- ▶ Professionnels du bien-être, soin, santé, paramédical : HLL et maisonnettes pour kinésithérapeutes, massages, esthétiques, yoga, **stages, camps, retraites, portes ouvertes...**
- ▶ Commerces locaux : valorisation de leur activité (restaurant éphémère, marché à thème, expo-vente, **marchés...**)
- ▶ Associations : sylviculture, APO, chasse, fleuves et rivières. **Rassemblements, levées de fonds...**
- ▶ Manifestations sportives : rencontres, courses, trails, randonnées, **étapes Compostelle, vélo, escalade, automobile, moto...**
- ▶ Collectivités (communes, région) : fêtes, cérémonies, manifestations régionales, événements ponctuels ou récurrents, animations, culture, art, expositions, sport, concerts, festivals, kermesses, soirées jeux, vide-**greniers...**
- ▶ **Professionnels de l'événementiel : location d'espaces à des** prestataires événementiels

Liste non exhaustive



L'écotourisme

Hospitalité

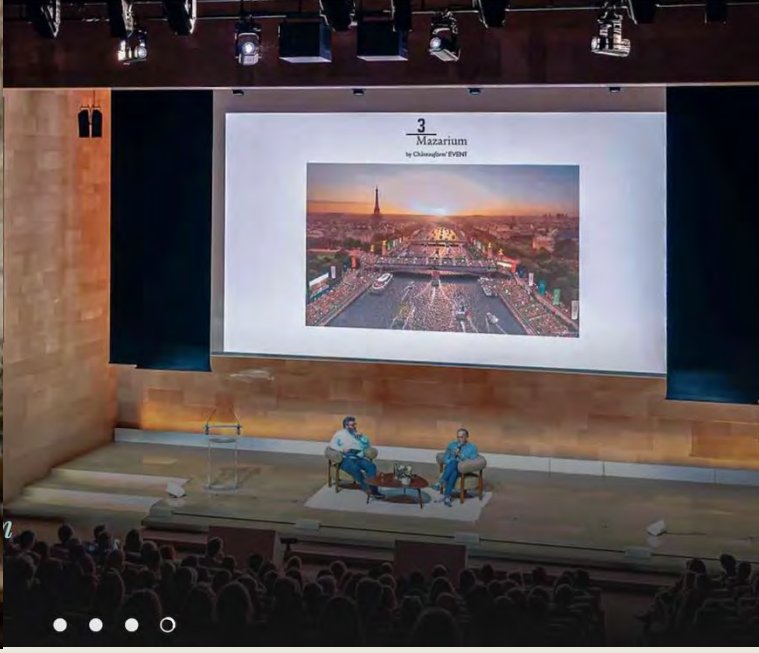
Différents types d'hébergements et d'activités pour répondre à toutes les envies, destinés aux voyageurs, touristes, vacanciers et professionnels en déplacement :

- ▶ Lieu de vie et gîtes dans la chapelle, complétés par des hébergements de loisir léger : HLL, tiny houses, maisonnettes.
 - ▶ Écotourisme, glamping, logements hybrides, tourisme authentique, calme, nature et biodiversité, étape de **pèlerinage, randonnée...**
 - ▶ Activités diverses sur la propriété : jardinage, art, créativité, cuisine, jeux, astronomie, observation de la faune et de la flore, sport...
- ▶ Hébergements atypiques, insolites et hybrides : gîte et espaces communs dans la chapelle, complétés par des hébergements de loisir léger (HLL), des tiny-houses et des maisonnettes, en fonction des besoins **de l'activité.**
 - ▶ Une intégration adaptée au terrain et à **l'environnement**, avec un faible impact paysager : hébergements insérés dans la végétation et regroupés **en contrebas, sans mitage de l'espace.**
 - ▶ Confort, bien-être et nature dans un cadre insolite.
 - ▶ Une réflexion en harmonie avec les enjeux de **l'architecture locale et de la biodiversité**, portée par les Architectes de la Région Occitanie.
 - ▶ **Formule d'hébergement pérenne**, répondant aux besoins événementiels et écotouristiques du projet.



Aménagement de la chapelle

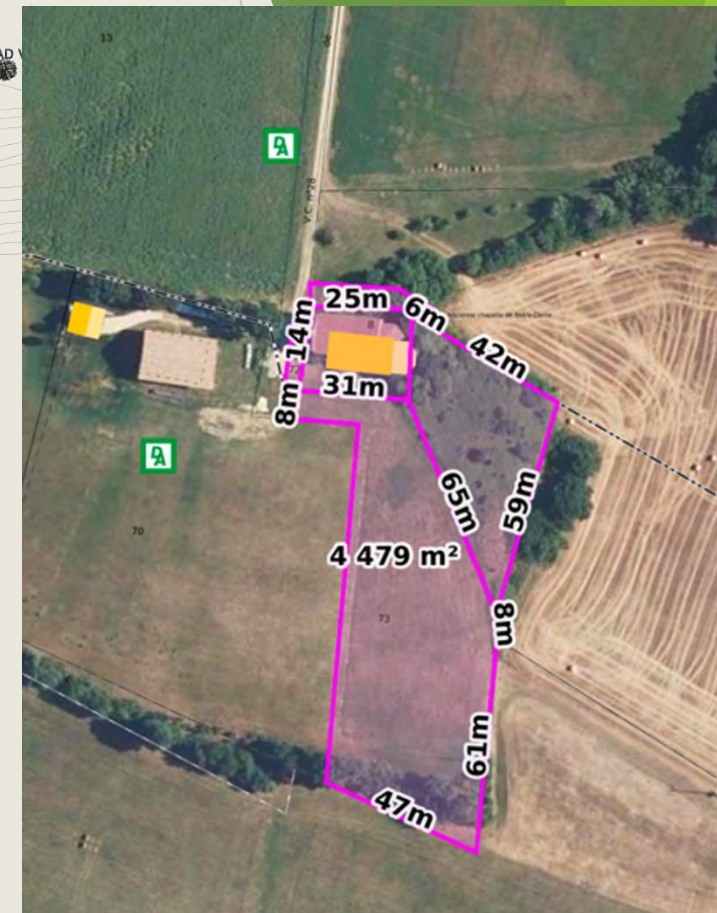
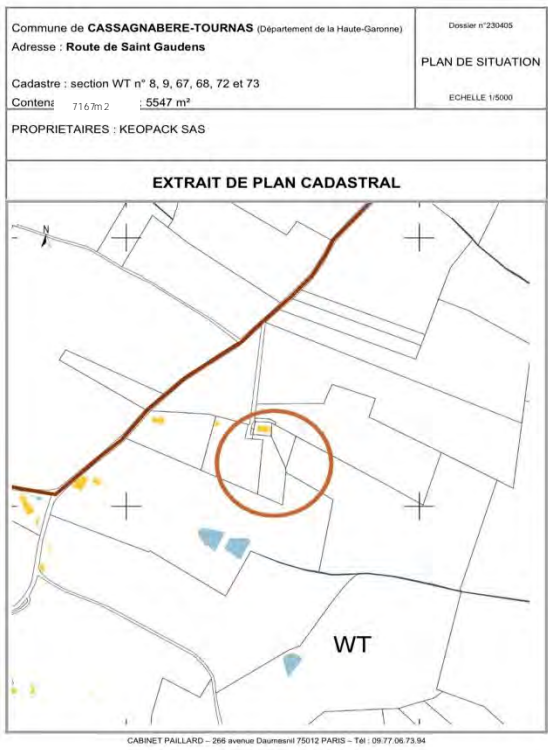
- La rénovation de la chapelle sera simple et sobre, afin de ne pas la dénaturer. Elle conservera ainsi ses volumes majestueux, son histoire et son âme. Une véranda et une **terrasse, en remplacement de l'ancien presbytère effondré, offriront un accès direct à l'espace événementiel et au jardin.**
- **L'espace intérieur sera polyvalent et modulable**, permettant une adaptation aux différentes demandes et aux besoins variés des publics. Il répondra aux normes nécessaires à l'activité.



Aménagement du site

Zone STECAL 6000m²

demandée pour le projet



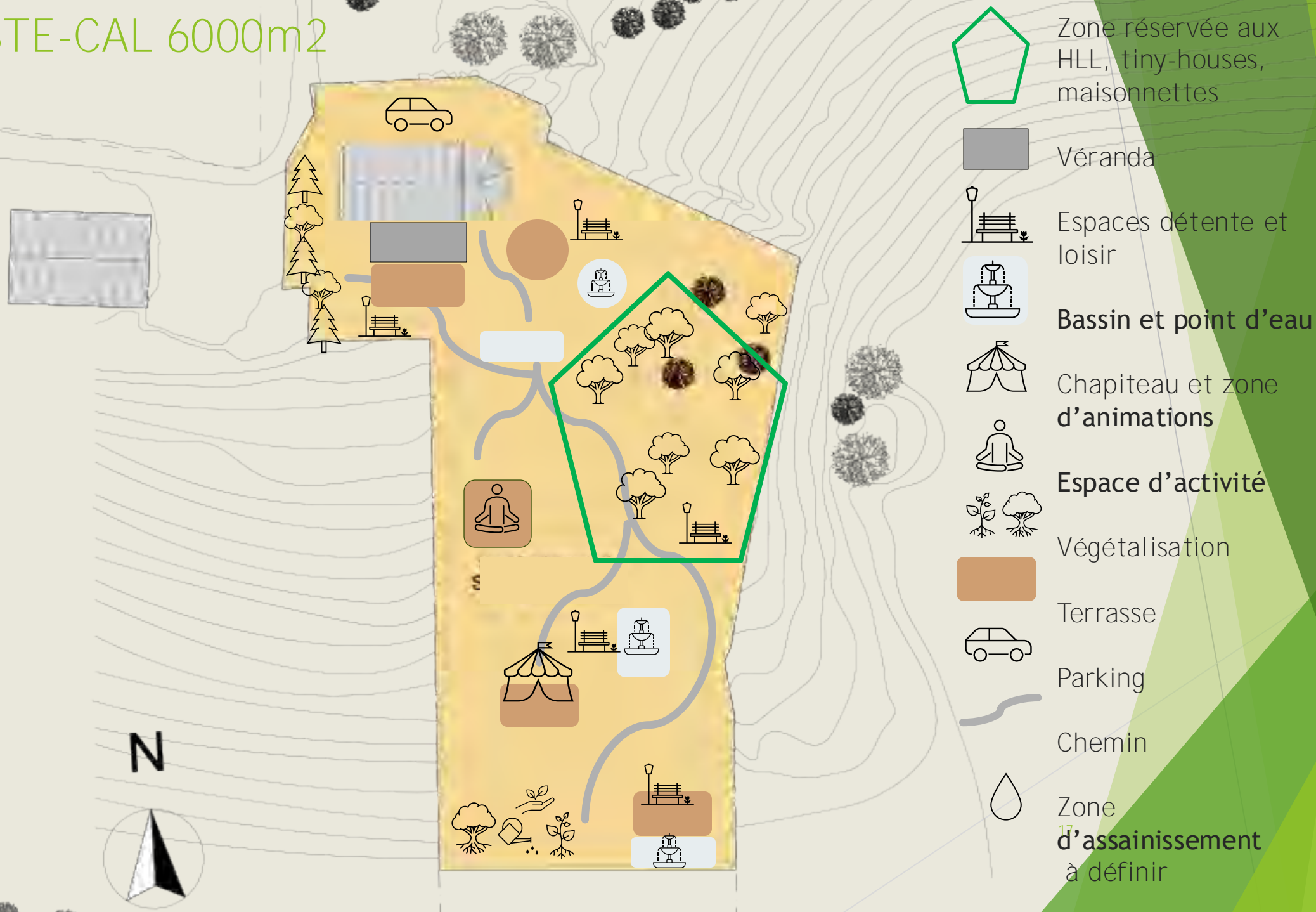
PC14 Cassagnabere-Tournas Cassagnabere-Tournas (31)	PIVOT Laurence Dossart 36 Rue Bernard Crick - 31500 Toulouse T : 07 44 40 34 02	Isabelle Fauchon 76 Rue Froidary - 75015 Paris T : 06 12 17 91 91	Chapelle Notre Dame d'Artighehente 207 Chemin de la Chapelle - 31 420 CASSAGNABERE-TOURNAS	Zone d'aménagement	DATE 19-05-25	ECHELLE 1/750	NUMERO 06.1
---	---	---	---	--------------------	------------------	------------------	----------------

Un projet de **rénovation, de réhabilitation et d'aménagement** pour revaloriser un lieu chargé de sens

Aménagements extérieurs :

- ▶ Végétalisation du terrain et gestion de la biodiversité (TVB) : arbres, haies, massifs, **jardins à thème, source...**
- ▶ Gestion des eaux usées à définir avec les experts : assainissement, fosse septique, récupération des eaux de pluie, bassins de phytoépuration...
- ▶ **Points d'eau** : bassins, source, bains à bulles, fontaines
- ▶ Hébergements de loisir léger (HLL), tiny-houses et studios, avec toits solaires et toilettes sèches extérieures
- ▶ Terrasses, vérandas, pergolas, chapiteaux, pilotis
- ▶ **Espaces d'activité, de détente, aires de jeux, animations...**
- ▶ **Chemins, sentier pédagogique odorant...**
- ▶ Zone de stationnement des véhicules
- ▶ Espaces modulables pour divers usages

Zone STE-CAL 6000m²



Stratégie et Business model

Les bénéficiaires et cibles

Demande avérée et en forte croissance **pour des lieux atypiques, originaux et chargés d'émotion**. Ce besoin, porté par des profils très variés, ne cesse de croître depuis la période post-Covid.
Peu de lieux proposent aujourd'hui une combinaison d'événements et d'hébergements dits "souvenirs".
Aucune offre locale n'apporte une telle valeur historique et mystique, avec des prestations de ce type, en journée ou en soirée, sur un site facilement accessible et bien desservi.

- Pour les particuliers : événements familiaux ou séjours écotouristiques
- Pour les entreprises : événements corporate, RH, comités d'entreprise
- **Pour l'artisanat, les petits commerces, l'entrepreneuriat, la restauration, l'art, la culture, la musique, le sport, l'associatif, le paramédical, le soin, le bien-être, le développement personnel : un lieu d'accueil à la carte**
- **Pour les professionnels de l'événementiel et de l'animation** : un nouveau lieu original et accessible
- Pour le territoire : valorisation du patrimoine vernaculaire, mise à disposition de la population locale **pour des animations communales, élargissement de l'offre touristique et culturelle existante**, développement économique de proximité et ancrage territorial avec les partenaires locaux

Créer des partenariats locaux dans tous les domaines

- Mairie de Cassagnabere-Tournas
- Office Tourisme Régional Maison de la région Occitanie de St Gaudens
- Camping Pré-Fixe
- Centre de Yoga O Chêne
- Ferme les Collines d'Epona
- Nature En Occitanie NEO
- Nature Comminges AREMIP Monjeau
- Centre Permanent d'Initiatives Environnementales CPIE Toulouse (et Bagnère
- Syndicat de rivière + syndicat des eaux
- PNR Parc naturel Régional Comminges Barouse Pyrénées
- Fédération de chasseur et groupes locaux + Maison des chasseurs à
- Cassa + pêcheurs
- Fête de la nature en mai
- Fête de la biodiversité
- Fête de l'eau
- Centres équestres
- Golf du Comminges et Golf de Gascogne
- Course cyclisme L'Alter Tour Chef
- Michel Serran , La Pistouflerie et autres restaurants locaux
- Ligue pour la Protection des Oiseaux
- Cathédrale de Saint-Lizier
- Chapelle Saint-Julien
- Abbaye de Bonnefont

- Villa Gallo-Romaine de Montmaurin
- Musée de préhistoire de l'Aurignacien
- Grotte d'Aurignac
- Forêt de Mauboussin
- Forêt de Fabas
- Base de loisir d'Auzas
- Chemins de Compostelle

- **Sites spécialisés** : GreenGo, Chateauform', Camp'château, Lamariéeauxpiedsnus, Mariages.net, OpenSkyeMoment, SoEvent, wareminds...



* Liste potentielle et non exhaustive

Programmation Chapelle Notre-Dame



Événementiel

De l'événementiel toute l'année

- ▶ Printemps & Automne : événementiel pour les professionnels et associations en semaine et pour les particuliers les WE et fêtes
- ▶ Été : événementiel estival touristique et festif
- ▶ Hiver : en semaine événementiel pour les professionnels et tout **l'hivers des animations au rythme** des fêtes locales et des besoins de la communauté et des associations



Ecotourisme

De l'écotouristique au grè des saisons

- ▶ Printemps & Automne : moyenne saison, au grè des vacances scolaires, des ponts des fêtes religieuses ou populaires
- ▶ Été : haute saison touristique, de juin à septembre
- ▶ Hiver : basse saison location à la demande, **peu d'activité d'écotourisme**

Facteurs clés de succès.

⚠ **Obtention du STECAL : une condition indispensable à la réalisation du projet. Sans ce classement, la chapelle Notre-Dame restera en danger.**

- ▶ Un lieu au cachet unique, porteur d'une histoire et d'une symbolique forte.
- ▶ Originalité d'un hébergement insolite, abordable, loin du tourisme de masse.
- ▶ Offres adaptées à divers publics : particuliers, professionnels, privés ou institutionnels.
- ▶ Événementiel atypique dans un lieu original, polyvalent, modulable et hybride, conforme aux normes ERP.
- ▶ Implication de prestataires locaux pour l'événementiel et l'écotourisme.
- ▶ Solutions flexibles : à la carte, forfaitaires, complémentaires et ajustées à la demande.
- ▶ Un secteur en forte croissance : événementiel insolite à forte valeur, tourisme d'expérience et de souvenir.
- ▶ Site internet dédié, visibilité web renforcée, communication et marketing digital ciblés.

Positionnement géographique stratégique :

- À 3 km du cœur de Cassagnabère-Tournas
- À 8 km d'Aurignac, 12 km de Saint-Gaudens, 80 km de Toulouse, 90 km de Lourdes
- Accès facile : autoroute A64, gares SNCF de Saint-Gaudens et Montréjeau-Luchon, aéroports de Toulouse et Tarbes-Lourdes
- Proximité des chemins de Compostelle, itinéraires de randonnée et étapes sportives

Business Model

- ▶ Location à des particuliers et à des organisations, en formule distincte : formule événementielle ou formule hébergement touristique
- ▶ Location de la chapelle seule **pour des événements culturels, cérémonies, concerts...**
- ▶ Pack complet : combinaison événementiel + hébergement + animation
- ▶ Offre de restauration
- ▶ Vente de Goodies et objets promotionnels
- ▶ Sous-location événementielle à des prestataires ou intervenants (photographes, stages bien-être, **professionnels de l'événementiel, organisateurs, conférenciers, loto, etc.**)
- ▶ Prix attractifs, évolutifs et dégressifs, pour optimiser le taux de remplissage
- ▶ Activités rythmées par les saisons et la météo
- ▶ Objectif : rentabilité à 5 ans, avec un équilibre entre investissements et revenus pour **financer la construction de l'espace dédié aux événements et les hébergements**

Éléments financiers

OBJECTIFS

- ▶ Développement des activités en partenariat avec des indépendants
- ▶ Revenus complémentaires via **l'association avec des professionnels de l'événementiel et du tourisme**
- ▶ Développement commercial et lancement de nouvelles activités
- ▶ Équilibre financier de **l'activité à 3 ans et ROI** des travaux à 10 ans

FINANCEMENT de l'activité

- ▶ Budget travaux et équipements nécessaires au lancement de **l'activité**
- ▶ **Chiffre d'affaires** annuel généré par **l'événementiel et l'écotourisme**
- ▶ Charges de fonctionnement et frais divers
- ▶ Conciergerie pour la gestion locative

FINANCEMENT de la rénovation de la chapelle - à l'étude

- ▶ Fonds propres : apports personnels et privés
- ▶ **Entrée d'un partenaire** stratégique si besoin
- ▶ Dette bancaire ou privée
- ▶ Aides et subventions aux niveaux régional, national et européen
- ▶ Concours

Structure des revenus et des coûts estimative

Événementiel

Chiffre d'affaires

- ▶ 2026 : Test de l'activité
- ▶ 2027 : 80 000€
- ▶ 2028: 120 000€
- ▶ 2029: 200 000€
- ▶ 2030: 200 000€

Coûts

- ▶ Entretien et aménagements événementiels récurrents : 20 000 €
- ▶ Trésorerie disponible: 10 000 €

Ecotourisme

Chiffre d'affaires*

- ▶ 2027 : Test de l'activité
- ▶ 2028 : 80 000€
- ▶ 2029: 100 000€
- ▶ 2030: 120 000€
- ▶ 2031: 120 000€

*CA proportionnel au nombre d'hébergements offerts

Coûts

- ▶ HLL, Tiny-House aménagés : 2 500€ à 30 000 € chacune
- ▶ Entretien et aménagements locatifs récurrents : 20 000 €
- ▶ Trésorerie disponible: 10 000 €
- ▶ Construction des maisonnettes à définir

Mise en œuvre

Structure juridique

Structures juridiques envisagées :

- ▶ Statuts adaptés à **chaque type d'activité**
- ▶ SAS pour la **gestion du lieu et de l'écotourisme**
- ▶ SARL pour l'**événementiel**
- ▶ **Possibilité d'ouverture du capital** de la SAS à de nouveaux associés
- ▶ Accès à des financements adaptés
- ▶ Autres options à envisager

Crédibilité et visibilité renforcées auprès des partenaires et des collectivités

Plan opérationnel :

2025 T4

- ▶ Obtention du STECAL et des autorisations administratives diverses
- ▶ Rassemblement des fonds et recherche de financements et subventions
- ▶ Création du site internet et des outils de communication

2026 - Semestre 1

- ▶ Travaux et aménagement - phase1 de la chapelle
- ▶ Mise en place des outils de communication
- ▶ Développement du réseau et création de liens avec les partenaires
- ▶ Démarchage événementiel
- ▶ Dépôt des statuts

2026 - Semestre 2

- ▶ Travaux - phase2 **d'aménagement** de la chapelle
- ▶ Installation des HLL (hébergements légers de loisirs)
- ▶ Aménagement des espaces extérieurs
- ▶ Tests du lieu et programmation événementielle **d'opportunité**

2027 - Semestre 1

- ▶ Lancement de **l'activité** écotouristique, avec phase de test
- ▶ Développement de la programmation événementielle

Merci



Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1. **Des constructions ;**
2. **Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;**
3. **Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.**

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) »**

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : Cazeneuve-Montaut

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) : 0389

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) : Agricole

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | | |
|---|---|---|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input type="checkbox"/> | Non <input checked="" type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input type="checkbox"/> | Non <input checked="" type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input type="checkbox"/> | Non <input checked="" type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☐ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☒ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input type="checkbox"/> Culture | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Prairie | ..... |

Renseignements concernant le projet de STECAL :

Destination/vocation du STECAL :

- ☐ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☐ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☐ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☒ Autre (préciser) : Atelier de charpente

Description détaillée du projet envisagé (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :

Construction d'un atelier de charpentier sur terrain agricole

Le projet prévoit la construction d'un atelier de charpentier sur un terrain agricole à moins de 100 mètres de l'habitation principale, afin d'y exercer une activité artisanale locale. L'atelier servira à la fabrication et à l'assemblage de structures en bois, en privilégiant des matériaux durables et des techniques respectueuses de l'environnement.

