



# Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) peut désigner en zone agricole (A) et naturelle (N), en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Art L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

## Principaux critères à prendre en compte :

Les bâtiments pouvant changer de destination doivent :

- ❖ Ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Se situer hors zone de risque ;
- ❖ Être raccordés aux réseaux (électricité + eau potable) ;
- ❖ S'inscrire harmonieusement dans leur site, en cohérence avec les bâtiments existants.

La grille d'analyse en pages suivantes permettra d'assurer le respect de ces principaux critères afin d'identifier dans le cadre des PLUi les bâtiments les plus susceptibles d'obtenir par la suite un avis favorable par la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole (A) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle et forestière (N).

\*\*\*\*\*

**GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE BATIMENT A IDENTIFIER**

Commune : ..... SEDEILHAC .....

Référence cadastrale de la parcelle concernée par le bâti à identifier : ..... B 896 .....

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

**Renseignements concernant le bâtiment :**

**Le bâtiment est-il raccordé :**

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

**Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?**

- ❖ si oui, est-il proche de la retraite ? Oui  Non
- si oui, un repreneur est-il prévu ? Oui  Non

**Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?**

- ❖ si le bâtiment a perdu sa vocation agricole : Stockage matériels  
○ Depuis quand ? .....  
○ Définitivement ? Oui  Non

**Etat du bâtiment ? (Veuillez s'il vous plaît joindre une photo)**

- ❖ Description sommaire de l'état du bâtiment :  
..... Mun + toit bon état .....



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

❖ Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? ..... *Oui* .....

❖ La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? ..... *Oui* .....

❖ Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :

.....  
.....

### Renseignements concernant l'environnement du bâtiment :

#### L'environnement bâti :

❖ Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :

Habitation

Exploitation agricole

quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ? ..... *hangar de stockage* .....

Autre (préciser) : .....

#### Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :

❖ Leur nature

Cultures

Prairies

Terres en friche

Autre (préciser) : .....

❖ Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? ..... Oui  Non

❖ Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? sous quel mode de faire-valoir ?

Fermage/métayage

Autre (préciser) : .....

❖ De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? ..... Oui  Non



## Renseignements concernant le projet de changement de destination du bâtiment :

### Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

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

### Description du projet :

..... bâtiment correspondant à une ancienne  
.....  
..... ferme utilisée actuellement comme herse  
..... de stockage mais conservée pour  
..... éventuellement redevenir une maison  
..... d'habitat  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

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

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berser  
Levraut



Google



# Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) peut désigner en zone agricole (A) et naturelle (N), en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Art L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »**

## Principaux critères à prendre en compte :

Les bâtiments pouvant changer de destination doivent :

- ❖ Ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Se situer hors zone de risque ;
- ❖ Être raccordés aux réseaux (électricité + eau potable) ;
- ❖ S'inscrire harmonieusement dans leur site, en cohérence avec les bâtiments existants.

La grille d'analyse en pages suivantes permettra d'assurer le respect de ces principaux critères afin d'identifier dans le cadre des PLUi les bâtiments les plus susceptibles d'obtenir par la suite un avis favorable par la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole (A) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle et forestière (N).

\*\*\*\*\*

**GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE BATIMENT A IDENTIFIER**

Commune : ..... SEDEILHAC .....

Référence cadastrale de la parcelle concernée par le bâti à identifier : ..... B120 .....

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

**Renseignements concernant le bâtiment :**

**Le bâtiment est-il raccordé :**

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

**Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?**

- ❖ si oui, est-il proche de la retraite ? Oui  Non
- si oui, un repreneur est-il prévu ? Oui  Non

**Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?**

- ❖ si le bâtiment a perdu sa vocation agricole :
  - Depuis quand ? .....
  - Définitivement ? Oui  Non

**Etat du bâtiment ? (Veuillez s'il vous plaît joindre une photo)**

- ❖ Description sommaire de l'état du bâtiment : mur + toit bon état  
.....  
.....  
.....



CŒUR & CÔTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

❖ Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? ..... *oui* .....

❖ La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? ..... *oui* .....

❖ Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :  
.....  
.....