Le bâtiment sera conçu de manière fonctionnelle et intégrée au paysage rural, avec une structure en bois, une toiture adaptée et un aménagement respectant les normes environnementales et d'urbanisme. Son implantation à proximité de l'habitation permettra de réduire les déplacements, d'optimiser l'organisation du travail et de limiter l'impact sur l'exploitation agricole environnante.

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :

.....

.....

.....

.....

.....

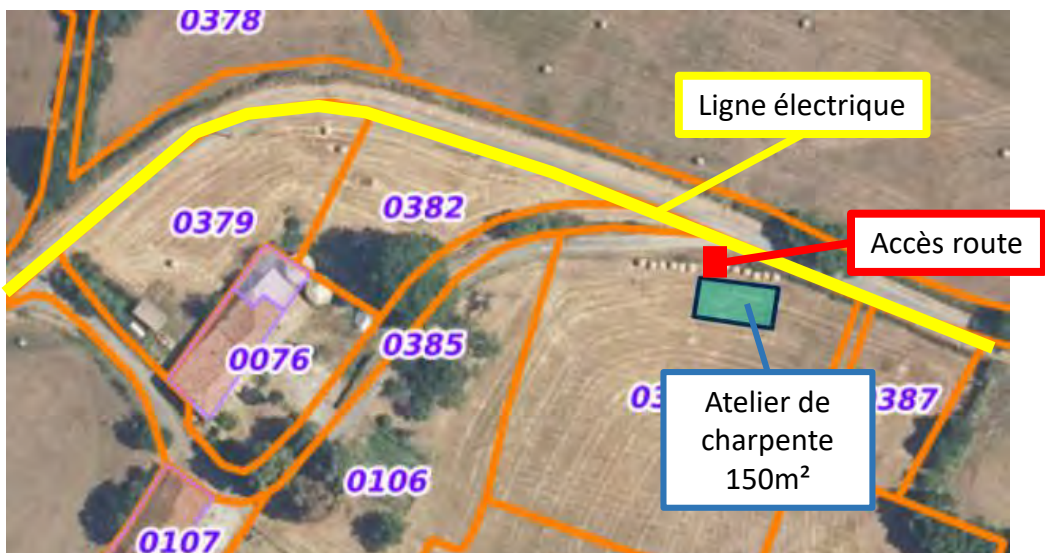
.....

Plan d'implantation de l'atelier de « La Manufacture Bois »

Construction d'un atelier de charpentier sur terrain agricole

Le projet prévoit la construction d'un atelier de charpentier (150m²) sur un terrain agricole à moins de 100 mètres de l'habitation principale, afin d'y exercer une activité artisanale locale (Charpente bois) . L'atelier servira à la fabrication et à l'assemblage de structures en bois, en privilégiant des matériaux durables et des techniques respectueuses de l'environnement.

Le bâtiment sera conçu de manière fonctionnelle et intégrée au paysage rural, avec une structure en bois, une toiture adaptée et un aménagement respectant les normes environnementales et d'urbanisme. Son implantation à proximité de l'habitation permettra de réduire les déplacements, d'optimiser l'organisation du travail et de limiter l'impact sur l'exploitation agricole environnante.



Emplacement exacte :



Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1. Des constructions ;
2. Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3. Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) »

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : Cazeneuve - Montaut

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) : B 288 / B 285 / B 283

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) :

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☐ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☐ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input checked="" type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input type="checkbox"/> Culture | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : |
| <input type="checkbox"/> Prairie | ..... |



Renseignements concernant le projet de STECAL :

Destination/vocation du STECAL :

- ☐ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☒ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☐ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Autre (préciser) :

Description détaillée du projet envisagé (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :

\$ Hébergements mobiles et originaux

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :

DEMANDE DE MODIFICATION D'AFFECTATION POUR SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉE

HEBERGEMENTS INSOLITES ET ORIGINAUX



EMMANUEL ROZERON

22 RUE ANDRE ETCHEVERLEPO

MANUROZ@HOTMAIL.FR 06 85 39 89 54

08/07/2020

1- PRÉSENTATION DU PORTEUR DE PROJET

Je m'appelle Emmanuel ROZERON, 26 ans, j'ai travaillé 5 ans dans l'industrie aéronautique et suis actuellement en reconversion professionnelle.

Depuis mon plus jeune âge j'invente et je réalise toutes sortes de choses dont des cabanes. Au cours de mon parcours je me suis orienté vers un bac Scientifique puis un DUT en Génie Mécanique. Je me suis tourné par la suite vers une Licence Pro maintenance aéronautique et travaille depuis 2015 dans ce secteur.

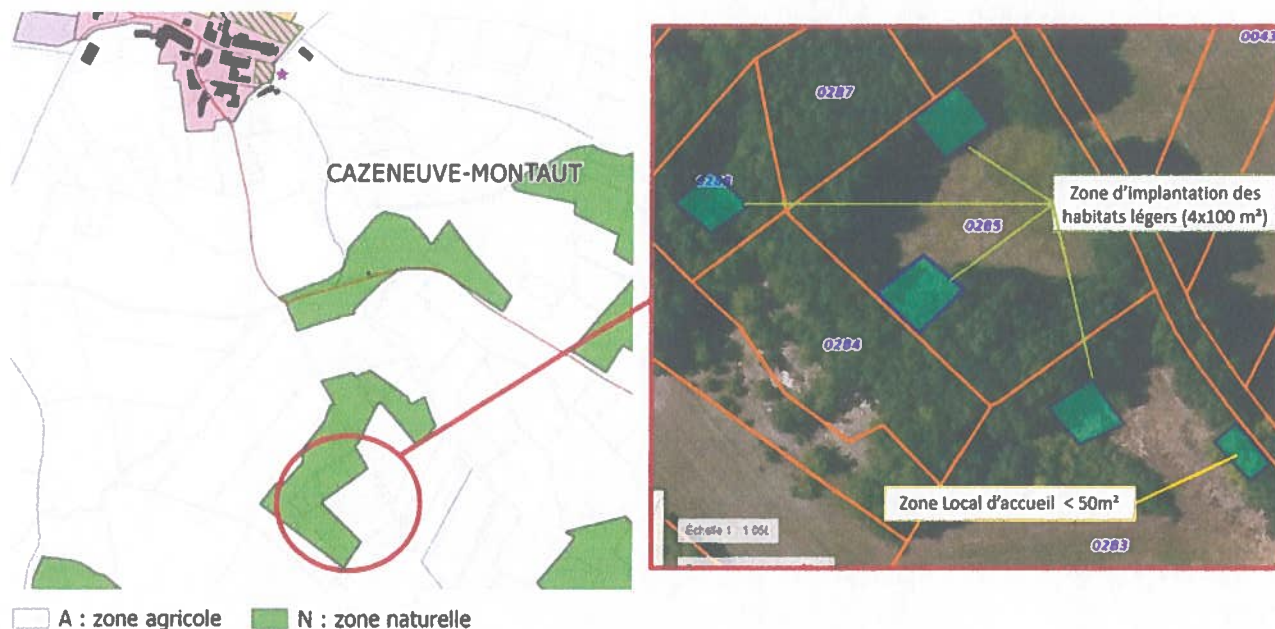
Mes compétences en conception assisté par ordinateur m'ont permis de concevoir et réaliser un premier hébergement léger sur une parcelle familiale. Cela m'a permis d'acquérir de l'expérience dans la maîtrise de différents corps de métier (menuiserie, toiture, charpente) et de prendre confiance dans mes capacités à mener à bien un tel ouvrage.

Fils d'agriculteur, je tiens particulièrement à préserver et valoriser les terres de mon père bientôt à la retraite. C'est pourquoi cela me tiens à cœur de pouvoir réaliser mon projet sur une petite partie ce domaine qui fait partie de mon histoire.

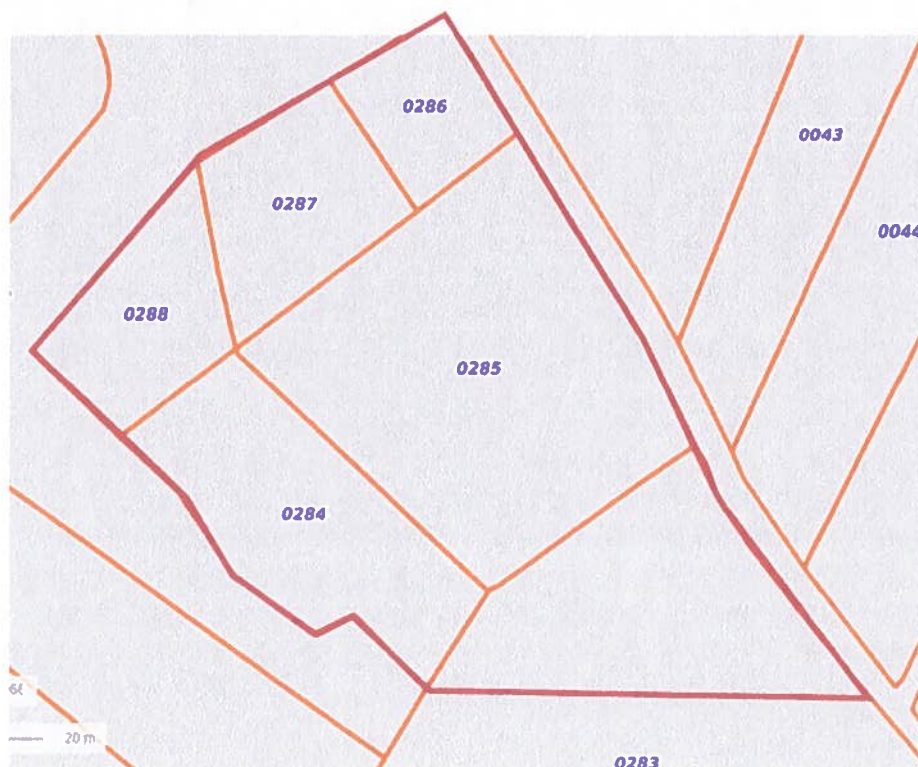
Aujourd'hui je suis pleinement investi dans mon projet et j'espère que cela me permettra de me reconverter.

3 – ZONE D'IMPLANTATION

La zone d'implantation se situe entre zone naturelle et zone agricole. Au total quatre zones de moins de 100 m² d'implantation pour les habitats légers. Et une zone inférieure à 50m² pour un petit local d'accueil.



Ces zones sont sur le plan du cadastre de Cazeneuve-Montaut Section B "Piquères" sur les parcelles n°283, 285 et 288.

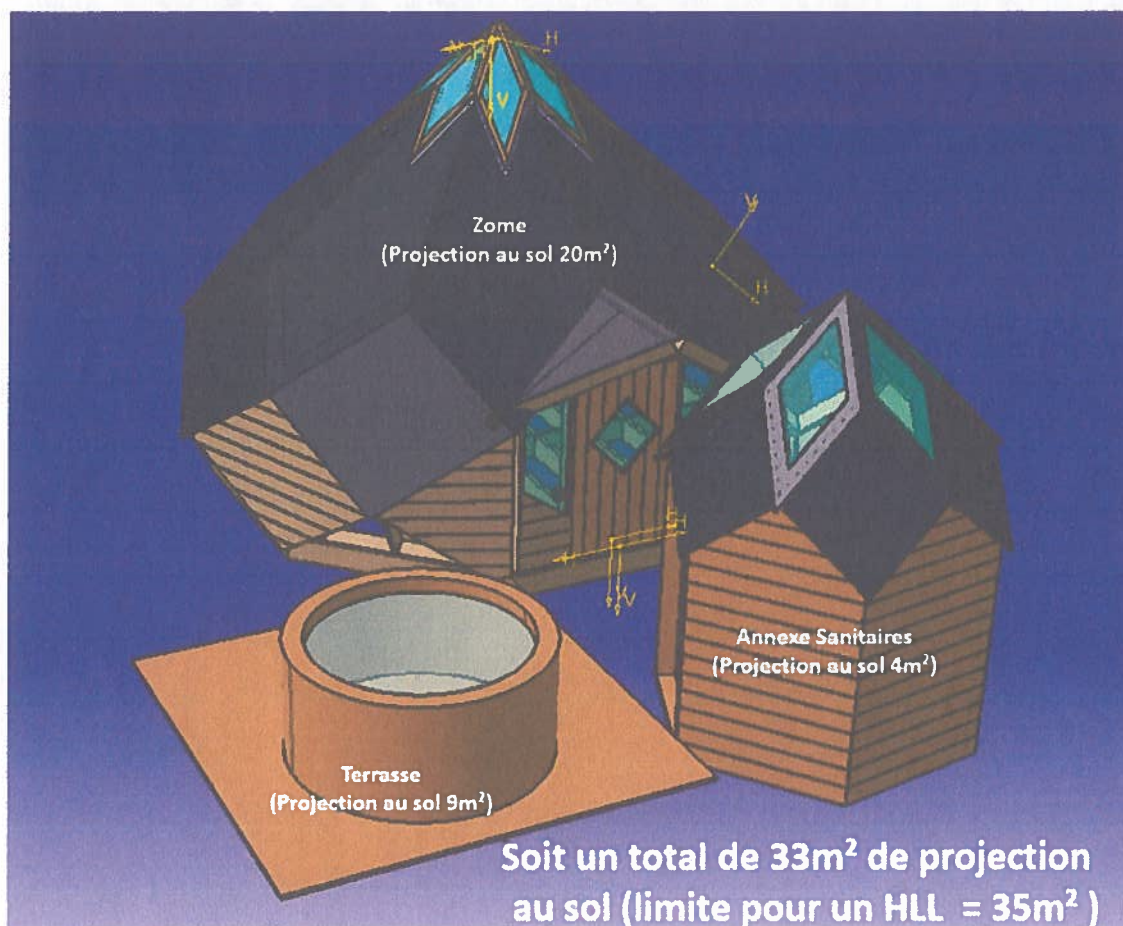


En ce qui concerne l'eau une conduite passe en bordure des parcelles 285 et 286.

4 – TYPE D'HEBERGEMENTS

Ci-dessous un exemple de type d'habitation légère que l'on pourra trouver sur le terrain.

Il y aura au total quatre hébergements et un local d'accueil type chalet de moins de 20m²



Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1. **Des constructions ;**
2. **Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;**
3. **Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.**

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) »**

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : CAZENEUVE - MONTAUT

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) : OB 188

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) :

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | |
|---|--|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☒ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☐ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input type="checkbox"/> Culture | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : |
| <input type="checkbox"/> Prairie | ..... |



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Renseignements concernant le projet de STECAL :

Destination/vocation du STECAL :

- ☐ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☒ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☐ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Autre (préciser) :

Description détaillée du projet envisagé (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :

Bonjour Madame, Monsieur
Ayant travaillé vingt ans dans le
tourisme, je vois mon terrain qui ne
sert à rien et qui pourrait accueillir
des gens qui pourraient découvrir ce
bel coin dans lequel je vis.
Et vu le montant de ma retraite
annoncée, ce complément m'aiderait vraiment.
Ce projet sera financé en fond propre.

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :

.....

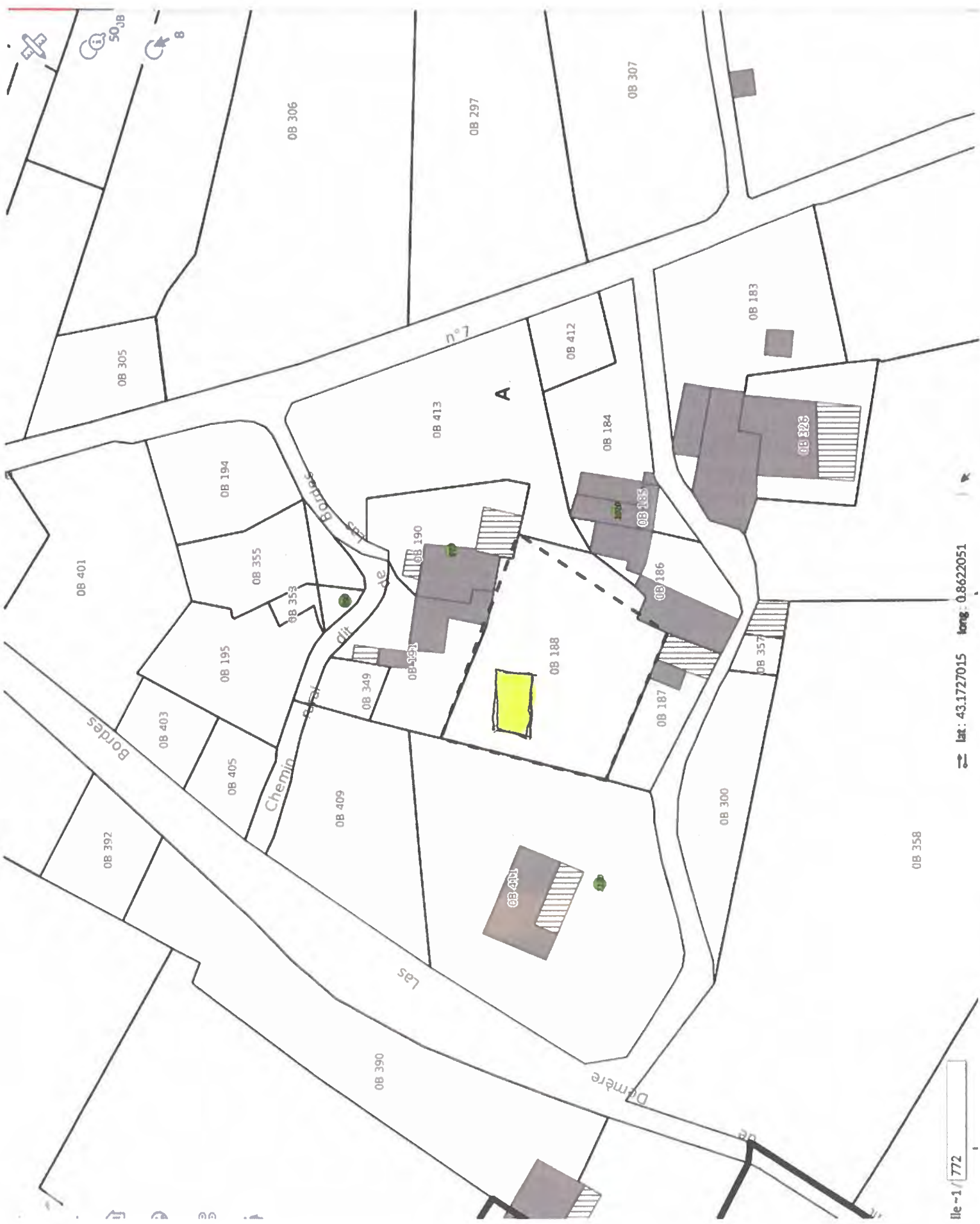
.....

.....

.....

.....

.....