### Renseignements concernant l'environnement du bâtiment :

#### L'environnement bâti :

❖ Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :

Habitation

Exploitation agricole

quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ? ..... *hangar de stockage* .....

Autre (préciser) : .....

#### Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :

❖ Leur nature

Cultures

Prairies

Terres en friche

Autre (préciser) : .....

❖ Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? ..... Oui  Non

❖ Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? sous quel mode de faire-valoir ?

Fermage/métayage

Autre (préciser) : .....

❖ De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? ..... Oui  Non





**Renseignements concernant le projet de changement de destination du bâtiment :**

**Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :**

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

**Description du projet :**

Maison conservée par héritiers  
pour éventuellement être réhabilitée  
et habitée par 2 familles

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



Photo =  
capture écran  
Axel

# Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) peut désigner en zone agricole (A) et naturelle (N), en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Art L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

## Principaux critères à prendre en compte :

Les bâtiments pouvant changer de destination doivent :

- ❖ Ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Se situer hors zone de risque ;
- ❖ Être raccordés aux réseaux (électricité + eau potable) ;
- ❖ S'inscrire harmonieusement dans leur site, en cohérence avec les bâtiments existants.

La grille d'analyse en pages suivantes permettra d'assurer le respect de ces principaux critères afin d'identifier dans le cadre des PLUi les bâtiments les plus susceptibles d'obtenir par la suite un avis favorable par la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole (A) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle et forestière (N).

\*\*\*\*\*



**GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE BATIMENT A IDENTIFIER**

Commune : BALESTA

Référence cadastrale de la parcelle concernée par le bâti à identifier : AE2

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

**Renseignements concernant le bâtiment :**

**Le bâtiment est-il raccordé :**

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

**Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?**

- ❖ si oui, est-il proche de la retraite ? Oui  Non
- si oui, un repreneur est-il prévu ? Oui  Non

**Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?**

- ❖ si le bâtiment a perdu sa vocation agricole :
  - Depuis quand ? ..... 2000 .....
  - Définitivement ? Oui  Non

**Etat du bâtiment ? (Veuillez s'il vous plaît joindre une photo)**

- ❖ Description sommaire de l'état du bâtiment :  
Hangar en aggr. de 20 m x 145 m<sup>2</sup>



❖ Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? ..... OUI .....

❖ La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? ..... OUI .....

❖ Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :  
.....  
.....

### Renseignements concernant l'environnement du bâtiment :

#### L'environnement bâti :

❖ Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :

Habitation

Exploitation agricole

quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ? .....

Autre (préciser) : .....

#### Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :

❖ Leur nature

Cultures

Prairies

Terres en friche

Autre (préciser) : .....

❖ Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ?

Oui  Non

❖ Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? sous quel mode de faire-valoir ?

Fermage/métayage

Autre (préciser) : La parcelle qui jouxte .....

❖ De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ?

Oui  Non



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## Renseignements concernant le projet de changement de destination du bâtiment :

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

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

Description du projet :

Garage pour faire de la mécanique (auto et autre mécanique)

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









# Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) peut désigner en zone agricole (A) et naturelle (N), en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Art L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »**

## Principaux critères à prendre en compte :

Les bâtiments pouvant changer de destination doivent :

- ❖ Ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Se situer hors zone de risque ;
- ❖ Être raccordés aux réseaux (électricité + eau potable) ;
- ❖ S'inscrire harmonieusement dans leur site, en cohérence avec les bâtiments existants.

La grille d'analyse en pages suivantes permettra d'assurer le respect de ces principaux critères afin d'identifier dans le cadre des PLUi les bâtiments les plus susceptibles d'obtenir par la suite un avis favorable par la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole (A) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle et forestière (N).

\*\*\*\*\*

**GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE BATIMENT A IDENTIFIER**

Commune : ..... Cayaul - Tambourès .....

Référence cadastrale de la parcelle concernée par le bâti à identifier : ..... A10077 .....

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

**Renseignements concernant le bâtiment :**

**Le bâtiment est-il raccordé :**

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

**Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?**

Oui  Non

- ❖ si oui, est-il proche de la retraite ? Oui  Non
- si oui, un repreneur est-il prévu ? Oui  Non

**Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?**

Oui  Non

- ❖ si le bâtiment a perdu sa vocation agricole :
  - Depuis quand ? .....
  - Définitivement ? Oui  Non

**Etat du bâtiment ? (Veuillez s'il vous plaît joindre une photo)**

- ❖ Description sommaire de l'état du bâtiment :

..... Très bon état .....