Fabrice RAMALINGOM

Tel : 06.25.99.59.13

Fabrice.ramalingom @ orange.fr

Superficie : 22 m² hors terrasse

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1. **Des constructions ;**
2. **Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;**
3. **Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.**

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) »**

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : LATOVE

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) : Z1 1p - Z1 34

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) : A

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | |
|---|--|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☐ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☒ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input checked="" type="checkbox"/> Culture | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Prairie | ..... |



Renseignements concernant le projet de STECAL :

Destination/vocation du STECAL :

- ☐ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☐ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☐ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☒ Autre (préciser) : Construction d'un hangar de stockage non directement nécessaire à l'activité de production

Description détaillée du projet envisagé (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :

Construction d'un hangar
de stockage avec couverture en
panneaux photovoltaïques
(voir projet ci-joint)

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :

ARRÊTÉ REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		REFERENCE DOSSIER :
Déposée le 14/10/2024	Affichage date de réception : 14/10/2024	PC 031 278 24 P0003
Par : Demeurant à:	SAS PHOTOSOL MOBEXI Représentée par M. UFFERTE Nicolas 35bis Route de Toulouse - 32600 L ISLE JOURDAIN	
Pour :	- Démolition totale d'un hangar - Construction d'un hangar agricole avec couverture en panneaux photovoltaïques	Surface Démolie : 525 m² Emprise au sol créée :2597 m²
Sur terrain sis :	2 CHEMIN DE LA BERNEZE - 31800 LATOUE Cadastré(s) : ZI 16 - ZI 34	

Le Maire de Latoue,

- Vu** la demande de Permis de Construire susvisée,
Vu le code de l'urbanisme et le code de l'environnement ;
Vu le code rural et de la pêche maritime notamment à l'article L.112-1-1 ;
Vu les dispositions des articles R 563-1 et suivants du Code de l'Environnement relatifs à la prévention du risque sismique, qui classe la commune en zone de sismicité modérée ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 25/09/2017 et sa modification N° 1 en date du 6 Juillet 2023 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de SPL-EBCS (canalisation eau potable) en date du 23/01/2025 (ci-joint) ;
Vu l'avis conforme Défavorable de la CDPENAF établi en application de l'article L 111-31 du code de l'urbanisme en date du 13/02/2025 (ci-joint),

Considérant que le projet se situe en zone A du PLUi ;

Considérant que les activités de négoce et de travaux agricoles ne sont pas considérées comme des activités agricoles au titre du L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, par conséquent les bâtiments de stockage non directement nécessaires à l'activité de production doivent être inscrits au sein d'un STECAL.

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **REFUSÉ**.



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le

Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 10 juillet 2024.

Demande de permis de construire n° PC 031 278 24 P0002

Pétitionnaire : SAINT BLANCAT Christian et Philippe – SARL ST BLANCAT et Fils

Objet : Construction d'un hangar agricole d'une superficie de 2 597 m², avec toiture photovoltaïque, destiné à stocker le matériel et les récoltes

Commune : LATOUE

- Vu le code rural et de la pêche maritime notamment à l'article L.112-1-1,
- Vu le code de l'urbanisme notamment aux articles L111-28 et L111-31,

Après présentation, audition du porteur de projet et à l'issue des débats, la commission :

Émet un avis Défavorable à cette demande au motif que le projet est avant tout destiné à abriter le matériel d'une entreprise de travaux agricoles.

Les activités de négoce et de travaux agricoles ne sont pas considérées comme des activités agricoles au titre du L311-1 du CRPM, par conséquent les bâtiments de stockage non directement nécessaires à l'activité de production doivent être inscrits au sein d'un STECAL.

Détail des votes (15 suffrages) : **Défavorable** à l'unanimité

Au titre de l'article **L111-31** du code de l'urbanisme, j'attire votre attention sur le fait que l'avis rendu est **conforme**.

La présidente de séance,

Mélanie TAUBER

Ségundo Arce

De: RAHHALI Younes - DDT 31/SEA/UFEA <younes.rahali@haute-garonne.gouv.fr>
Envoyé: jeudi 13 février 2025 17:45
À: Florence Villardi
Objet: Re: [INTERNET] rappel

Bonjour,

l'avis de la CDPENAF sera défavorable à nouveau pour le projet de monsieur SAINT-BLANCAT à Latoue.
Les arguments sont les mêmes que pour le dossier précédent sur lequel la CDPENAF s'était prononcé en juillet 2024.

Je vous envoie l'avis dès qu'il me revient signé.

Cordialement.

Younes RAHHALI
Chargé d'étude urbanisme et foncier agricole - Animation de la CDPENAF
Service Économie Agricole
Unité Foncier et Enjeux Agricoles

Cité Administrative - 2 Bd Armand Duportal - BP 70001
31074 Toulouse Cedex 9
Port. : 07.85.44.01.11
www.haute-garonne.gouv.fr



Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne

**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**



*Liberté
Égalité
Fraternité*

Ensemble, agir pour l'avenir

Le 13/02/2025 à 08:56, > florence.villardi (par Internet) a écrit :

Bonjour Younes,
Je sais que la commission est aujourd'hui, merci de penser à m'envoyer l'avis pour le permis
N° PC 031 278 24 P0003 de Latoue je dois rendre l'arrêté aujourd'hui.
Merci d'avance
Bonne journée

Florence VILLARDI
Instructrice ADS
07.71.92.85.18

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE
LATOUE

Dossier PC 031 278 24 P0003

Date de dépôt : 14 octobre 2024

*Demandeur : SAS PHOTOSOL MOBEXI
représentée par M. UFFERTE Nicolas*

*Pour : Construction d'un hangar agricole
Démolition d'un hangar.*

*Adresse terrain : 2 Chemin de la Bernèze
à Latoue (31800)*

DESTINATAIRE

Monsieur VALLET-LABADENS SEBASTIEN
142 Rue de Campanes
32600 L'Isle-Jourdain

Affaire suivie par : VILLARDI Florence

Objet : Notification de prolongation de délai

Monsieur,

Vous avez déposé le **14 octobre 2024** à la mairie de Latoue la demande de permis de construire susvisée.

Il vous avait alors été indiqué que le délai d'instruction de votre demande était en principe **de 3 mois**, mais que l'administration pouvait, dans le mois suivant le dépôt de votre dossier, vous écrire :

- soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...),
- soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier,
- soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où une autorisation tacite n'est pas possible.

Je vous informe que le délai d'instruction de votre projet doit effectivement être modifié :

MODIFICATION DU DELAI D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Après examen de votre demande, il s'avère que :

- **Votre projet concerne une activité agricole et en conséquence en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, le permis ne peut être pris qu'après avis par l'autorité administrative compétente de l'État à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.**

Je vous informe en conséquence que pour permettre de respecter cette obligation, **le délai d'instruction de votre demande de permis de construire doit être porté à 4 mois** en application de l'article R. 423-24 du code de l'urbanisme.

Ce délai annule et remplace le délai de droit commun de 3 mois, qui figure sur le récépissé de dépôt de votre demande de permis de construire.

La date limite d'instruction de votre dossier est donc portée au **14 février 2025**.

A défaut de réponse de l'administration à l'issue du délai d'instruction de votre demande, soit **4 mois après la date de dépôt de votre dossier en mairie**, votre demande sera automatiquement acceptée et votre projet fera l'objet d'une demande de **permis de construire tacite**¹.

Vous pourrez alors commencer les travaux² après avoir :

- Adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site internet : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>)
- Affiché sur le terrain le présent courrier ;
- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : la décision n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de trois mois après la date de décision, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

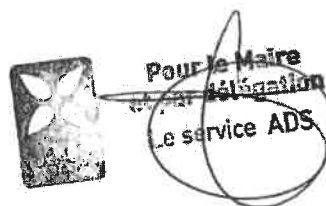
¹ Le maire en délivre certificat sur simple demande.

² Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas du permis de démolir, ou des travaux situés en site inscrit, ainsi que des travaux faisant l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive.

Je vous prie de croire, monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à Latoue

Le 17/10/2024



Durée de validité du permis : conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation : il doit souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Délais et voies de recours contre la présente lettre : le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

RECEPISSE DE DEPOT

PIECES COMPLEMENTAIRES ET/OU DECLARATION

Imprimé le 17/10/2024 10:24

Dossier

N°DOSSIER	TYPE	DEPOSE LE	PAR	REPRESENTE PAR
PC 31278 24 00003	Permis de construire comprenant ou non des démolitions	14/10/2024 18:19	PHOTOSOL MOBEXI	PHOTOSOL MOBEXI

Terrain

SUR UN TERRAIN SIS A	ADRESSE DU TERRAIN	REFERENCE CADASTRALE
Latoue	2 Chemin de la Bernèze 31800 Latoue	ZI0016, ZI0016, ZI0034

Dépot

A FAIT L'OBJET D'UN DEPOT DE PIECES ET/OU DECLARATION LE

14/10/2024 18:19

Éléments déposés

- PC4_1_1.pdf
- PC4_2_1.pdf
- PC4_3_1.pdf
- A1_1_1.pdf
- PC1_1_1.pdf
- PC5_1_1.pdf
- PC6_1_1.pdf
- PC7_1_1.pdf
- PC8_1_1.pdf

Le présent récépissé de dépôt (que nous vous invitons à conserver) atteste de la réception de vos pièces et ou déclarations listées ci-dessus. Cela ne préjuge pas de la complétude ou de la recevabilité des pièces ou déclarations. Le service instructeur va donc vérifier la validité des pièces et / ou déclarations déposées et vous informera de la suite donnée à votre dossier. Pour tout renseignement concernant votre dossier, vous pouvez contacter le service compétent

05 61 98 70 88

Latoue



Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire. **Le délai d'instruction de votre dossier est de TROIS MOIS** et, si vous ne recevez pas de réponse de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

→ Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous contacter :

- soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...) ;
- soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier ;
- soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.

→ Si vous recevez une telle correspondance avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.

→ Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de trois mois ne pourra plus être modifié. Si aucune réponse de l'administration ne vous est parvenue à l'issue de ce délai de trois mois, vous pourrez commencer les travaux^[1] après avoir :

- adressé au maire, par voie papier (en trois exemplaires) ou par voie électronique, une déclaration d'ouverture

- de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française :

<http://www.service-public.fr> ;

- affiché sur le terrain ce récépissé pour attester la date de dépôt ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet.

Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française :

<http://www.service-public.fr>

ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

⚠ Le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal, excepté dans le cas évoqué à l'article 222 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

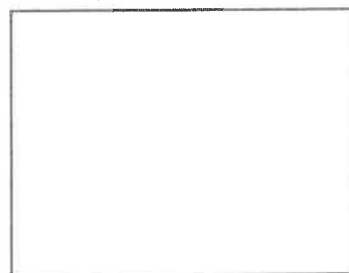
* Dans le cadre d'une saisine par voie électronique, le récépissé est constitué par un accusé de réception électronique.

[1] Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° _____,
déposée à la mairie le : ____ / ____ / ____

par : _____,
fera l'objet d'un permis tacite^[2] à défaut de réponse de l'administration trois
mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage
sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme
au modèle réglementaire.

Cachet de la mairie



Délais et voies de recours

Le permis peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme). L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

[2] Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.

Objet : Dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme

Suivi : M. SCREMIN Jean-Baptiste

Correspondance : urbanisme.mobexi@photosol.fr,

lundi 14 octobre 2024

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint le dossier de

☒ Permis de Construire (PC),

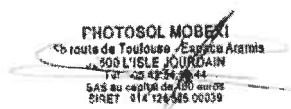
Déposé(s) au nom la SAS PHOTOSOL MOBEXI, représentée par Mr Nicolas Ufferte en qualité de directeur général, dans le cadre d'un projet photovoltaïque avec

☒ M. SAINT-BLANCAT Christian et M. SAINT-BLANCAT Philippe

La SAS PHOTOSOL MOBEXI, représentée par Mr Nicolas Ufferte en qualité de directeur général, sera maître d'ouvrage de l'installation concernée par la présente demande et bénéficie de l'autorisation du propriétaire du terrain ou du bâtiment qui accueillera l'installation (autorisation jointe à ce courrier).

Restant disponible pour toute demande concernant l'instruction de ce dossier, aux coordonnées en en-tête de ce courrier, je vous souhaite une bonne réception et vous présente mes sincères salutations.

Signature :



Pièces jointes :

- Autorisation du propriétaire
- Cerfa
- Dossier de pièces

ANNEXE 2 – AUTORISATION

Par la présente, je, soussigné, Monsieur Christian SAINT-BLANCAT et Monsieur Philippe SAINT-BLANCAT, en qualité de propriétaire, consent les pouvoirs et autorisations habilitant la société Photosol et toute personne qu'elle autoriserait à :

- procéder à toutes les études sur l'Immeuble sur lequel reposera l'Installation Photovoltaïque, sur les servitudes de passage de réseau et sur les servitudes d'accès à l'Installation Photovoltaïque,
- déposer les demandes d'autorisations administratives nécessaires qu'impliquent la réalisation et l'exploitation du projet d'Installation Photovoltaïque ;
- réaliser les travaux en vue d'implanter l'Installation Photovoltaïque dès lors que les études auront été effectuées et que les autorisations administratives nécessaires auront été obtenues.

Ces pouvoirs et autorisations s'inscrivent dans le contexte de l'implantation d'une Installation Photovoltaïque sur l'Immeuble dont je suis propriétaire sur la commune de LATOUE (31800).

Le Promettant Monsieur Christian SAINT-BLANCAT  Date : 05/04/2024	Le Promettant Monsieur Philippe SAINT-BLANCAT  Date : 04/04/2024
--	--

Demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

Pour les demandes de permis de construire de maisons individuelles et de leurs annexes, vous pouvez utiliser le formulaire spécifique cerfa n° 13406

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.
- ① Depuis le 1^{er} septembre 2022, de nouvelles modalités de gestion des taxes d'urbanisme sont applicables. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens immobiliers ». **Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.**

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous réalisez une nouvelle construction.
- vous effectuez des travaux sur une construction existante.
- votre projet comprend des démolitions.
- votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet ou vous rendre sur le service en ligne Assistance aux demandes d'autorisations d'urbanisme (AD'AU) disponible sur www.service-public.fr

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

PC Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le _____

Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis :

- ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
- ☐ au Directeur du Parc National
- ☐ au Secrétariat de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial
- ☐ au Secrétariat de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial

1 Identité du demandeur^[1]

① Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

[1] Vous pouvez déposer une demande si vous êtes dans un des quatre cas suivants : vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ; vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ; vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ; vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

1.1 Vous êtes un particulier

Nom

Prénom

Date et lieu de naissance : Date : ____/____/____

Commune : _____

Département : ____ Pays : _____

1.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

PHOTOSOL MOBEXI

Raison sociale

SAS PHOTOSOL MOBEXI

N° SIRET

8 4 9 3 6 4 7 3 2 0 0 0 1 6

Type de société (SA, SCI...)

SAS

Représentant de la personne morale :

Nom

UFFERTE

Prénom

Nicolas

2 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 35bis Voie : Route de Toulouse

Lieu-dit : _____

Localité : L ISLE JOURDAIN

Code postal : 3 2 6 0 0 BP : ____ Cedex : ____

Téléphone : 0 6 8 9 2 9 8 2 9 9 Indicatif pour le pays étranger : ____

Adresse électronique :

ducuaupermisdeconstruire @ outlook.fr

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : FRANCE

Division territoriale : _____

☒ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles feront l'objet d'un traitement de données dans le cadre de cette demande.

2Bis Identité et coordonnées d'une personne autre que le(s) demandeur(s)^[2]

(i) Si vous souhaitez que les réponses de l'administration (autres que les décisions) soient adressées à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées.

Pour un particulier :

Nom

Prénom

Pour une personne morale :

Dénomination

VALLET-LABADENS SEBASTIEN

Raison sociale

VALLET-LABADENS SEBASTIEN

N° SIRET

8 4 9 3 6 4 7 3 2 0 0 0 1 6

Type de société (SA, SCI...)

AUTOENTREPRENEUR

Représentant de la personne morale :

Nom

VALLET-LABADENS

Prénom

SEBASTIEN

[2] J'ai pris bonne note que ces informations doivent être communiquées avec l'accord de la personne concernée. Elles feront l'objet d'un traitement de données dans le cadre de cette demande.

Adresse : Numéro : 142 Voie : Rue de Campanes

Lieu-dit : _____

Localité : L'Isle-Jourdain

Code postal : 3 2 6 0 0 BP : _____ Cedex : _____

Si cette personne habite à l'étranger :

Pays : _____ Division territoriale : _____

Téléphone : _____ Indicatif pour le pays étranger : _____

Adresse électronique :

urbanisme.mobexi @ photosol.fr

3 Le terrain

3.1 Localisation du (ou des) terrain(s)

① Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet. Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire^[3].

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 2 Voie : Chemin de la Bernèze

Lieu-dit : _____

Localité : Latoue

Code postal : 3 1 8 0 0

Références cadastrales^[4] :

① Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 11.

Préfixe : _____ Section : Z 1 Numéro : 1 6 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 62791

3.2 Situation juridique du terrain

① Ces données, qui sont facultatives, peuvent toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? ☐ Oui ☒ Non ☐ Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? ☐ Oui ☒ Non ☐ Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? ☐ Oui ☒ Non ☐ Je ne sais pas

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbain) ? ☐ Oui ☒ Non ☐ Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P.) ? ☐ Oui ☒ Non ☐ Je ne sais pas

Le projet est-il situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National (O.I.N.) ? ☐ Oui ☒ Non ☐ Je ne sais pas

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation, les numéros et les dénominations :

[3] Si votre projet d'aménagement est situé dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire et prévu par un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA), la contiguïté des parcelles n'est pas requise dans le cadre d'une demande de permis d'aménager.

[4] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

4 À remplir pour une demande comprenant un projet de construction

4.1 Architecte

Vous avez eu recours à un architecte^[6] : Oui ☒ Non ☐

Si oui, vous devez compléter les informations ci-dessous :

Pour un architecte personne physique :

Nom de l'architecte :

Prénom :

Pour un architecte personne morale :

Dénomination

Architectures Benet & Scott

Raison sociale

SAS Architectures Benet & Scott

N° SIRET

8 0 8 6 4 1 3 5 1 0 0 0 3 2

Type de société (SA, SCI...)

SAS

Représentant de la personne morale :

Nom

BENET

Prénom

Jérôme

Numéro : 306

Voie : Route de Seysses

Lieu-dit :

Localité : Toulouse

Code postal : 3 1 1 0 0 BP : Cedex :

N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes^[7] : S17263PC000484587

Conseil régional de l'ordre : OCCITANIE

Téléphone : 0 6 6 0 3 3 6 7 8 9 ou Télécopie : ou

Adresse électronique :

jbarchi.abs@gmail.com

Si vous n'avez pas eu recours à un architecte, veuillez cocher la case ci-dessous^[8] :

☐ Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

4.2 Nature du projet envisagé

☒ Nouvelle construction

☐ Travaux sur construction existante

☐ Le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la (ou des) construction(s)

[6] Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande, celui-ci doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration (loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

[7] Le numéro de récépissé est transmis par l'architecte auteur du projet architectural lorsque celui-ci est soumis à la formalité de déclaration à l'ordre des architectes.

[8] Vous pouvez vous dispenser du recours à un architecte si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

– Une construction à usage autre qu'agricole qui n'excède pas 150 m² de surface de plancher ;

– Une extension de construction à usage autre qu'agricole si cette extension n'a pas pour effet de porter l'ensemble après travaux au-delà de 150 m² de surface de plancher ;

– Une construction à usage agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m² ;

– Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Le Projet consiste à construire un hangar non clos de 2597m² (emprise au sol), servant de stockage pour l'activité quotidienne d'une exploitation agricole en remplacement du bâtiment existant de 525 m² d'emprise au sol, bien trop petit et en mauvais état.

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé),

indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet : _____

Si votre projet est un ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installé sur le sol, indiquez sa puissance crête _____ kW et la destination principale de l'énergie produite : _____

4.3 Informations complémentaires

• Nombre total de logements créés : _____ dont individuels : _____ dont collectifs : _____

• Répartition du nombre total de logements créés par type de financement :

Logement Locatif Social _____ Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) _____ Prêt à taux zéro _____

Autres financements : _____

• Mode d'utilisation principale des logements :

☐ Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale) ☐ Vente ☐ Location

S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser :

☐ Résidence principale ☐ Résidence secondaire

Si le projet porte sur une annexe à l'habitation, veuillez préciser :

☐ Piscine ☐ Garage ☐ Véranda ☐ Abri de jardin

☐ Autres annexes à l'habitation : _____

Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre :

☐ Résidence pour personnes âgées ☐ Résidence pour étudiants ☐ Résidence de tourisme

☐ Résidence hôtelière à vocation sociale ☐ Résidence sociale ☐ Résidence pour personnes handicapées

☐ Autres, précisez : _____

• Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type : _____

• Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces : 1 pièce _____ 2 pièces _____
3 pièces _____ 4 pièces _____ 5 pièces _____ 6 pièces et plus _____

• Le nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé : au-dessus du sol _____ et au-dessous du sol _____

• Indiquez si vos travaux comprennent notamment :

☐ Extension ☐ Surélévation ☐ Création de niveaux supplémentaires

• Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif :

☐ Transport ☐ Enseignement et recherche ☐ Action sociale
☐ Ouvrage spécial ☐ Santé ☐ Culture et loisir

4.4 Construction périodiquement démontée et ré-installée

Période(s) de l'année durant laquelle (lesquelles) la construction doit être démontée :

4.5 Destination des constructions et tableau des surfaces

① Uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016.