.....



❖ Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? ..... *Oui -> ouvert sur 1 côté*

❖ La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? ..... *Oui*

❖ Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :  
.....  
.....

### Renseignements concernant l'environnement du bâtiment :

#### L'environnement bâti :

- ❖ Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :
  - Habitation
  - Exploitation agricole
  - quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ?* .....
  - Autre (préciser) : .....

#### Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :

- ❖ Leur nature
  - Cultures
  - Prairies
  - Terres en friche
  - Autre (préciser) : .....
- ❖ Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui  Non
- ❖ Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? sous quel mode de faire-valoir ?
  - Fermage/métayage
  - Autre (préciser) : .....
- ❖ De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui  Non



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## Renseignements concernant le projet de changement de destination du bâtiment :

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

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

Description du projet :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

.....

.....

.....

.....

.....











# Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) peut désigner en zone agricole (A) et naturelle (N), en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Art L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »**

## Principaux critères à prendre en compte :

Les bâtiments pouvant changer de destination doivent :

- ❖ Ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Se situer hors zone de risque ;
- ❖ Être raccordés aux réseaux (électricité + eau potable) ;
- ❖ S'inscrire harmonieusement dans leur site, en cohérence avec les bâtiments existants.

La grille d'analyse en pages suivantes permettra d'assurer le respect de ces principaux critères afin d'identifier dans le cadre des PLUi les bâtiments les plus susceptibles d'obtenir par la suite un avis favorable par la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole (A) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle et forestière (N).

\*\*\*\*\*

**GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE BATIMENT A IDENTIFIER**

Commune : Gensac-de-Boulogne

Référence cadastrale de la parcelle concernée par le bâti à identifier : OA - 0004

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

**Renseignements concernant le bâtiment :**

**Le bâtiment est-il raccordé :**

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

**Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?**

Oui  Non

- ❖ si oui, est-il proche de la retraite ?
  - si oui, un repreneur est-il prévu ? Oui  Non

**Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?**

Oui  Non

❖ si le bâtiment a perdu sa vocation agricole :

- Depuis quand ? Environ 1980-2000 (N. Suha devrait avoir des cochons?)
- Définitivement ? Oui  Non

**Etat du bâtiment ? (Veuillez s'il vous plaît joindre une photo)**

❖ Description sommaire de l'état du bâtiment :

- Grange avec murs porteurs côté sud et ouest
- Charpente traditionnelle en bon état
- Toiture de vieillissant

- ❖ Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? *Oui côté sud et ouest*
- ❖ La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? *Oui*
- ❖ Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :  
*Petite extension en hangar sans intérêt patrimoniale*  
*(ancienne porcherie)*

### Renseignements concernant l'environnement du bâtiment :

#### L'environnement bâti :

- ❖ Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :
  - Habitation
  - Exploitation agricole

*quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ?*

- Autre (préciser) : *Ancienne exploitation agricole, bâtiments à 88m de distance (voir carte imprimée)*

#### Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :

- ❖ Leur nature
  - Cultures
  - Prairies
  - Terres en friche
  - Autre (préciser) : .....
- ❖ Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui  Non
- ❖ Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? sous quel mode de faire-valoir ?
  - Fermage/métayage
  - Autre (préciser) : *Prairie fauchée pour du foin*
- ❖ De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui  Non



## Renseignements concernant le projet de changement de destination du bâtiment :

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

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

Description du projet :

Projet de rénovation de la grange dans un esprit respectant les matériaux et savoir-faire locaux tout en intégrant des technologies écologiques telles que : le bioclimatisme, l'isolation par l'extérieur ...

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

L'habitation d'origine est située dans le département des Hautes-Pyrénées. Elle est renouvée par un tiers.