Surfaces de plancher^[9] en m² (article R.111-22 du code de l'urbanisme)

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ^[10] (B)	Surface créée par changement de destination ^[11] (C)	Surface supprimée ^[12] (D)	Surface supprimée par changement de destination ^[11] (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation						
Hébergement hôtelier						
Bureaux						
Commerce						
Artisanat ^[13]						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif						
Surfaces totales (m²)						

[9] Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces disponible sur www.service-public.fr.

[10] Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre).

[11] Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des neuf destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de bureaux en hôtel ou la transformation d'une habitation en commerce.

[12] Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

[13] L'activité d'artisan étant désormais définie par les articles L.111-1 et suivants du code de l'artisanat, « activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services figurant sur une liste établie par l'article R.111-1 du même code ».

4.6 Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces

① Uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par le règlement national d'urbanisme, une carte communale ou dans une commune non visée à la rubrique 5.5.

Surface de plancher en m² ^[14] (article R.111-22 du code de l'urbanisme)

Destinations (article R.151-27 du code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du code de l'urbanisme)	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ^[15] (B)	Surface créée par changement de destination ^[16] ou de sous-destination ^[17] (C)	Surface supprimée ^[18] (D)	Surface supprimée par changement de destination ^[16] ou de sous-destination ^[17] (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) – (D) – (E)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Cinéma						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
Surfaces totales (en m ²)							

[14] Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces disponible sur www.service.public.fr.

[15] Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre).

[16] Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des cinq destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de commerces et activités de service en habitation.

[17] Le changement de sous-destination consiste à transformer une surface existante de l'une des vingt sous-destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces sous-destinations. Par exemple : la transformation de surfaces d'entrepôt en bureau ou en salle d'art et de spectacles.

[18] Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

4.7 Stationnement

Nombre de places de stationnement

Avant réalisation du projet : _____ Après réalisation du projet : _____

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

Adresse 1 des aires de stationnement :

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____

Localité : _____

Code postal : _____

Adresse 2 des aires de stationnement :

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____

Localité : _____

Code postal : _____

Nombre de places : _____

Surface totale affectée au stationnement : _____ m², dont surface bâtie : _____ m²

Pour les commerces et cinémas :

Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement (m²) : _____

5 À remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

i Tous les travaux de démolition ne sont pas soumis à permis. Il vous appartient de vous renseigner auprès de la mairie afin de savoir si votre projet de démolition nécessite une autorisation. Vous pouvez également demander un permis de démolir distinct de la présente demande.

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits :
1970

☒ Démolition totale ☐ Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes :

Nombre de logements démolis : 0 _____

6 Participation pour voirie et réseaux

① Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux (PVR), indiquez les coordonnées du propriétaire ou celles du bénéficiaire de la promesse de vente, s'il est différent du demandeur.

6.1 Pour un particulier

Nom

Prénom

6.2 Pour une personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :

Nom

Prénom

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Adresse électronique :

@

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

7 Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet :

- porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité (IOTA) soumis à déclaration Loi sur l'eau en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement Oui ☐ Non ☐
- porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale en application du L.181-1 du code de l'environnement Oui ☐ Non ☐
- fait l'objet d'une dérogation au titre du L.411-2 4° du code de l'environnement (dérogation espèces protégées) Oui ☐ Non ☐
- porte sur une installation classée soumise à enregistrement en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement Oui ☐ Non ☐

- relève de l'article L.632-2-1 du code du patrimoine (avis simple de l'architecte des Bâtiments de France pour les antennes-relais et les opérations liées au traitement de l'habitat indigne) Oui ☐ Non ☐
 - a déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme Oui ☐ Non ☐
- Précisez laquelle :

- est soumis à une obligation de raccordement à un réseau de chaleur et de froid prévue à l'article L.712-3 du code de l'énergie Oui ☐ Non ☐

❗ Si votre projet conduit à porter atteinte à une allée d'arbres ou un à alignement d'arbres bordant une voie ouverte à la circulation publique au sens de l'article L. 350-3 du code de l'environnement, une autorisation doit être obtenue ou une déclaration réalisée en application de cet article.

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

❗ Informations complémentaires

- ☐ se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
- ☐ se situe dans les abords d'un monument historique
- ☐ porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques

- ☐ si votre projet se situe dans un site classé ou en instance de classement au titre du code de l'environnement

8 Engagement du (ou des) demandeurs

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation.

Je certifie exacts les renseignements fournis.

Je suis informé(e) qu'une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux (au sens de l'article 1406 du CGI) pour le calcul des impôts directs locaux et des taxes d'urbanisme, sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens immobiliers ». Le demandeur, et le cas échéant l'architecte, ont connaissance des règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation.

M. UFFERTE Nicolas

À LATOUE

Fait le 14/10/2024

Signature du (des) demandeur(s)

⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en quatre exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet. Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national ;
- deux exemplaires supplémentaires dont un sur support dématérialisé, si votre projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

Références cadastrales : fiche complémentaire

① Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : _____ Section : Z I Numéro : 1 6 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 62791

Préfixe : _____ Section : Z I Numéro : 3 4 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 2499

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Superficie totale du terrain (en m²) : 65090

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et à la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.


1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Vos données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Pour toute information, question ou exercice

de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère chargé de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère chargé de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* .

Concernant SITADEL, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification auprès du délégué à la protection des données (DPD) du MTE et du MCTRCT :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

Attention, si votre question concerne le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez vous reporter au 1).

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), à partir de son formulaire de contact <https://www.cnil.fr/fr/plaintes>.

Bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de construire

- ❶ Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe.

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre demande, vous pouvez vous référer à la liste détaillée qui vous a été fournie avec le formulaire de demande et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme.

Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée.

Dans le cadre d'une saisine par voie papier, vous devez fournir quatre dossiers complets constitués chacun d'un exemplaire du formulaire de demande accompagné des pièces nécessaires à l'instruction de votre permis, parmi celles énumérées

ci-dessous [Art. R.423-2 b) du code de l'urbanisme].

Des exemplaires supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si vos travaux sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...)^[20] ou si des travaux de surélévation d'une construction achevée depuis plus de 2 ans font l'objet d'une demande de dérogation à des règles de construction [Art. L.112-13 du code de la construction et de l'habitation].

Cinq exemplaires supplémentaires des pièces PC1, PC2 et PC3, en plus de ceux fournis dans chaque dossier, sont demandés afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis [Art. A. 431-9 du code de l'urbanisme].

1 Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir uniquement dans le cadre d'une saisine par voie papier
<input checked="" type="checkbox"/> PC1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input checked="" type="checkbox"/> PC2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input checked="" type="checkbox"/> PC3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input checked="" type="checkbox"/> PC4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> PC5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> PC6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme] ^[21]	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> PC7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] ^[21]	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> PC8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] ^[21]	1 exemplaire par dossier

[20] Se renseigner auprès de la mairie.

[21] Cette pièce n'est pas exigée si votre projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

2 Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir uniquement dans le cadre d'une saisine par voie papier
Si votre projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ou à l'intérieur d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques :	
<input type="checkbox"/> PC9. Un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment faisant l'objet des travaux. [Art. R. 431-11 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe sur le domaine public ou en surplomb du domaine public :	
<input type="checkbox"/> PC10. L'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public [Art. R. 431-13 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou abords des monuments historiques ou dans un cœur de parc national :	
<input type="checkbox"/> PC10-1. Une notice complémentaire indiquant les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux [Art. R. 431-14 et R. 431-14-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans un cœur de parc national :	
<input type="checkbox"/> PC10 -2. Le dossier prévu au II de l'article R. 331-19 du code de l'environnement [Art. R. 431-14-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact :	
<input type="checkbox"/> PC11. L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 431-16 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC11-1. L'étude d'impact actualisée ainsi que les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet [Art. R. 431-16 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur un site Natura 2000 en application de l'article L. 414-4 du code de l'environnement :	
<input type="checkbox"/> PC11-2. Le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'Art. R. 414-23 du code de l'environnement ou l'étude d'impact en tenant lieu [Art. R. 431-16 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif:	
<input type="checkbox"/> PC11-3. L'attestation de conformité du projet d'installation [Art. R. 431-16 d) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet est tenu de respecter les règles parasismiques :	
<input type="checkbox"/> PC12. L'attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception [Art. R. 431-16 e) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans une zone où un plan de prévention des risques impose la réalisation d'une étude :	
<input type="checkbox"/> PC13. L'attestation de l'architecte ou de l'expert certifiant que l'étude a été réalisée et que le projet la prend en compte [Art. R. 431-16 f) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet nécessite un agrément :	
<input type="checkbox"/> PC14. La copie de l'agrément [Art. R. 431-16 g) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe en commune littorale dans un espace remarquable ou dans un milieu à préserver :	
<input type="checkbox"/> PC15. Une notice précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment [Art. R. 431-16 h) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet nécessite une étude de sécurité publique :	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC16. L'étude de sécurité [Art. R. 431-16 i) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet est tenu de respecter la réglementation thermique ou la réglementation environnementale :	
<input type="checkbox"/> PC 16-1. L'attestation de respect de la réglementation thermique, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R.122-22 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-16 j) du code de l'urbanisme] OU <input type="checkbox"/> PC 16-1-1. L'attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R.122-24-1 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.431-16 j) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet est situé à proximité d'une canalisation de transport dans une zone de dangers :	
<input type="checkbox"/> PC 16-2. L'analyse de compatibilité du projet avec la canalisation du point de vue de la sécurité des personnes, prévue à l'art. R. 555-31 du code de l'environnement [Art. R. 431-16 k) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet porte sur la construction d'un bâtiment comportant un lieu sécurisé auquel ont accès les véhicules de transport de fonds en vue de leur chargement ou déchargement :	
<input type="checkbox"/> PC 16-3. Le récépissé de transmission du dossier à la commission départementale de la sécurité des transports de fonds [Art. R. 431-16 l) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet fait l'objet d'une concertation :	
<input type="checkbox"/> PC16-4. Le bilan de la concertation et le document conclusif [Art. R. 431-16 m) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues aux articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1 du code de l'environnement, et lorsqu'un usage différent est envisagé :	
<input type="checkbox"/> PC 16-5. Une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet. [Art. R. 431-16 n) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans un secteur d'information sur les sols, et si la construction projetée n'est pas dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant déjà fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols :	
<input type="checkbox"/> PC 16-6. Une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prise en compte dans la conception du projet. [Art. R.431-16 o) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu [Art. L. 151-41 4° du code de l'urbanisme] ou dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, une partie de ce programme doit être affectée à des catégories de logements locatifs sociaux [Art. L. 151-15 du code de l'urbanisme] :	
<input type="checkbox"/> PC17. Un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu [Art. R. 431-16-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet porte sur des constructions situées dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu dans lequel les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale [Art. L. 151-14 du code de l'urbanisme] :	
<input type="checkbox"/> PC17-1. Un tableau indiquant la proportion de logements de la taille minimale imposée par le plan local d'urbanisme ou par le document en tenant lieu [Art. R. 431-16-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet porte sur la construction d'un immeuble collectif de plus de douze logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, située dans une commune faisant l'objet d'un arrêté de carence en logements sociaux, et en l'absence de dérogation préfectorale :	
<input type="checkbox"/> PC 17-2 Un tableau indiquant le nombre de logements familiaux et la part de ces logements familiaux correspondant à des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation hors logements financés avec un prêt locatif social [Art. R. 431-16-3 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si vous demandez un dépassement de COS (coefficient d'occupation des sols) en cas de POS ou une majoration du volume constructible en cas de PLU, justifié par la construction de logements sociaux :	
<input type="checkbox"/> PC18. La délimitation de cette partie des constructions [Art. R. 431-17 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC19. La mention de la surface de plancher correspondante [Art. R. 431-17 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC20. L'estimation sommaire du coût foncier qui lui sera imputé [Art. R. 431-17 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC21. Dans les communes de la métropole, l'engagement du demandeur de conclure la convention prévue au 3° de l'article L.831-1 du code de la construction et de l'habitation. [Art. R. 431-17 d) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si vous demandez une dérogation aux règles de gabarit en cas de PLU en justifiant que vous faites preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale :	
<input type="checkbox"/> PC22. Un document prévu aux articles R. 171-1 à R. 171-5 du code de la construction et de l'habitation attestant que la construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou est à énergie positive selon les critères définis par ces dispositions [Art. R. 431-18 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC23. Un document par lequel le demandeur s'engage à installer des dispositifs conformes aux dispositions de l'arrêté prévu au 2° de l'article R. 111-23 [Art. R. 431-18-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet nécessite un défrichement :	
<input type="checkbox"/> PC24. La copie de la lettre du préfet qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique [Art. R. 431-19 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet porte sur une installation classée pour la protection de l'environnement :	
<input type="checkbox"/> PC25. Une justification du dépôt de la déclaration au titre de la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement [Art. R. 431-20 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC25-1. Le récépissé de la demande d'enregistrement lorsqu'il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement pour laquelle une demande d'enregistrement a été déposée en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement [Art. R. 431-16 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet nécessite un permis de démolir :	
<input type="checkbox"/> PC26. La justification du dépôt de la demande de permis de démolir [Art. R. 431-21 a) du code de l'urbanisme] OU , si la demande de permis de construire vaut demande de permis de démolir : <input type="checkbox"/> PC27. Les pièces à joindre à une demande de permis de démolir, selon l'annexe page 22 [Art. R. 431-21 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans un lotissement :	
<input type="checkbox"/> PC28. Le certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot [Art. R. 442-11 1 ^{er} al.) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC29. Le certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot [Art. R. 431-22-1 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC29-1. L'attestation de l'accord du lotisseur, en cas de subdivision de lot [Art. R. 431-22-1 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet se situe dans une zone d'aménagement concertée (ZAC) :	
<input type="checkbox"/> PC30. La copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain approuvé et publié dans les conditions de l'article D.311-11-1 qui indiquent le nombre de m ² constructibles sur la parcelle et, si elles existent, des dispositions du cahier des charges, qui fixent les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone [Art. R. 431-23 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC31. La convention entre la commune ou l'établissement public et vous qui fixe votre participation au coût des équipements de la zone [Art. R. 431-23 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans une opération d'intérêt national (OIN) :	
<input type="checkbox"/> PC 31-1. L'attestation de l'aménageur certifiant qu'il a réalisé ou prendra en charge l'intégralité des travaux mentionnés à l'article R. 331-5 du code de l'urbanisme [Art. R. 431-23-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) :	
<input type="checkbox"/> PC 31-2. L'extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement [Art. R. 431-23-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division avant l'achèvement de l'ensemble du projet :	
<input type="checkbox"/> PC32. Le plan de division du terrain [Art. R. 431-24 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC33. Le projet de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires [Art. R. 431-24 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si le projet est soumis à la redevance bureaux :	
<input type="checkbox"/> PC 33-1. Le formulaire de déclaration de la redevance bureaux [Art. R. 431-25-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si le terrain ne peut comporter les emplacements de stationnement imposés par le document d'urbanisme :	
<input type="checkbox"/> PC34. Le plan de situation du terrain sur lequel sont réalisées les aires de stationnement et le plan des constructions et aménagements correspondants [Art. R. 431-26 a) du code de l'urbanisme] OU <input type="checkbox"/> PC35. La promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition [Art. R. 431-26 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet porte sur un équipement commercial dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1000 m² dans une commune de moins de 20 000 habitants :	
<input type="checkbox"/> PC36. Une notice précisant la nature du commerce projeté et la surface de vente [Art. R. 431-27-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet est soumis à une autorisation de création de salle de spectacle cinématographique :	
<input type="checkbox"/> PC37. La copie de la lettre du préfet attestant que le dossier de demande est complet. [Art. R. 431-28 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet porte sur un immeuble de grande hauteur (IGH) :	
<input type="checkbox"/> PC38. Le récépissé de dépôt en préfecture de la demande d'autorisation prévue à l'article R. 146-14 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-29 du code de l'urbanisme]	3 exemplaires
Si votre projet porte sur un établissement recevant du public (ERP) :	
<input type="checkbox"/> PC39. Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées prévu à l'article R. 122-11 a) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 a) du code de l'urbanisme]	3 exemplaires du dossier spécifique
<input type="checkbox"/> PC40. Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité prévu par l'article R. 122-11 b) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 b) du code de l'urbanisme]	3 exemplaires du dossier spécifique

Si vous demandez une dérogation à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu pour réaliser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant :	
<input type="checkbox"/> PC40-1. Une note précisant la nature des travaux pour lesquels une dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées [Art. R. 431-31 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si vous demandez une dérogation aux règles constructives mentionnées à l'article L. 112-13 du code de la construction et de l'habitation, pour la création ou l'agrandissement de logements par surélévation d'un immeuble achevé depuis plus de 2 ans :	
<input type="checkbox"/> PC 40-2. Une demande de dérogation comprenant les précisions et les justifications définies à l'article R. 112-9 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-31-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si vous demandez une ou plusieurs dérogations aux règles constructives au titre de l'article L. 151-29-1, L. 152-5, L.152-5-1 et L. 152-6 du code de l'urbanisme :	
<input type="checkbox"/> PC40-3. Une note précisant la nature de la ou des dérogations demandées justifiant du respect des objectifs et des conditions fixées aux articles L. 151-29-1, L. 152-5, L.152-5-1 et L. 152-6 du code de l'urbanisme pour chacune des dérogations demandées. [Art. R. 431-31-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si vous demandez une dérogation aux règles de hauteur du plan local d'urbanisme prévue à l'article L.152-5-2 du code de l'urbanisme :	
<input type="checkbox"/> PC40-4. Une demande de dérogation comprenant le document prévu à l'article R.171-3 du code de la construction et de l'habitation attestant que la construction fait preuve d'exemplarité environnementale [Art. R.431-31-3 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet est subordonné à une servitude dite « de cours communes » :	
<input type="checkbox"/> PC41. Une copie du contrat ou de la décision judiciaire relatif à l'institution de ces servitudes [Art. R. 431-32 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet est subordonné à un transfert des possibilités de construction :	
<input type="checkbox"/> PC42. Une copie du contrat ayant procédé au transfert de possibilité de construction résultant du COS [Art. R. 431-33 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet est soumis à une autorisation d'exploitation commerciale :	
<input type="checkbox"/> PC43. Le dossier d'autorisation d'exploitation commerciale [Art. R. 431-33-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans une zone réglementée s'agissant de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant :	
<input type="checkbox"/> PC44. Le dossier de demande d'autorisation de travaux [Art. L.126-20 et L.183-14 du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant]	3 exemplaires du dossier spécifique + 1 exemplaire supplémentaire si l'avis ou l'accord est requis de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France
Si votre projet est soumis, au titre du code du tourisme, à une autorisation de location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme tenant lieu d'autorisation d'urbanisme :	
<input type="checkbox"/> PC 45. Un document contenant la mention et les éléments prévus au 1) de l'article R. 324-1-7 du code du tourisme.	1 exemplaire par dossier
Si vous bénéficiez, lorsque votre projet est soumis à une obligation de raccordement à un réseau de chaleur et de froid, d'une dérogation :	
<input type="checkbox"/> PC 46. La décision prise sur la demande de dérogation à l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur et de froid prévue à l'article L.712-3 du code de l'énergie [Art. R.431-16 q) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

ANNEXE

Bordereau de dépôt des pièces jointes lorsque le projet comporte des démolitions

- ① Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe.

1 Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir uniquement dans le cadre d'une saisine par voie papier
<input checked="" type="checkbox"/> A1. Un plan de masse des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver [Art. R. 451-2 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> A2. Une photographie du ou des bâtiments à démolir [Art. R. 451-2 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

2 Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir uniquement dans le cadre d'une saisine par voie papier
Si votre projet porte sur la démolition totale d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :	
<input type="checkbox"/> A3. Une notice expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> A4. Des photographies des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet porte sur la démolition partielle d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :	
<input type="checkbox"/> A5. Une notice expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> A6. Des photographies des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> A7. Le descriptif des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte aux parties conservées du bâtiment [Art. R. 451-3 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet de démolition est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :	
<input type="checkbox"/> A8. Le descriptif des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé [Art. R. 451-4 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Notice d'information pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable

Articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme

1 Quel formulaire devez-vous utiliser pour être autorisé à réaliser votre projet ?

Il existe trois permis :

- le **permis de construire** ;
- le **permis d'aménager** ;
- le **permis de démolir**.

Selon la nature, l'importance et la localisation

des travaux ou aménagements, votre projet pourra soit :

- être précédé du dépôt d'une autorisation (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;
- être précédé du dépôt d'une déclaration préalable ;
- n'être soumis à aucune formalité au titre du Code de l'urbanisme avec l'obligation cependant pour ces projets de respecter les règles d'urbanisme.

La nature de votre projet déterminera le formulaire à remplir : les renseignements à fournir et les pièces à joindre à votre demande sont différents en fonction des caractéristiques de votre projet.

Le permis d'aménager et le permis de construire font l'objet d'un formulaire commun. Les renseignements à fournir et les pièces à joindre à la demande sont différents en fonction de la nature du projet.