# Intégration paysagère



88 m entre la grange et les hangars agricoles  
Accès par les routes communales (31 et 65)

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



*Architecture traditionnelle*



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



Aspect général de la grange

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



Vue côté est



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



Vue côté ouest



# Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) peut désigner en zone agricole (A) et naturelle (N), en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Art L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les **bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »**

## Principaux critères à prendre en compte :

Les bâtiments pouvant changer de destination doivent :

- ❖ Ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Se situer hors zone de risque ;
- ❖ Être raccordés aux réseaux (électricité + eau potable) ;
- ❖ S'inscrire harmonieusement dans leur site, en cohérence avec les bâtiments existants.

La grille d'analyse en pages suivantes permettra d'assurer le respect de ces principaux critères afin d'identifier dans le cadre des PLUi les bâtiments les plus susceptibles d'obtenir par la suite un avis favorable par la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole (A) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle et forestière (N).

\*\*\*\*\*

**GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE BATIMENT A IDENTIFIER**

Commune : Lanogues

Référence cadastrale de la parcelle concernée par le bâti à identifier : 20018

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

**Renseignements concernant le bâtiment :**

**Le bâtiment est-il raccordé :**

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

**Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?**

Oui  Non

- ❖ si oui, est-il proche de la retraite ? Oui  Non
- si oui, un repreneur est-il prévu ? Oui  Non

**Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?**

Oui  Non

❖ si le bâtiment a perdu sa vocation agricole :

- Depuis quand ? Jamais eu de vocation agricole
  - Définitivement ? Il s'agit d'une habitation.
- Oui  Non

**Etat du bâtiment ? (Veuillez s'il vous plaît joindre une photo)**

❖ Description sommaire de l'état du bâtiment :

Le mur, un toit  
A rénover dans intégralité



❖ Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? *Oui*.....

❖ La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? *Oui*.....

❖ Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :  
.....  
.....

### Renseignements concernant l'environnement du bâtiment :

#### L'environnement bâti :

- ❖ Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :
  - Habitation
  - Exploitation agricole

quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ?.....

- Autre (préciser) : .....

#### Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :

- ❖ Leur nature
  - Cultures
  - Prairies
  - Terres en friche
  - Autre (préciser) : .....
- ❖ Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui  Non
- ❖ Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? sous quel mode de faire-valoir ?
  - Fermage/métayage
  - Autre (préciser) : *Contrat de propriétaire*.....
- ❖ De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui  Non



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## Renseignements concernant le projet de changement de destination du bâtiment :

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

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

Description du projet :

Retaper l'ancienne habitation existante en AH pour  
permettre de loger la fille du propriétaire.

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

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

Berser  
Levrault

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



©2020 G

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

Breac  
Levraut

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



# Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) peut désigner en zone agricole (A) et naturelle (N), en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Art L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

## Principaux critères à prendre en compte :

Les bâtiments pouvant changer de destination doivent :

- ❖ Ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Se situer hors zone de risque ;
- ❖ Être raccordés aux réseaux (électricité + eau potable) ;
- ❖ S'inscrire harmonieusement dans leur site, en cohérence avec les bâtiments existants.

La grille d'analyse en pages suivantes permettra d'assurer le respect de ces principaux critères afin d'identifier dans le cadre des PLUi les bâtiments les plus susceptibles d'obtenir par la suite un avis favorable par la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole (A) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle et forestière (N).

\*\*\*\*\*



**GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE BATIMENT A IDENTIFIER**

Commune : Lespugue

Référence cadastrale de la parcelle concernée par le bâti à identifier : B 137

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

**Renseignements concernant le bâtiment :**

**Le bâtiment est-il raccordé :**

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

**Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?**

- ❖ si oui, est-il proche de la retraite ? Oui  Non
- si oui, un repreneur est-il prévu ? Oui  Non

**Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?**

- ❖ si le bâtiment a perdu sa vocation agricole :
  - Depuis quand ? .....
  - Définitivement ? Oui  Non

**Etat du bâtiment ? (Veuillez s'il vous plaît joindre une photo)**

- ❖ Description sommaire de l'état du bâtiment :  
.....  
.....  
.....



❖ Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? ..... *Oui* .....

❖ La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? ..... *Oui* .....

❖ Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :  
.....  
.....

### Renseignements concernant l'environnement du bâtiment :

#### L'environnement bâti :

❖ Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :

Habitation

Exploitation agricole

quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ? .....