Si votre projet comprend à la fois des aménagements, des constructions et des démolitions, vous pouvez choisir de demander un seul permis et utiliser un seul formulaire. Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>).

- **Le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire** peut être utilisé pour tous types de travaux ou d'aménagements.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir et/ou des constructions, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

⚠ Les pièces à joindre seront différentes en fonction de la nature du projet.

→ Le formulaire de demande de permis

de construire pour une maison individuelle doit être utilisé pour les projets de construction d'une seule maison individuelle d'habitation et de ses annexes (garages...) ou pour tous travaux sur une maison individuelle existante.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

→ **Le formulaire de permis de démolir** (cerfa n° 13405) doit être utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé ou lorsque le conseil municipal du lieu où se situe le projet a institué cette obligation. Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire permettent également de demander l'autorisation de démolir.

→ **Le formulaire de déclaration préalable** doit être utilisé pour déclarer des aménagements, des constructions ou des travaux non soumis à permis. Lorsque votre projet concerne une maison individuelle existante, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

Lorsque votre projet concerne la création d'un lotissement non soumis à permis d'aménager ou une division foncière soumise à contrôle par la commune, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable pour les lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.

2 Informations utiles

→ Qui peut déposer une demande ?

• En application de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, vous pouvez déposer une demande si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Si vous êtes titulaire d'une autorisation d'urbanisme, vous serez redevable, le cas échéant, de la taxe d'aménagement.

→ Recours à l'architecte

En principe vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte si vous êtes un particulier, une exploitation agricole ou une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA) et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² ;
- une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher cumulée à la surface de plancher existante, n'excède pas 150 m² ;
- une construction à usage agricole ou une construction nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA dont ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol ne dépasse pas 800 m² ;
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².

Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande, celui-ci doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration (loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture). Un demandeur d'un permis d'aménager portant sur un lotissement doit faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE).

Au-dessus d'un seuil de surface de terrain à aménager de 2500 m², un architecte, au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou un paysagiste-concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages devra obligatoirement participer à l'élaboration du PAPE.


3 Modalités pratiques

→ Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, le formulaire doit être soigneusement rempli. Le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau de remise. Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce correspondante.


Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre demande ne sont pas présentes, l'instruction de votre dossier ne pourra pas débuter.


Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>). Elle vous aidera à constituer votre dossier et à déterminer le contenu de chaque pièce à joindre.

 Votre dossier sera examiné sur la foi des déclarations et des documents que vous fournissez. En cas de fausse déclaration, vous vous exposez à une annulation de la décision et à des sanctions pénales.

→ Combien d'exemplaires faut-il fournir dans le cadre d'une saisine par voie papier ?

Pour les demandes de permis, vous devez fournir quatre exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne. Pour la déclaration préalable, vous devez fournir deux exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

 Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si vos travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national), font l'objet d'une demande de dérogation au code de la construction et de l'habitation, ou sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

 Certaines pièces sont demandées en nombre plus important parce qu'elles seront envoyées à d'autres services pour consultation et avis.

→ **Où déposer la demande ou la déclaration par voie papier ?**

La demande ou la déclaration doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe le terrain. Le récépissé qui vous sera remis vous précisera les délais d'instruction.

→ **Comment déposer ma demande ou ma déclaration par voie électronique ?**

À compter du 1^{er} janvier 2022, toutes les communes doivent être en mesure de recevoir les demandes d'autorisation d'urbanisme de manière dématérialisée. Vous pouvez vous rapprocher ou consulter le site internet de la commune compétente pour recevoir votre demande afin de connaître les modalités de saisine par voie électronique qu'elle aura retenues. Pour vous aider à compléter votre dossier, vous pouvez également utiliser le service en ligne d'assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme (AD'AU) disponible sur service-public.fr. Celui-ci permet la constitution de votre dossier de manière dématérialisée et d'être guidé dans votre démarche (rubriques à renseigner et justificatifs à produire). Lorsque la commune compétente pour recevoir votre demande s'est raccordée à l'outil, votre dossier pourra également lui être transmis automatiquement.

→ **Quand sera donnée la réponse ?**

Le délai d'instruction est de :

- 3 mois pour les demandes de permis de construire ou d'aménager ;
- 2 mois pour les demandes de permis de construire une maison individuelle et pour les demandes de permis de démolir ;
- 1 mois pour les déclarations préalables.

⚠ Dans certains cas (monument historique, parc national, établissement recevant du public...), le délai d'instruction est majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

4 Informations complémentaires

Si vous avez un doute sur la situation de votre terrain ou sur le régime (permis ou déclaration) auquel doit être soumis votre projet, vous pouvez demander conseil à la mairie du lieu du dépôt de la demande.

Vous pouvez obtenir des renseignements et remplir les formulaires en ligne sur le site officiel de l'administration française ([http:// www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)).

Rappel : vous devez adresser une déclaration de projet de travaux (DT) et une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à chacun des exploitants des réseaux aériens et enterrés (électricité, gaz, téléphone et internet, eau, assainissement...) susceptibles d'être endommagés lors des travaux prévus (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)

5 Taxes d'urbanisme

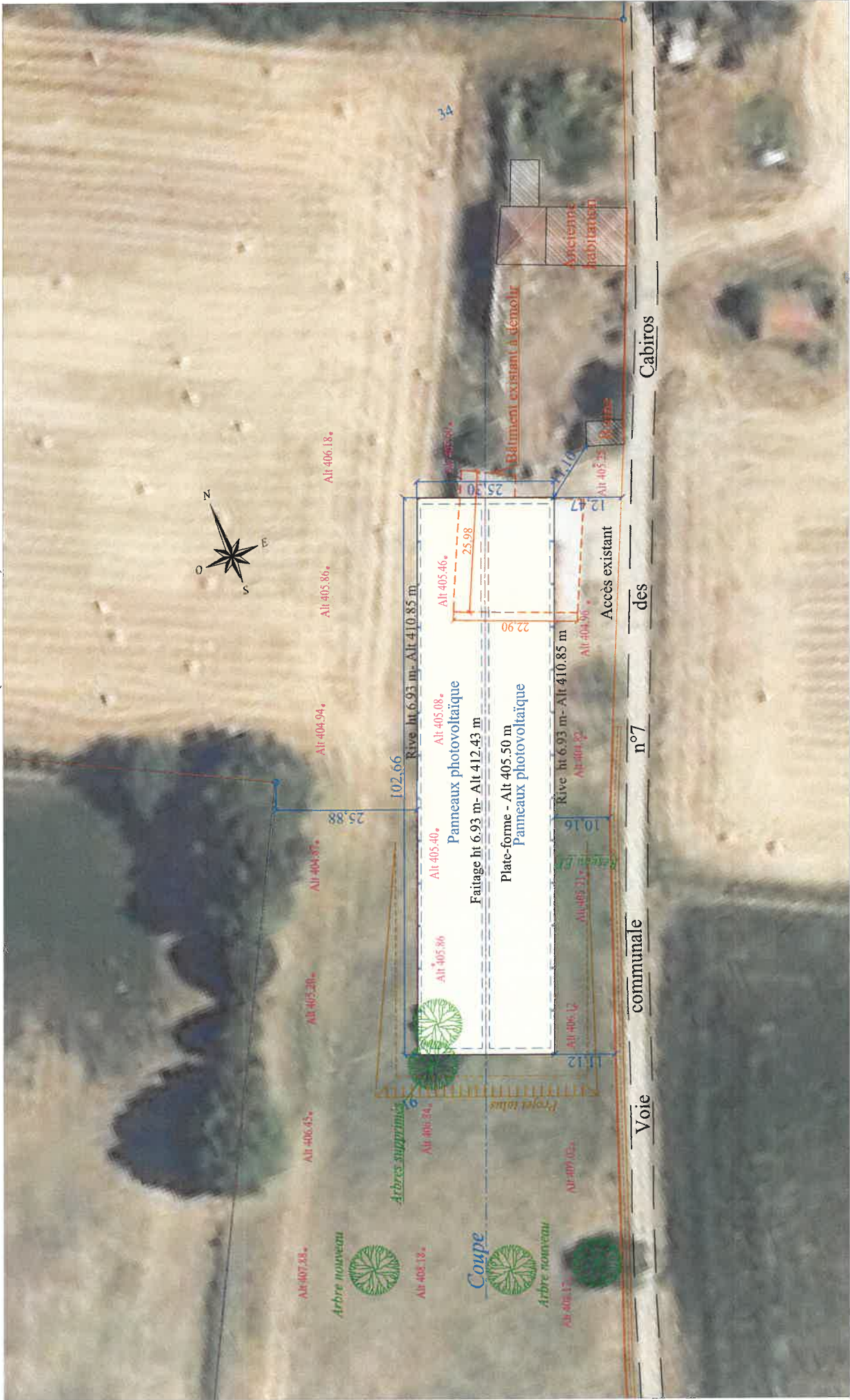
Il est rappelé que les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du code de l'urbanisme donnent lieu au paiement de la taxe d'aménagement et éventuellement de la part « logement » de la redevance d'archéologie préventive.

Pour les autorisations d'urbanisme dont la demande d'autorisation initiale a été déposée avant le 1^{er} septembre 2022 ainsi que les demandes d'autorisations modificatives ou de transfert d'un permis délivré en cours de validité déposées après cette date mais se rapportant à une demande d'autorisation initiale déposée avant le 1^{er} septembre 2022, ces taxes sont mentionnées à l'article L331-1 du code de l'urbanisme (taxe d'aménagement) et à l'article L524-4 du code du patrimoine (redevance d'archéologie préventive). La déclaration des éléments nécessaires au calcul de ces taxes doit être complétée et jointe au dossier de demande d'autorisation. Le paiement interviendra à l'appui des titres de perception qui vous seront adressés 12 mois après la délivrance de votre autorisation. A noter que la taxe d'aménagement est payable en deux fois (12 et 24 mois après la délivrance de l'autorisation) lorsque son montant dépasse 1 500 euros.

Pour les autorisations d'urbanisme dont la demande d'autorisation initiale est déposée à compter du 1^{er} septembre 2022, ces taxes sont mentionnées à l'article 1635 quater A du code général des impôts (taxe d'aménagement) et à l'article 235 ter ZG du même code (redevance d'archéologie préventive). La souscription d'une déclaration en ligne via votre espace « Gérer mes biens immobiliers » accessible depuis votre espace sécurisé sur le site www.impots.gouv.fr vous sera demandée dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux au sens de l'article 1406 du code général des impôts.

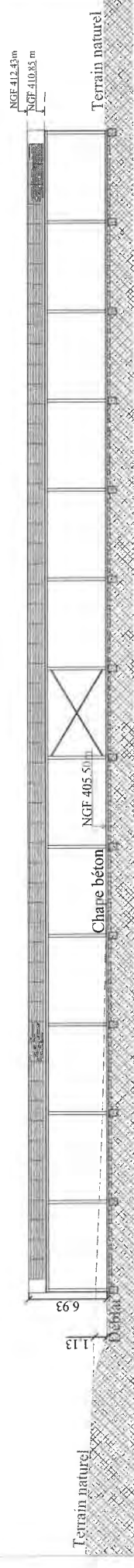
Le paiement de chacune de ces deux taxes interviendra à l'appui des titres de perception qui vous seront adressés suite à votre déclaration. La taxe d'aménagement reste payable en deux fois (90 jours et 9 mois après l'achèvement des travaux) lorsque son montant dépasse 1 500 euros. Précision importante : pour toute demande d'autorisation initiale déposée à compter du 1er septembre 2022, si vous bénéficiez d'un certificat d'urbanisme, vous pourrez demander à l'administration fiscale d'appliquer au calcul de votre taxe d'aménagement les exonérations et taux en vigueur

Plan de Masse (échelle 1/650)



PROJET : Construction d'un bâtiment agricole non clos recevant des panneaux photovoltaïques 2 Chemin de la Bernèze 31800 LATOUE	DEMANDEUR SAS PHOTOSOL MOBEXI 35B Route de Toulouse Espace Aramis 32600 L'ISLE JOURDAIN	ARCHITECTE ARCHITECTURES BENET & SCOTT 305 rue de Sully - La Collet - 31100 Toulouse Tél : 06 30 33 07 89 Mail : benet@benet-scott.com SAS ABG - Siren 806 041 361 RCS Toulouse	Plan de Masse - PC 2 et A1	1/650	Date : 14/10/2024
					Page : 2/6

Coupe (échelle 1/350)



1 Le terrain :

Situation générale de l'environnement : Le projet est situé sur la commune de LATOUE, 2 Chemin de la Bernèze
L'exploitation n'est pas classée ICPE.
Les propriétaires du terrain sont M. SAINT-BLANCAT Christian et M. SAINT-BLANCAT Philippe

2 Le projet :

Le Projet consiste à construire un hangar non clos de 2597m² (emprise au sol), servant de stockage pour l'activité quotidienne d'une exploitation agricole en remplacement du bâtiment existant de 525 m² d'emprise au sol, bien trop petit et en mauvais état.
Ce projet de construction, primordial pour le développement de l'exploitation, ne pourrait s'envisager aujourd'hui sans le photovoltaïque qui permet d'amortir le projet par la revente d'électricité sans pour autant mettre en péril les finances par un amortissement propre, et rentre complètement dans les souhaits de la société d'utiliser des énergies renouvelables.
Puissance crête : 498.80 KWc.
Les abords et l'accès resteront en l'état.
Suite aux dimensions du projet deux arbres existants seront déplacés ou remplacés.

3 Caractéristique du bâtiment projet :

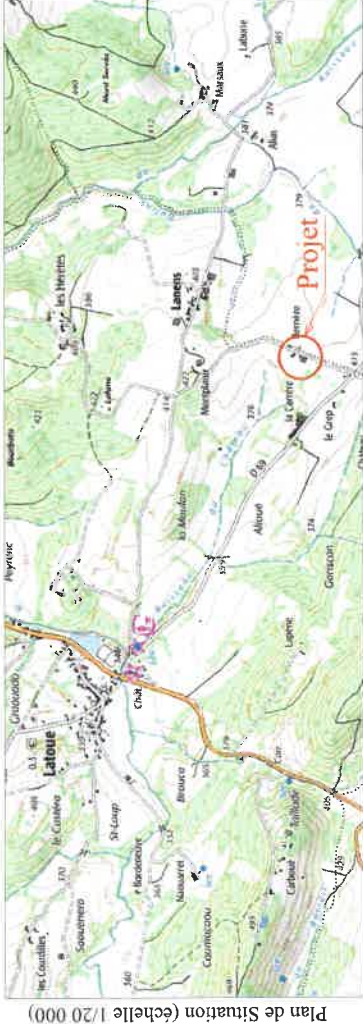
Les pentes du bâtiment seront de 12 %, en bi pentes.
Le projet sera bardé sur 3 cotés en Bac Acier RAL 5008 (Bleu-Gris) et l'ossature métallique en Gris clair.
On trouvera en couverture un bac acier clair ainsi qu'un système photovoltaïque de 2267 m², composé de modules, cadres et bifaciaux. Mode de pose en paysage.

4 Réseaux :

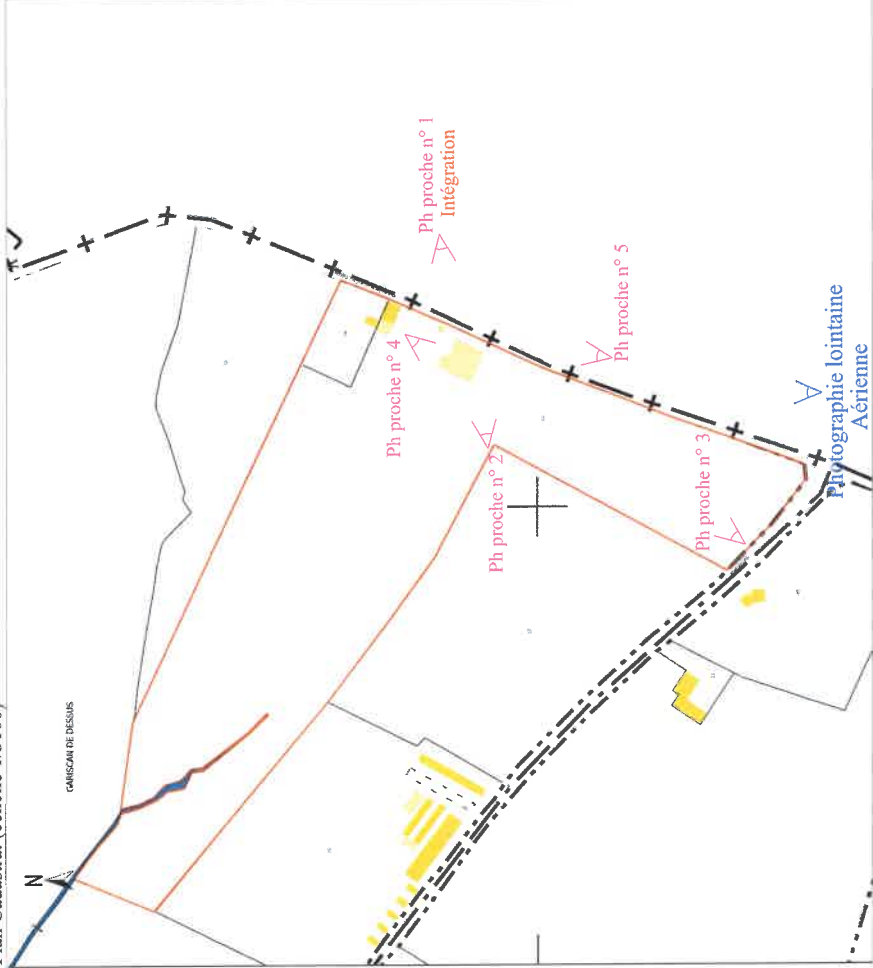
Les eaux pluviales seront collectées et raccordées au fossé existant le long de la voie communale, voir si besoin de demande de permission de voirie.
La réinjection de la production d'électricité dans le réseau public sera réalisée dans le cadre d'une convention de raccordement avec ENEDIS, qui sera demandée ultérieurement à la demande de permis de construire
Il y a une réserve incendie existante de 60 m³ à 155 ml du projet, si volume est inférieure à la demande du SDIS, un projet de bassin de rétention sera créé.

PROJET : Construction d'un bâtiment agricole non clos recevant des panneaux photovoltaïques 2 Chemin de la Bernèze 31800 LATOUE	DEMANDEUR SAS PHOTOSOL MOBEXI 35B Route de Toulouse Espace Aramis 32600 L'ISLE JOURDAIN	ARCHITECTE 	Plan de Coupe - PC 3	1/350	Date : 14/10/2024
			Notice - PC 4		Page : 3/6

Dossier de demande de permis de construire pour la construction d'un hangar agricole avec des panneaux photovoltaïques
Demandeur : SAS PHOTOSOL MOBEXI
Propriétaires : M. SAINT-BLANCAT Christian et M. SAINT-BLANCAT Philippe
2 Chemin de la Bernèze
31800 LATOUE
Références cadastrales ZI n° 16-34



Plan Cadastral (échelle 1/3100)



Plan de Situation - PC 1	Page 1/6
Plan de Masse - PC 2 et A1	Page 2/6
Plan en Coupe - PC 3	Page 3/6
Notice - PC 4	
Plan de Façades et Toiture - PC 5	Page 4/6
Intégrations du Projet - PC 6	Page 5/6
Photographies proches - PC 7 et A2	
Photographie lointaine - PC 8	Page 6/6

PROJET :
Construction d'un bâtiment agricole non clos
recevant des panneaux photovoltaïques
2 Chemin de la Bernèze
31800 LATOUE


DEMANDEUR
SAS PHOTOSOL MOBEXI
35B Route de Toulouse
Espace Aramis
32600 L'ISLE JOURDAIN

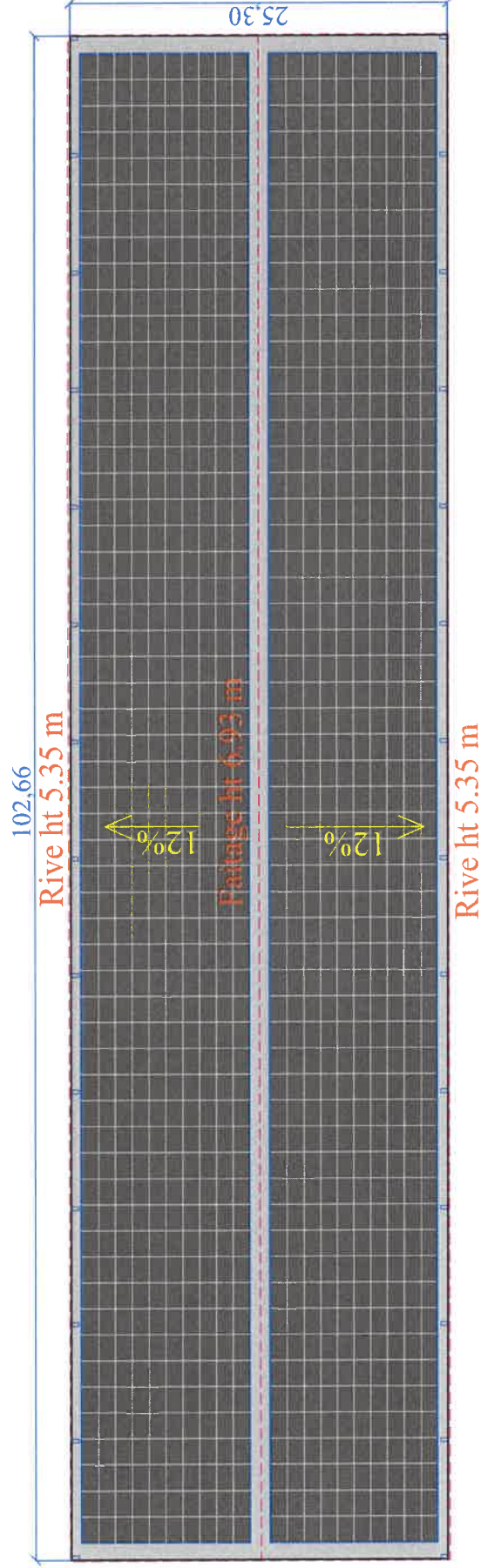
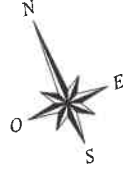
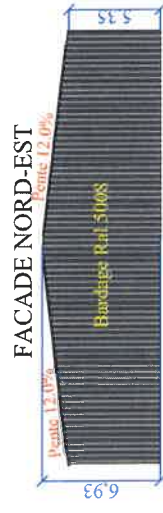
ARCHITECTE
ARCHITECTURES
BENET & SCOTT
35 Avenue de la République - 31000 Toulouse
Tél : 05 61 33 67 89
M.B. Tardieu - M.B. Tardieu
BES 408 508 041 351 RCS Toulouse

Plan de situation - PC 1

Date : 14/10/2024

Page : 1/6

PROJET : Construction d'un bâtiment agricole non clos recevant des panneaux photovoltaïques 2 Chemin de la Bernèze 31800 LATOUE	DEMANDEUR SAS PHOTOSOL MOBEXI 35B Route de Toulouse Espace Aramis 32600 L'ISLE JOURDAIN	ARCHITECTE  ARCHITECTURES BENET & SCOTT 300 route de Sospès - Les Dulaus - 31100 Toulouse Tél. : 06 60 33 67 89 M.B. : jbenet@benet-scott.com S.A.S. A.S. - Siren 808 641 90 - RCS Toulouse	Plan de Masse - PC 2 et A1 1/650	Date : 14/10/2024 Page : 2/6
--	---	---	-------------------------------------	---------------------------------



Photographie proche n° 1



Insertion du projet n° 1



Photographie proche n° 2



Photographie proche n° 3



Photographie proche n° 4



Photographie proche n° 5



PROJET :
Construction d'un bâtiment agricole non clos
recevant des panneaux photovoltaïques
2 Chemin de la Bernèze
31800 LATOUE

DEMANDEUR
SAS PHOTOSOL MOBEXI
35B Route de Toulouse
Espace Aramis
32600 L'ISLE JOURDAIN

ARCHITECTE
ARCHITECTURES
BENET & SCOTT
300 Avenue de la République - 31000 Toulouse
Tél : 05 61 80 33 87 89
Email : benet.scott@archi-journal.com
SAS ABS - Siren 900 541 351 - RCS Toulouse

Intégrations du projet - PC 6
Photographies proches - PC 7 et A2

Photographie proche n° 1



Insertion du projet n° 1



Photographie proche n° 2



Photographie proche n° 3



Photographie proche n° 4



Photographie proche n° 5



PROJET : Construction d'un bâtiment agricole non clos recevant des panneaux photovoltaïques 2 Chemin de la Bernèze 31800 LATOUE	DEMANDEUR SAS PHOTOSOL MOBEXI 35B Route de Toulouse Espace Aramis 32600 L'ISLE JOURDAIN	ARCHITECTE <div>ARCHITECTURES BENET & SCOTT <small>308 route de Syppe - Les Ombres - 31100 Toulouse Tél : 06 80 33 67 89 Mail : benet@benet-scott.com BIS ABIS Benet 841 351 RCS Toulouse</small></div>	Intégrations du projet - PC 6		Date : 14/10/2024
			Photographies proches - PC 7 et A2		
			Page : 5/6		

Photographie Lointaine (Aérienne)



PROJET :
Construction d'un bâtiment agricole non clos
recevant des panneaux photovoltaïques
2 Chemin de la Bernèze
31800 LATOUE

DEMANDEUR
SAS PHOTOSOL MOBEXI
35B Route de Toulouse
Espace Aramis
32600 L'ISLE JOURDAIN

ARCHITECTE
**ARCHITECTURES
BENET & SCOTT**
304 Avenue de Sayade - Les Oulès - 31700 Toulouse
Tél : 06 50 33 67 89
Mail : benet@benet-scott.com
BES ABS - Siren 846 041 35 - RCS Toulouse

Photographie lointaine - PC 8

DESCRIPTION DU BESOIN DE STOCKAGE AGRICOLE

1. Informations générales

Nom de la société (raison sociale) : SAINT BLANCAT
Nom du gérant : SAINT BLANCAT
Prénom du gérant : Christian / Philippe
N° SIRET :

Adresse personnelle

Rue :
Lieu-dit : 405 les Causteladets
Commune : SEPX
Code postale : 31360

Adresse du siège d'exploitation

Rue :
Lieu-dit : 405 les Causteladets
Commune : SEPX
Code postale : 31360
Parcelles cadastrales :

2. Renseignements complémentaires

Etes-vous un jeune agriculteur ? ☐ oui ☒ non
Si oui, précisez l'année d'installation (ou de pré-installation) :

Noms et adresse des différents associés (dans le cas d'une EARLN GAEC ...)

3. Votre activité

Vous êtes : ☒ Exploitant agricole n'exerçant aucune autre activité
☐ Exploitant agricole à titre principal exerçant une autre activité
☐ Exploitation agricole à titre secondaire exerçant une activité non agricole à titre principal
Précisez laquelle :

4. Activité existante au moment de la demande

Surface totale exploitée : 110 hectares
Surface exploitée à proximité du projet :

Activité principale de l'exploitation :

☒ Culture

Type 1 : Maïs
Type 2 : Blé
Type 3 : Tournesol
Type 4 : Orge
Type 5 : Colza

Superficie : 20 h
Superficie : 20 h
Superficie : 60 h
Superficie : 5 h
Superficie : 5 h

☐ Elevage

Animaux 1 :

Cheptel :

Régime ICPE : oui ☐ non ☐

Animaux 2 :

Cheptel :

Régime ICPE : oui ☐ non ☐

Animaux 3 :

Cheptel :

Régime ICPE : oui ☐ non ☐

☐ Autre Précisez :

Bâtiments existants sur l'exploitation (localiser sur un plan de masse les différents bâtiments décrits ci-dessous)

BATIMENT 1 :

Usage : *Stockage*

Superficie : *600 m²*

Effectifs (animaux abrités, volumes ou tonnage de stockage) :

Régime ICPE : oui ☐ non ☒

Particularité (vétuste, non adaptation au matériel et méthodes de travail moderne) :

Bâtiment ne pouvant plus accepter de Stockage

Propriétaire (si différent du demandeur) :

Evolutions prochaines :

BATIMENT 2 :

Usage : *Stockage*

Superficie : *400 m²*

Effectifs (animaux abrités, volumes ou tonnage de stockage) :

Régime ICPE : oui ☐ non ☒

Particularité (vétuste, non adaptation au matériel et méthodes de travail moderne) :

Bâtiment ne pouvant plus accepter de stockage

Propriétaire (si différent du demandeur) :

Evolutions prochaines :

BATIMENT 3 :

Usage :

Superficie :

Effectifs (animaux abrités, volumes ou tonnage de stockage) :

Régime ICPE : oui ☐ non ☐

Particularité (vétuste, non adaptation au matériel et méthodes de travail moderne) :

Propriétaire (si différent du demandeur) :

Evolutions prochaines :

Dans le cas où votre exploitation comporterait plus de bâtiments agricoles, merci de reporter ces mêmes informations par bâtiment supplémentaire sur papier libre.

5. Le projet

Usage : ☒ Stockage matériel agricole
☐ Silos à grain
☐ Animaux
☐ Autre (à préciser) :

Description :

Bâtiment d'une superficie de 2500 m² pour pouvoir stocker matériel agricole afin qu'il ne s'abîme pas mais également pour pouvoir stocker l'immobilier chez nous.
Superficie du bâtiment projeté : 2500 m²

Régime ICPE : oui ☐ non ☒

Evolutions prochaines :

- Stockage Matériel Agricole.
- Stockage Culture à plat.

Besoin de raccordement électrique pour l'activité : oui ☐ non ☒

Besoin de raccordement en eau potable : oui ☐ non ☒

Projet situé à proximité du siège d'exploitation : oui ☒ non ☐
Si non, justifiez :

Nécessité de ce bâtiment pour l'exploitation :

Nos Bâtiments existants ne sont plus en capacité de recevoir du stockage, nous sommes obligés de stocker chez des amis et des voisins ce qui complique et favorise les allées-retours. Le matériel s'abîme ce qui complique notre activité.

Choix de son implantation:

A proximité du siège d'exploitation afin de pouvoir avoir un œil dessus et contrôler notre activité agricole dans de bonnes conditions.

Décrire les aménagements paysagers prévus pour l'intégration du projet et les représenter sur un plan de masse :

6. Les besoins du bâtiment projeté

LISTE DU MATERIEL A STOCKER SOUS LE BATIMENT PROJETE :

MATERIEL	NOMBRE	DIMENSIONS	SUPERFICIE TOTALE AU SOL
Moissonneuse	2	8 x 5	80 m ²
Traoctum	4	5 x 3	60 m ²
Emseilleuse	2	8 x 5	80 m ²
charme	3	4 x 2	24 m ²
Traime 8 caps	1	9 x 2	18 m ²
Faucheuse	3	3 x 8	72 m ²
Herse rotative	1	4,5 x 3	13,5 m ²
Herse Plate	2	10 x 3	60 m ²
Cultivateur	2	6 x 3	36 m ²
Cover crop	2	6 x 5	60 m ²
Broyeur	2	5 x 3	30 m ²
Chaise	1	6 x 3	18 m ²
ViBroyeur	3	8 x 4	108 m ²
Remorque	5	10 x 2,5	125 m ²
Buldozer	1	8 x 3	18 m ²
Pelle Hydraulique	1	10 x 3	30 m ²
Bonne de coupe	4	10 x 3	120 m ²
Casillun Ais	1	5 x 3	60 m ²
Casillun Emseilleuse	2	6 x 4	48 m ²
Decompaction	1	3 x 3	9 m ²
Pich up Casillun	2	3 x 3	18 m ²
P/Semoir d'Argeris	2	3 x 3	18 m ²
Semoir A Ais	1	3 x 3	9 m ²
Traoctum Achreuli	1	4 x 8	32 m ²

LISTE DES RECOLTES, DE LA PRODUCTION, DES MATIERES A STOCKER.... :

PRODUCTION/RECOLTES	VOLUME/TONNAGE	MODE DE STOCKAGE	SUPERFICIE TOTALE AU SOL
Blé	100 T	A plot	200 m ²
Tournaise	120 T	A plot	200 m ²
Paille	1000 ^{25T.} Bottes	A Plot.	150 m ²

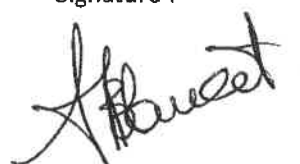
DESCRIPTION DE L'ELEVAGE:

TYPES D'ANIMAUX	CHEPTEL RELEVANT DES ICPE (O/N)	EFFECTIF CONCERNE PAR LE PROJET	SUPERFICIE TOTALE AU SOL

A Sepx

, le 14 / 10 / 2024.

Signature :



Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1. Des constructions ;
2. Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3. Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) »

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : Lafare

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) : 2B 25 / 2B 26

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) : A

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☐ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☒ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input type="checkbox"/> Culture | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : |
| <input type="checkbox"/> Prairie | ..... |



Renseignements concernant le projet de STECAL :

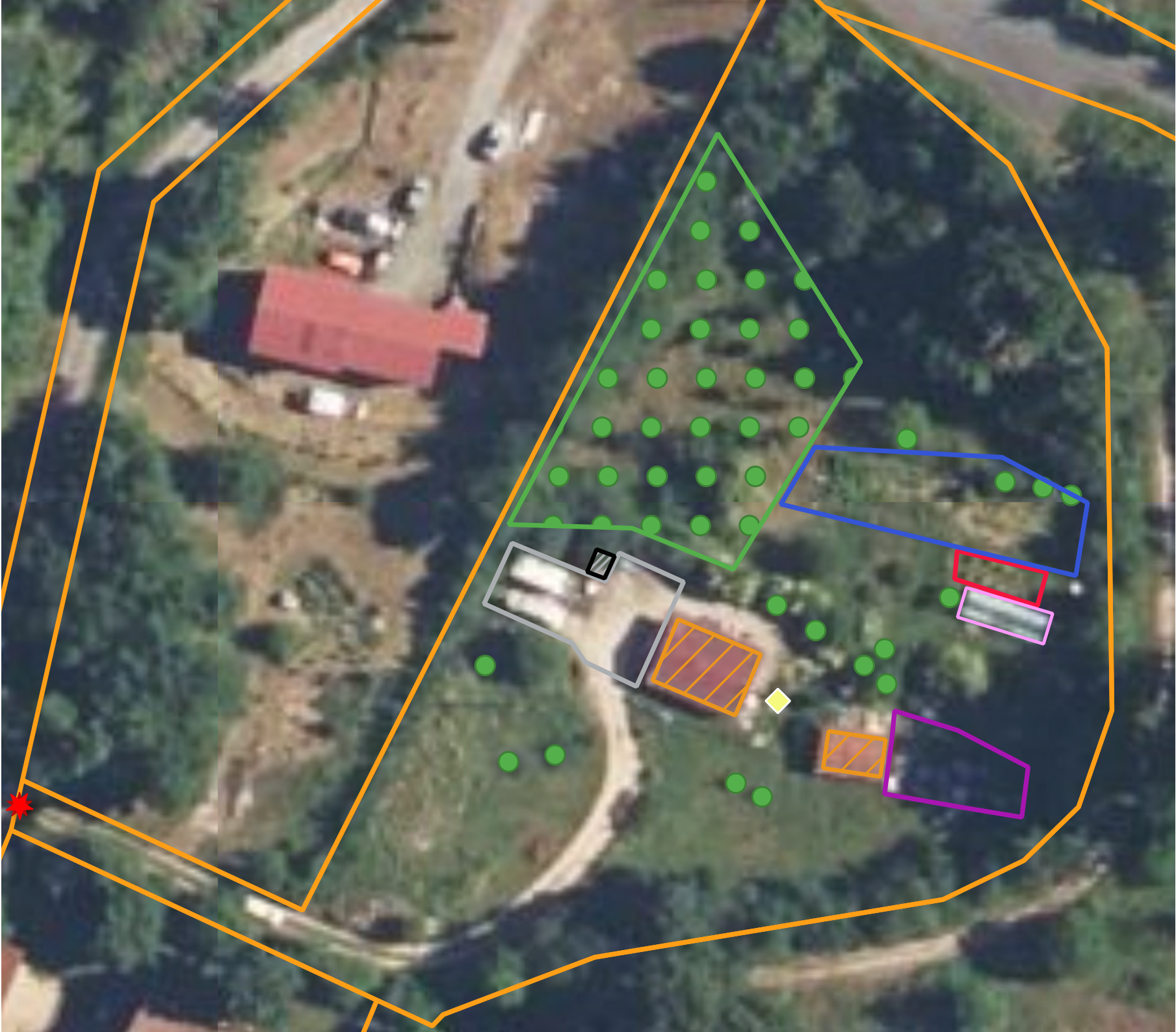
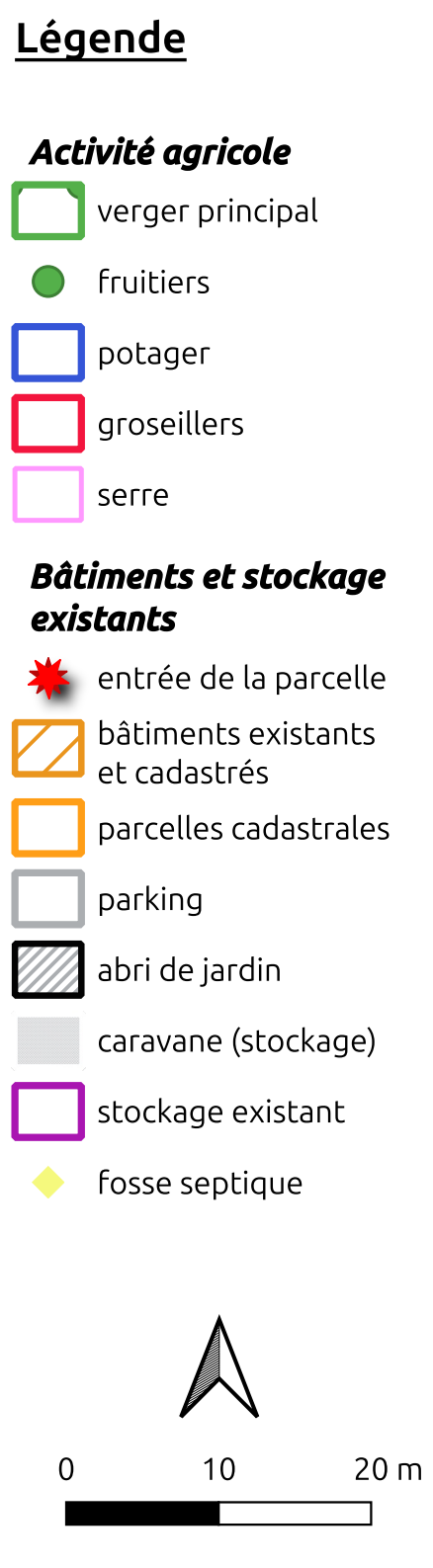
Destination/vocation du STECAL :

- ☐ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☒ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☐ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Autre (préciser) :

Description détaillée du projet envisagé (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :

voir dossier projet ci-joint

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :



DOSSIER DE DEMANDE DE STECAL

Laurent Lafforgue
4, chemin du Pinat 31800 LATOUE

Sommaire

I. Porteur de projet.....	3
II. Projet.....	4
A. Principes.....	4
B. Projet agricole.....	4
C. Accueil et ateliers.....	5
D. Besoins.....	5
III. Plan d'aménagement envisagé.....	7
A. L'existant.....	7
B. Demande de zonage STECAL.....	11
C. Raccordement en eau potable, électricité, eaux usées.....	14
IV. Planning prévisionnel.....	14
V. Eléments financiers.....	15

I. Porteur de projet

Après plusieurs années passées en tant qu'ingénieur dans le développement et la construction de centrales d'énergie solaire photovoltaïque, en France et à l'étranger, j'ai décidé en 2016 de quitter mon emploi en Australie pour rentrer en France. Je souhaitais explorer d'autres horizons et mettre plus de sens dans mon quotidien.

En effet, ce sont mon intérêt pour les solutions durables et ma sensibilité aux problématiques écologiques qui m'avaient amené à travailler dans le secteur des énergies renouvelables, mais je souhaitais m'impliquer différemment. J'ai notamment contribué activement à la création d'une coopérative locale et citoyenne d'énergies renouvelables à Toulouse (Citoy'nr) entre 2016 et 2018.

Ayant passé beaucoup de temps enfant et adolescent à la campagne (secteur du Fousseret) notamment chez mon grand-père qui était paysan retraité, j'ai voulu m'installer en milieu rural, ce que j'ai fait en 2017.

En Mars 2019 j'ai créé l'association T-Lia (Technologies Libres pour plus d'autonomie collective – voir plus bas) pour pouvoir expérimenter et partager autour des « Low-tech ».

Les technologies libres, conviviales et/ou low-tech proposent un chemin vers plus de sobriété, de « faire soi-même », de réemploi, de recyclage, de partage et de co-construction des savoirs (dont l'utilisation, l'étude, la modification et la duplication par autrui en vue de sa diffusion sont permises et encouragées). Le but est de concevoir des outils non seulement utiles (qui visent à couvrir des besoins de base) et accessibles (pour faciliter la réappropriation) mais également soutenables, robustes, réparables et fabriqués localement.

Quelques exemples : réducteurs d'eau de douche, économiseurs de cuisson, isolants de ballon d'eau chaude, panneaux solaires chauffe-air, déshydrateur solaire, ordinateur minimaliste, cuiseur à bois et poêle fusée (rocket stove), recyclage de piles non rechargeables, recyclage de batteries d'ordinateurs portables, chargeur solaire, batterie de vélo, vélo électrique auto-construit, banc à planer, travail manuel du bois, etc...

Dans ces moments de partage, j'essaie le plus possible de proposer une approche pratique et ludique afin de favoriser l'appropriation, la coopération et la créativité des participant.es. Je porte donc une attention particulière aux dynamiques de groupes et mobilise l'intelligence collective des participant.es en utilisant la posture et les méthodes de l'éducation populaire que je pratique depuis plusieurs années.

Je me suis installé à Latoue en devenant propriétaire d'un terrain agricole de 5200 m² avec chalet d'habitation en bois et atelier en Juillet 2021, au Pinat, qui est un quartier à l'extérieur du village.

II. Projet

A. Principes

Il s'agit à la fois d'un projet de vie et d'un projet professionnel. J'expérimente un mode de vie qui tend à être plus simple, sobre, écologique, basé sur l'entraide, le réemploi, l'autofabrication, dans le calme et la nature.

On peut distinguer 2 types d'activité, même si elles sont étroitement liées : le projet d'agriculture paysanne vivrière diversifiée et les ateliers.

B. Projet agricole

A l'heure actuelle, il y a sur ma parcelle 40 fruitiers (pommiers, pêchers de vigne, poiriers), des groseilliers, des plantes aromatiques (romarin, sauge, menthe, mélisse), du sumac (épice), des prunelles et mûres sauvage, ainsi qu'un potager et une serre de moins de 1.8m de haut.

J'expérimente l'agriculture paysanne depuis 2022. J'ai commencé par cultiver des fruits et légumes (petit maraîchage) dont je transforme (bocaux, séchage, jus) une grande partie. Actuellement je réalise mes transformations directement dans ma cuisine, et manque d'un espace de stockage et de transformation adapté pour mes productions.

En 2024, j'ai créé une entreprise individuelle agricole pour développer cette activité et vendre le surplus, entreprise que je souhaite développer les prochaines années.

J'ai obtenue la labellisation bio en 2024.

Grâce au fonds de formation Vivéa, j'ai participé à quelques journées de formations autour du développement de mon activité agricole en 2025 et je compte continuer à me former les prochaines années.



Illustration 1: Vue de la serre et des groseilliers

C. Accueil et ateliers

Je propose des ateliers de découverte, partage, réflexions et des ateliers de savoir pratiques et manuels sur l'agriculture paysanne et les low-tech, conçus pour s'adresser à tous.tes, peu importe le niveau de connaissances. Je souhaite pouvoir héberger des participant.es pour pouvoir aller plus loin dans ces propositions.

Je souhaite également proposer de l'accueil sur plusieurs jours :

- hébergement courte et moyenne durée
- accueil éducatif et/ou social à la ferme

Je compte assister à la formation de 3 jours « Accueillir sur sa ferme » du CIVAM31, « Accueil paysan » propose également 2 journées « Accueil Social », ainsi qu'un accompagnement au montage du projet d'accueil auquel je prévois de prendre part dans les prochaines années.

D. Besoins

Afin de pouvoir développer et pérenniser mon activité agricole et de le compléter par une petite activité d'accueil à la ferme (ateliers et hébergement de courte durée), je souhaite réaliser :

1 local de stockage et transformation de fruits et légumes de 20 à 50 m², construit en 1 ou 2 phases - d'abord l'espace de stockage puis une extension pour créer une cuisine pour les transformations (cet espace pourrait aussi contenir un séchoir à fruits, légumes et plantes aromatiques).

2 habitats de 20 à 45 m² chacun.

Je souhaite également faire **1 extension de l'atelier** (15 à 30 m²) pour augmenter l'espace de stockage au sec. Dans un premier temps ce serait une simple avancée de toiture (appenti), dont les côtés pourraient être bardés de bois plus tard.

Ces constructions seront réalisées de manière simple, écologique, en matériaux naturels (terre, bois, paille, bambou, laine de moutons) et de réemploi.

Elles se feront en autoconstruction ; pour cela je suivrai les formations de l'atelier paysan « Construction d'un bâti en ossature bois » - 5 jours - et « Chantier d'autoconstruction d'une charpente à la tronçonneuse » - 5 jours.

Elles seront en harmonie avec le paysage, et réversibles dans le sens où elles permettraient au terrain de revenir dans son état initial lorsqu'ils sont déplacés, démontés ou compostés. . Une attention sera portée au confort thermique.

Certaines parties pourraient être semi-enterrées afin de s'adapter au mieux à la pente du terrain, ou alors sur pilotis.

Ces habitats et ce local pourraient être des constructions d'allures « classiques » et simples en bois, terre, paille, proches de l'habitation et l'atelier actuels ou avoir des formes plus originales comme ci-dessous.



Illustration 2: Paillourte



Illustration 3: Loveshack



Illustration 4: Zome



Illustration 5: Roulotte



Illustration 7: Habitation en rondins de bois



Illustration 6: Technique du bois cordé

Le bois cordé

La technique du bois cordé consiste à construire des murs en empilant horizontalement des bûches courtes et très sèches, liées les unes aux autres par un mortier. **Dans ce projet le mortier traditionnel serait remplacé par des mélanges à base de chaux, d'argile ou de terre, parfois complétés par de la sciure ou des fibres végétales, ce qui donne un résultat plus souple et écologique.**

Ce mode de construction est simple et économique, car le bois utilisé est bien moins cher que d'autres matériaux comme le béton ou la pierre, et surtout si les travaux se font en autoconstruction. La technique est considérée comme écologique : elle utilise des matériaux naturels, recyclables, peu transformés, et génère peu de pollution. Elle offre une bonne isolation thermique et acoustique grâce à l'épaisseur des murs et à la capacité du bois à réguler l'humidité et la température intérieure. L'aspect esthétique du bois cordé est apprécié pour son caractère rustique et naturel, apportant un cachet unique à chaque construction.

Certaines parties des constructions (ou une construction en totalité) pourraient être réalisées avec cette technique, ce qui permettrait d'utiliser une partie du bois généré par l'entretien nécessaire du terrain.

L'ensemble de ces aménagements de faible surface me permettrait de sécuriser mon projet agricole avec l'ajout d'un lieu de transformation et de stockage, et de pérenniser mon activité en développant de l'accueil à la ferme pour des ateliers pédagogiques ou de l'hébergement de courte durée. Ils sont pensés pour être de petite taille, économes en ressources, intégrés paysagèrement et avec un impact limité sur les espaces naturels et agricoles.

III. Plan d'aménagement envisagé

A. L'existant

Aujourd'hui, il y a sur la parcelle concernée une maison d'habitation en bois de 57m² – raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité) et un atelier en bois de 20 m² (permis de construire délivré en 2010).

Voir plan ci-après.

Légende

Exploitation agricole

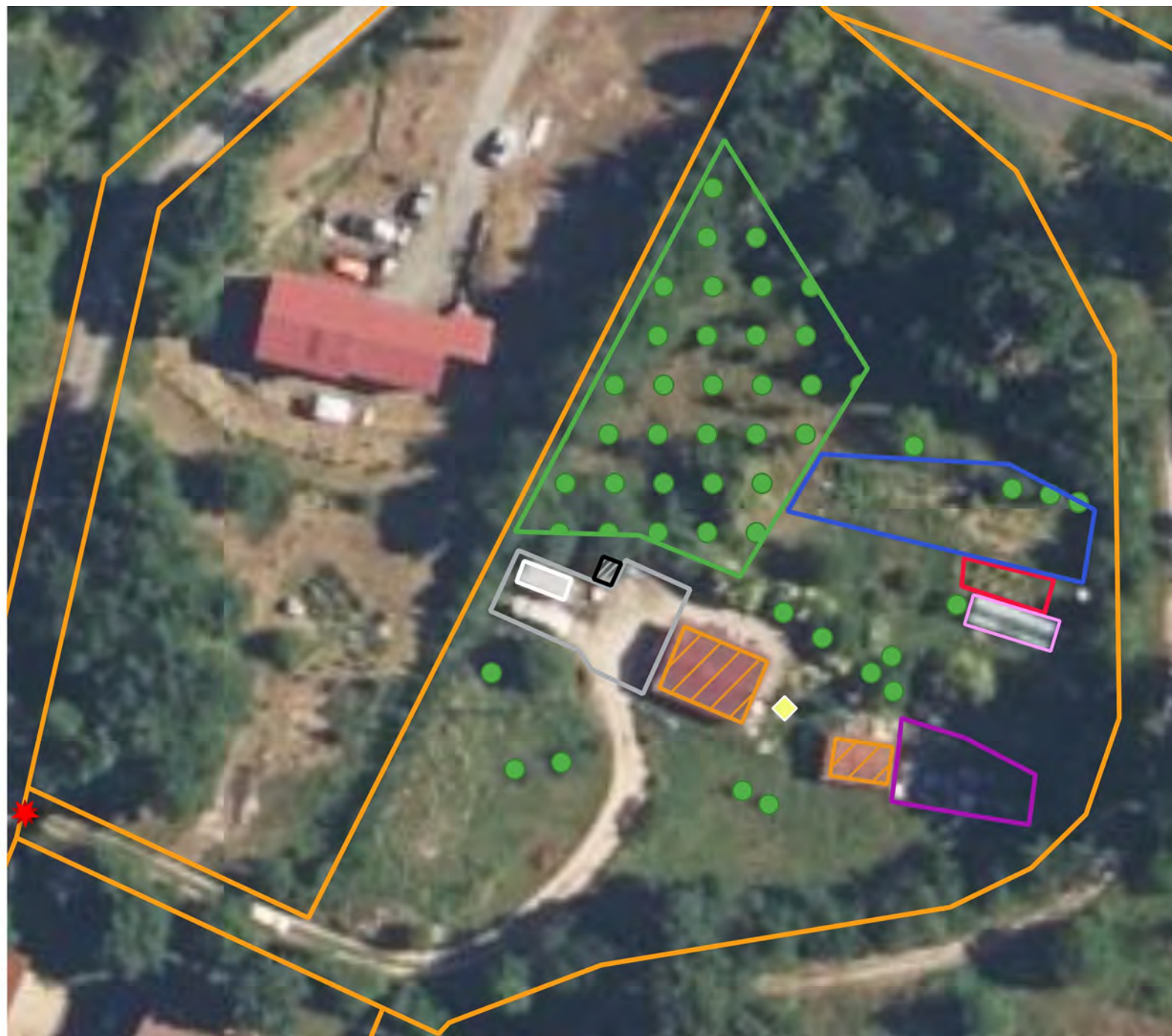

-  verger principal
-  fruitiers
-  potager
-  serre
-  groseillers

Bâtiments et stockage existants

-  entrée de la parcelle
-  bâtiments existants et cadastrés
-  parcelles cadastrales
-  parking
-  abri
-  caravane (stockage)
-  stockage existant
-  fosse septique



0 10 20 m



L'espace de stockage est une zone plate empierrée et nivellée type de piste forestière où je stocke du matériel agricole et de bricolage à l'air libre
Le chemin d'accès au parking est également de type piste forestière, non revêtu.



Illustration 8: Habitation existante



Illustration 9: Atelier existant

Une caravane est stockée depuis plus de 10 ans, elle sert de stockage.



Illustration 10: Caravane (stockage)

J'ai installé en été 2025 un abri de jardin d'occasion de 5 m².



Illustration 11: Abri de jardin

B. Demande de zonage STECAL

Les aménagements envisagés sont de faible surface (entre 75 et 170 m² au maximum pour la totalité) et de faible emprise au sol. **La surface totale de la STECAL demandée est de 600 m².**

La localisation des aménagements a été pensée pour minimiser au maximum l'artificialisation de la parcelle :

- l'atelier de stockage et de transformation et les deux petits habitats seront créés en continuité des bâtiments existants, sur des secteurs déjà relativement artificialisés (sol empierré et nivellé type piste forestière), pour minimiser les voies d'accès et les raccordements,
- l'extension de l'atelier existant se fera sans toucher au sol existant (non revêtu, mais empierré et nivellé).
- les aménagements ont été localisés sur des secteurs déjà relativement plats, pour limiter les besoins de terrassement. Autant que possible, je travaillerai avec la pente du terrain, en réfléchissant des solutions partiellement enterrées ou sur pilotis,
- la plupart des aménagements se feront sur des fondations réversibles (pierres sèches, vis de fondation, pneus, dalle terre ou béton si nécessaire...). La surface maximale artificialisée sera de 100 m².

Les travaux auront également peu d'impact sur les infrastructures agroécologiques et sur la surface agricole, ils se situent dans des zones où je n'envisage pas de cultiver.

J'ai à cœur de vivre dans le cadre le plus naturel possible et de concilier mes activités avec l'accueil de la biodiversité.

Le terrain est bordé de grandes haies multistrates de feuillus, et accueille des arbres isolés, en plus des fruitiers qui composent le verger.

Toute la partie Nord de la parcelle est dédiée à l'agriculture et l'accueil de la biodiversité, avec la présence d'une zone maintenue sauvage, de deux mares, et de nombreux arbres et haies. Je pratique également de la fauche tardive sur les zones prairiales situées au sud de la parcelle, de part et d'autre du chemin d'accès.

Aucun de ces espaces ne sera impacté par le projet présenté.

Notes :

- **Les surfaces des aménagements représentés sur le plan correspondent aux maximums des fourchettes annoncées.**
- *** 2 localisations sont envisagées pour l'habitat 2 mais une seule sera retenue.**

Légende

STECAL

-  proposition de zone STECAL
-  local de stockage et transformation
-  appenti
-  habitat 1
-  habitat 2*

Bâtiments et stockage existants

-  entrée de la parcelle
-  bâtiments existants et cadastrés
-  parcelles cadastrales
-  parking
-  abri de jardin
-  caravane (stockage)
-  stockage existant
-  fosse septique








0 10 20 m



Légende

STECAL

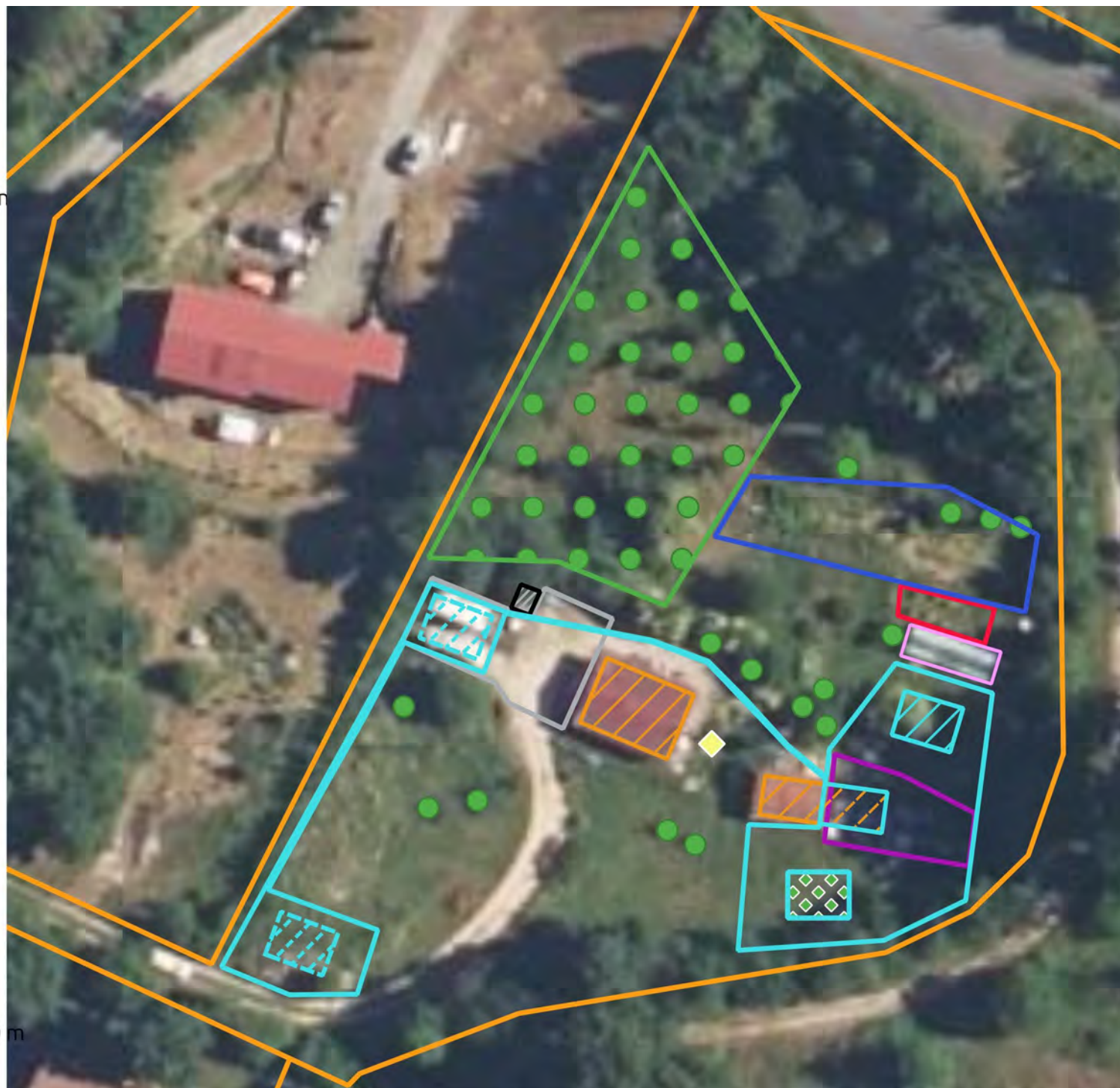
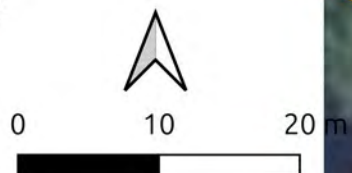
-  proposition de zone STECAL
-  local de stockage et transformation
-  appenti
-  habitat 1
-  habitat 2*

Bâtiments et stockage existants

-  entrée de la parcelle
-  bâtiments existants et cadastrés
-  parcelles cadastrales
-  parking
-  abri
-  caravane (stockage)
-  stockage existant
-  fosse septique

Activité agricole

-  verger principal
-  fruitiers
-  groseillers
-  potager
-  serre



C. Raccordement en eau potable, électricité, eaux usées

Toutes ces nouvelles constructions pourront être raccordées aux réseaux existants d'eau et d'électricité, ainsi qu'à l'assainissement non collectif déjà en place (fosse septique de 3000 L dimensionnée pour 4 à 7 personnes - et aujourd'hui utilisée pour une seule personne, en capacité d'absorber les nouvelles constructions).

Pour la maison d'habitation, je fonctionne actuellement avec des toilettes sèches qui sont compostées séparément. Cela sera également le cas dans les autres constructions. Ainsi, l'évacuation des eaux usées ne concernera que les installations de cuisine et les douches des nouvelles habitations.

Un système de géo-épuration pourra être envisagé plus tard pour traiter les eaux grises.

J'ai aussi une petite station électrique portable solaire – constituée d'une batterie et d'un panneau solaire.



Illustration 12: Station solaire portable

Je récupère l'eau de pluie pour alimenter le goutte à goutte du potager.

Je fonctionne avec des toilettes sèches qui sont compostées séparément. Cela sera également le cas dans les autres constructions.

Un système de géo-épuration pourra être envisagé plus tard pour traiter les eaux grises.

IV. Planning prévisionnel

Je prévois une réalisation du projet en plusieurs phases successives. Travaillant seul et en autoconstruction, ce phasage me permet d'avancer à un rythme réaliste, permettant une exécution soignée et durable et adaptée à mes capacités humaines et financières.

- **été-automne 2026** : rénovation énergétique de l'habitation principale (indépendante de la demande de STECAL).
- **2027**
 - extension de la toiture de l'atelier (création d'un appenti)
 - création du local de stockage de fruits et légumes
- **2028** : création du 1^{er} habitat supplémentaire
- **2029** : extension du local de stockage
- **2030** : création du 2^{ème} habitat supplémentaire

V. Eléments financiers

Les constructions envisagées répondent à un souci d'économie financière et de sobriété, avec de faibles surfaces et des volumes modestes, une grande simplicité de conception, et l'utilisation de matériaux naturels comme la terre, le bois, la paille, le bambou, et la laine de mouton, en privilégiant l'autoconstruction et le réemploi selon la méthodologie de « l'atelier moins mais mieux » (livre « *Autoconstruire en réemploi - Donner une seconde vie aux matériaux* » de M. Barraud – A. Bigot).

Voici une estimation des coûts prévisionnels en euros :

- 1 local de stockage et transformation de fruits et légumes de 20 à 50 m², construit en 1 ou 2 phases : **3 000 à 6 000 €**
- 2 habitats de 20 à 45 m² chacun : **4 000 à 7 000 €**
- 1 apprenti pour étendre l'atelier (15 à 30 m²) : **1 000 €**

J'ai déjà des matériaux récupérés (ex : isolant, bois, laine).

Ces coûts seront financés par de l'emprunt auprès de proches, et également par des missions rémunérées que je réaliserai pour compléter. Il y a aussi la possibilité de la Dotation Jeunes Agriculteurs à laquelle je serai éligible fin 2026.

Les constructions s'adapteront aussi aux ressources humaines et financières du moment, en fait il s'agit surtout d'arbitrer entre le temps passé à l'autoconstruction ou aux activités complémentaires pour financer ces projets. Par exemple, les toitures pourraient se faire en bardeaux de bois, ce qui est plus mais plus économique, et très durable.

L'ensemble de ces aménagements de faible surface me permettrait de développer mon projet de vie, sécuriser mon projet agricole avec l'ajout d'un lieu de transformation et de stockage, et assurer un complément de revenus par de l'accueil à la ferme pour des ateliers ou de l'hébergement de courte durée.



Légende

STECAL

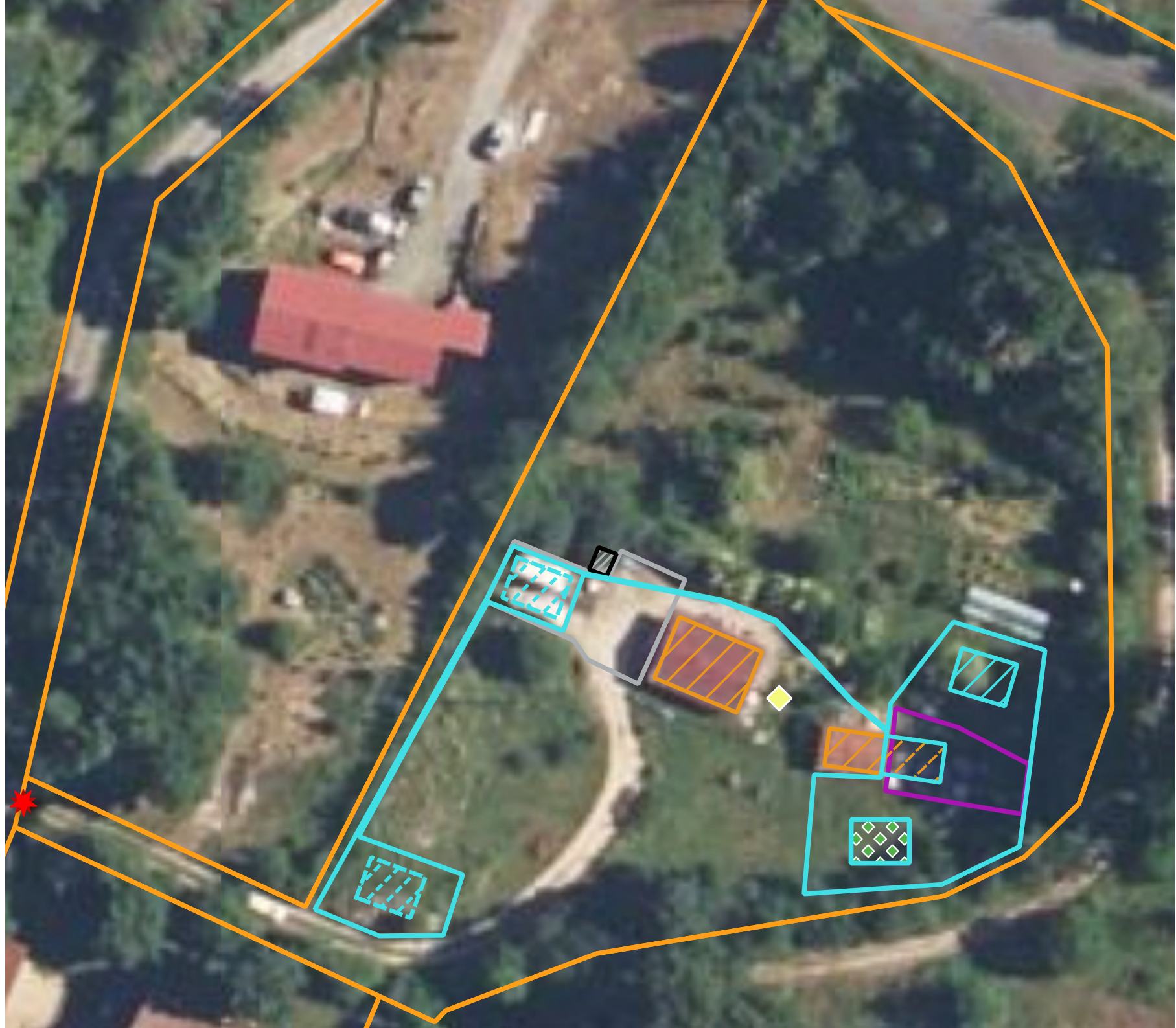
-  proposition de zone STECAL
-  local de stockage et transformation
-  appenti
-  habitat 1
-  habitat 2*

Bâtiments et stockage existants

-  entrée de la parcelle
-  bâtiments existants et cadastrés
-  parcelles cadastrales
-  parking
-  abri de jardin
-  caravane (stockage)
-  stockage existant
-  fosse septique



0 10 20 m



Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1. Des constructions ;
2. Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3. Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** »

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : LATOUR

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) : ZP 1p

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) : A

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☐ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☒ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input checked="" type="checkbox"/> Culture | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Prairie | ..... |



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Renseignements concernant le projet de STECAL :

Destination/vocation du STECAL :

- ☐ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☒ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☐ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Autre (préciser) :

Description détaillée du projet envisagé (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :

Création de deux gîtes
(voir projet ci-joint)

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :

Projet Gîtes

3 Coulin, 31800 Latoue



M. Bosc (Maire de Latoue),

Il est très important pour nous de nous assurer que nous faisons la bonne chose. Donc nous souhaitons vous faire part de tous nos projets afin de ne rien faire d'illégal.

Notre projet est de créer deux gîtes: l'un pour deux personnes et l'autre pour quatre personnes. Nous croyons qu'il nous faudra:

- Aménager la grange en habitation / espace habitable
- Demander un Permis de construire
- Faire la demande d'ouverture de nos gîtes

Dans un premier temps (a partir de juillet 2025), nous avons l'intention de:

- Rejoindroyer les murs en pierre dans la grange, faire le sol et construire une toilette, pour utiliser cet espace comme salle de loisirs et atelier
- Changer la fosse septique
- Créer une place de parking
- Construire un poulailler, une terrasse en pierre devant la piscine et une pergola en bois devant la cuisine d'été

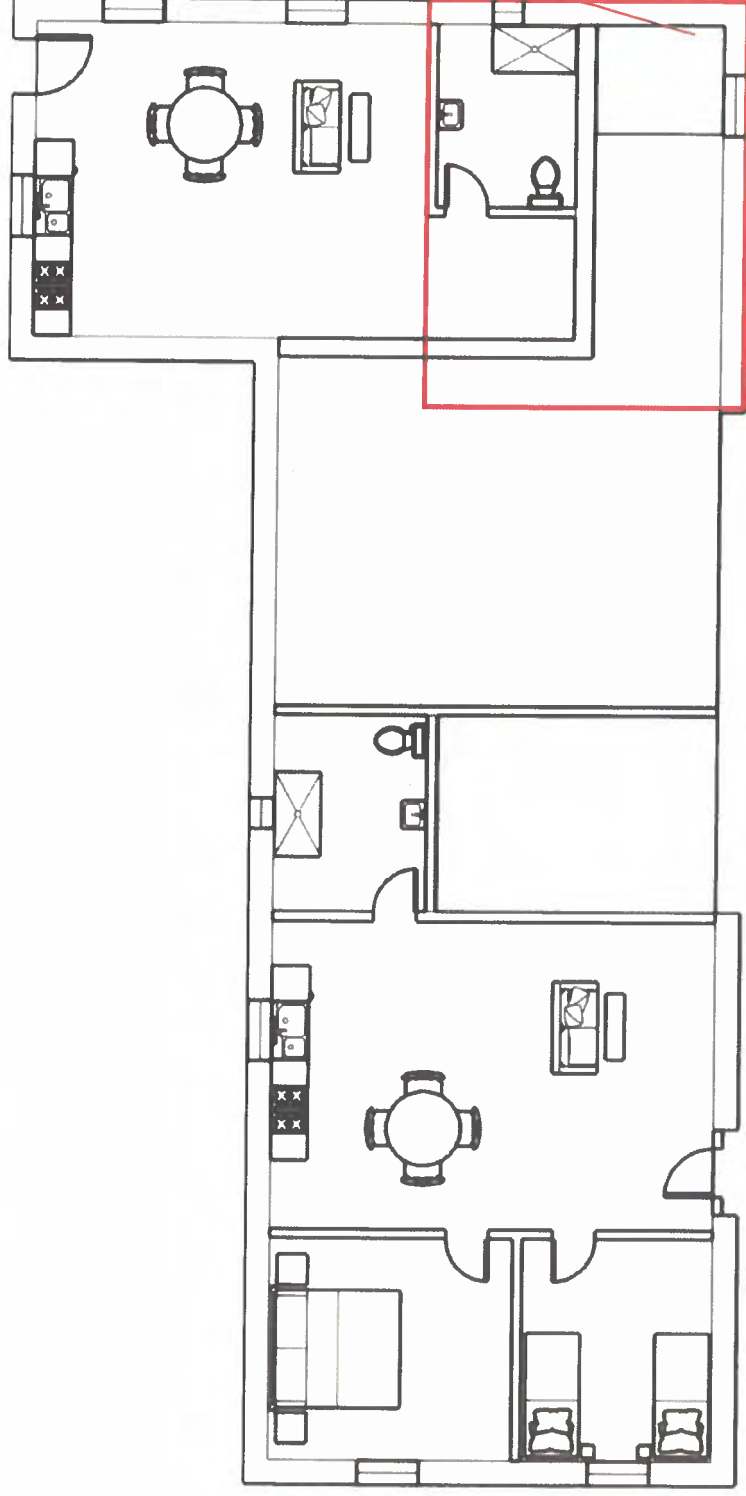
Nous voulons utiliser les matériaux locaux, les meilleurs et les plus respectueux de l'environnement et de la région.

Nous sommes à votre entière disposition pour aborder toute question relative à nos projets.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

M. et Mme. KAISER

Plan d'étage

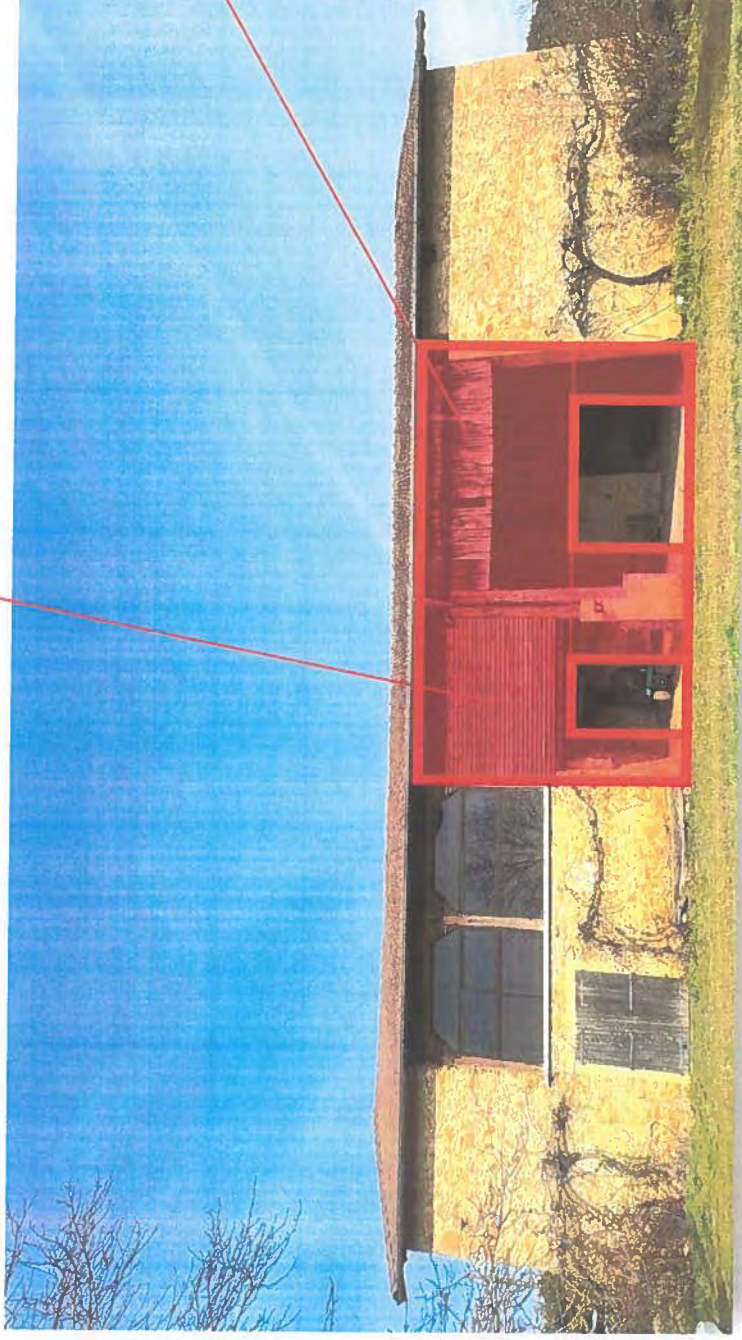


Une mezzanine
dans le gîte,
sur le toilette
et le local
technique de
la piscine

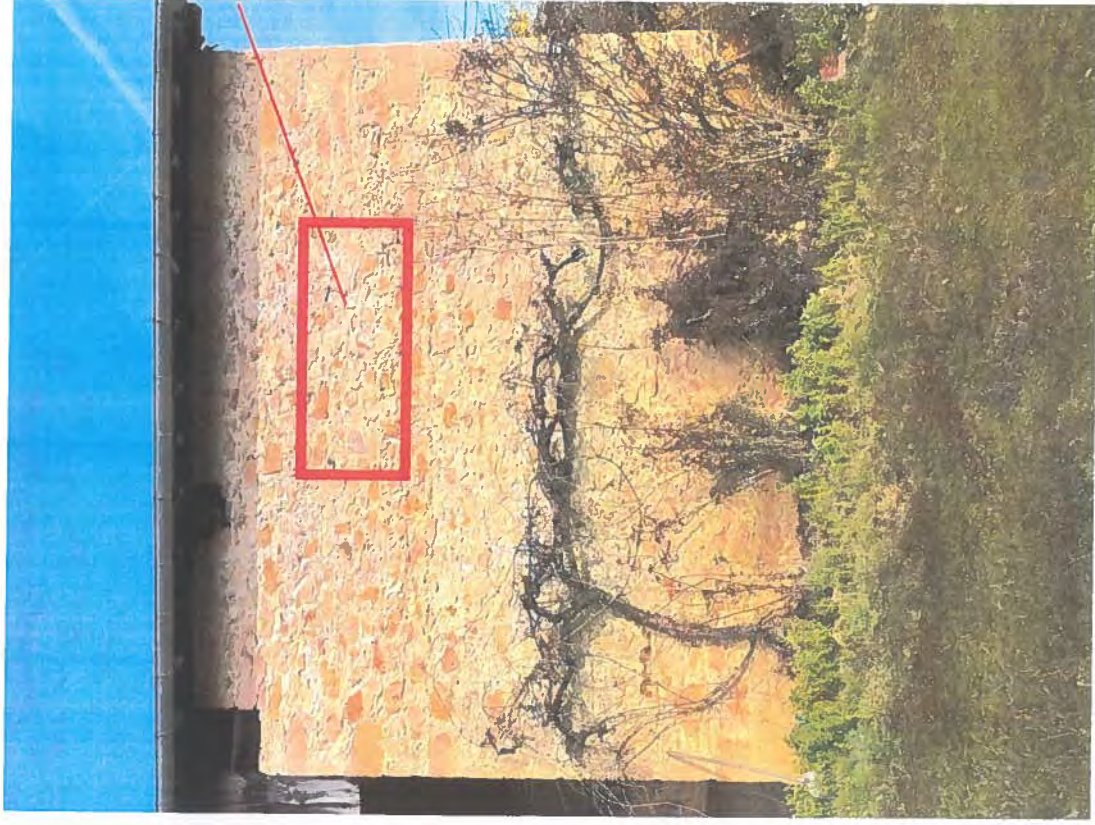
Façade

Remplacer le bois et
installer une porte

Remplacer le bois et
installer une porte

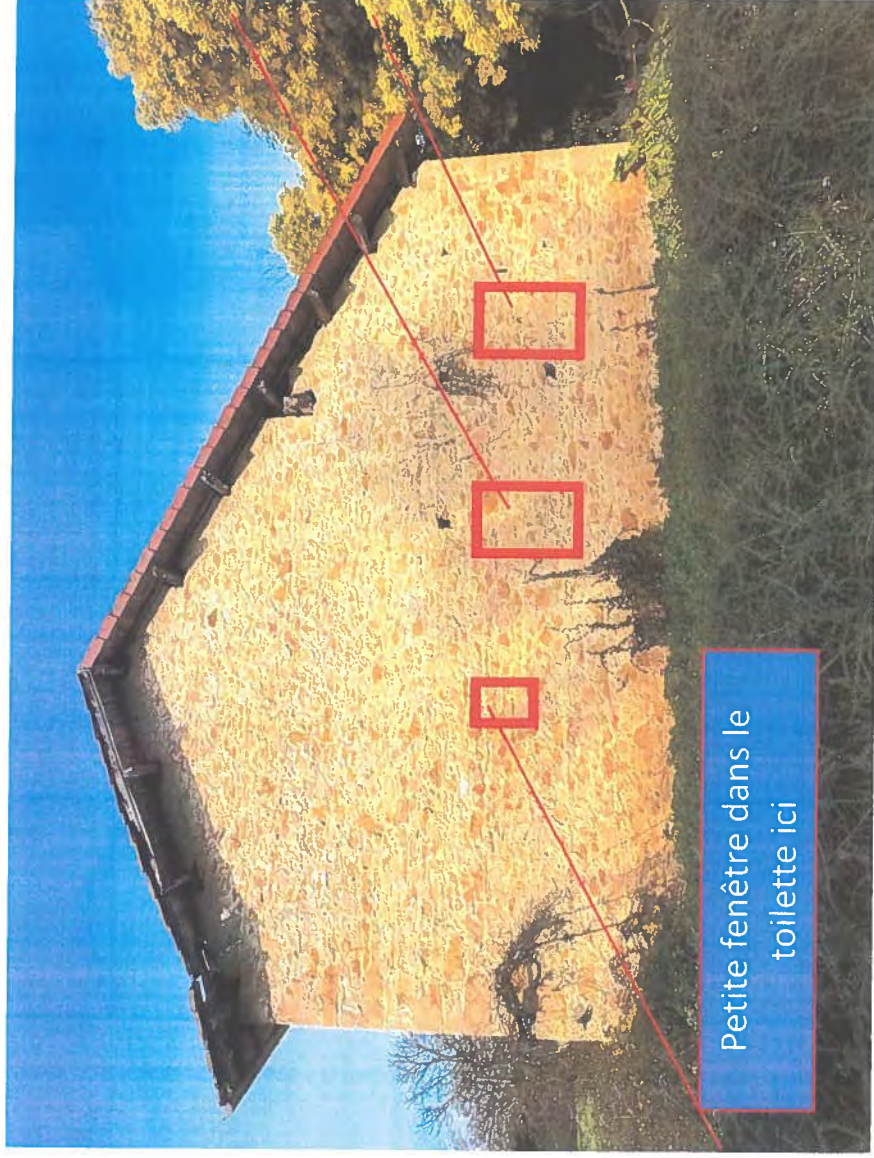


Façade



Fenêtre ici

Côté Droit de la Grange



Petite fenêtre dans le
toilette ici

Fenêtre ici

Fenêtre ici

L'arrière de la grange, vers la route



Fenêtre ici

porte ici

L'arrière de la grange, vers la route



Petite fenêtre dans le
toilette ici (sous réserve
d'autorisation du voisin)

Velux



Velux

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole et naturelle

Les zones agricoles, naturelles et forestières des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Aussi, dans ces zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Art L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1. Des constructions ;
2. Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3. Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** »

Compte tenu des dispositions législatives prévoyant que les STECAL soient délimités à titre exceptionnel, les PLUi devront justifier de leur opportunité, de leur surface (qui devra rester le plus limitée possible) et de leur nombre.

Les effets de la délimitation d'un STECAL sur la préservation de l'espace agricole et le fonctionnement de l'activité agricole sont à analyser.

GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

Commune : **TERRE BASSE**

Référence(s) cadastrale(s) de la/des parcelle(s) concernée(s) par le STECAL à délimiter (le futur périmètre ne correspondra pas obligatoirement aux limites parcellaires) : **C 538**

Zone de classement du projet de STECAL dans le document d'urbanisme en vigueur (hormis les communes couvertes par le RNU) :

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |
| ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |

Nature du/des bâtiment(s) existant(s) concerné(s) par le projet de STECAL (si existant) :

- ☐ Habitation
- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restaurant, gîte ...)
- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ☐ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ...)

Nature du foncier concerné par le projet de STECAL :

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input checked="" type="checkbox"/> Terre en friche |
| <input type="checkbox"/> Culture | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : |
| <input type="checkbox"/> Prairie | ..... |



Renseignements concernant le projet de STECAL :

Destination/vocation du STECAL :

- ☒ Développement d'une activité existante nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (artisanat, commerce, industrie)
- ☐ Création ou développement d'une activité touristique nécessitant des extensions ou des constructions nouvelles (gîte, aire de camping, éco-tourisme...)
- ☐ Aménagement d'un espace naturel de loisir
- ☐ Projet d'implantation de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Autre (préciser) :

Description détaillée du projet envisagé (veuillez si possible joindre également un plan du projet) :

construction atelier de stockage
par électricien

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire) :