Autre (préciser) : .....

#### Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :

❖ Leur nature

Cultures

Prairies

Terres en friche

Autre (préciser) : .....

❖ Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui  Non

❖ Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? sous quel mode de faire-valoir ?

Fermage/métayage

Autre (préciser) : ..... *Propriétaire seul / exploitant friche* .....

❖ De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui  Non



# Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) peut désigner en zone agricole (A) et naturelle (N), en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Art L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

## Principaux critères à prendre en compte :

Les bâtiments pouvant changer de destination doivent :

- ❖ Ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Se situer hors zone de risque ;
- ❖ Être raccordés aux réseaux (électricité + eau potable) ;
- ❖ S'inscrire harmonieusement dans leur site, en cohérence avec les bâtiments existants.

La grille d'analyse en pages suivantes permettra d'assurer le respect de ces principaux critères afin d'identifier dans le cadre des PLUi les bâtiments les plus susceptibles d'obtenir par la suite un avis favorable par la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole (A) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle et forestière (N).

\*\*\*\*\*

**GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE BATIMENT A IDENTIFIER**

Commune : Modilhac

Référence cadastrale de la parcelle concernée par le bâti à identifier : A 723

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

**Renseignements concernant le bâtiment :**

**Le bâtiment est-il raccordé :**

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

**Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?**

- ❖ si oui, est-il proche de la retraite ? Oui  Non
- si oui, un repreneur est-il prévu ? Oui  Non

**Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?**

- ❖ si le bâtiment a perdu sa vocation agricole : Oui  Non
- Depuis quand ? .....
- Définitivement ? Oui  Non

**Etat du bâtiment ? (Veuillez s'il vous plaît joindre une photo)**

- ❖ Description sommaire de l'état du bâtiment :  
.....  
.....  
.....



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

❖ Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? ..... Oui .....

❖ La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? ..... Oui .....

❖ Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :  
.....  
.....

### Renseignements concernant l'environnement du bâtiment :

#### L'environnement bâti :

❖ Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :

Habitation

Exploitation agricole

quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ? .....

Autre (préciser) : ..... Pro pylône (150m) .....

#### Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :

❖ Leur nature

Cultures

Prairies

Terres en friche

Autre (préciser) : .....

❖ Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui  Non

❖ Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? sous quel mode de faire-valoir ?

Fermage/métayage

Autre (préciser) : ..... Oui .....

❖ De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui  Non



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## Renseignements concernant le projet de changement de destination du bâtiment :

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

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

Description du projet :

- Réhabilitation en maison en  
conserveant l'existant mur et toit

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

J. Gar

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berger  
Levraut





Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

Berger  
Levraut

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

Berser  
Levraut

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



# Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) peut désigner en zone agricole (A) et naturelle (N), en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Art L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

## Principaux critères à prendre en compte :

Les bâtiments pouvant changer de destination doivent :

- ❖ Ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Se situer hors zone de risque ;
- ❖ Être raccordés aux réseaux (électricité + eau potable) ;
- ❖ S'inscrire harmonieusement dans leur site, en cohérence avec les bâtiments existants.

La grille d'analyse en pages suivantes permettra d'assurer le respect de ces principaux critères afin d'identifier dans le cadre des PLUi les bâtiments les plus susceptibles d'obtenir par la suite un avis favorable par la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole (A) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle et forestière (N).

\*\*\*\*\*

**GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE BATIMENT A IDENTIFIER**

Commune : ..... St Féliu .....

Référence cadastrale de la parcelle concernée par le bâti à identifier : .....

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

**Renseignements concernant le bâtiment :**

**Le bâtiment est-il raccordé :**

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

**Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?**

Oui  Non

- ❖ si oui, est-il proche de la retraite ?
  - si oui, un repreneur est-il prévu ? Oui  Non

**Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?**

Oui  Non

❖ si le bâtiment a perdu sa vocation agricole :

○ Depuis quand ? ..... 1994 .....

○ Définitivement ? Oui  Non

**Etat du bâtiment ? (Veuillez s'il vous plaît joindre une photo)**

❖ Description sommaire de l'état du bâtiment :

..... Bon état général. .....

❖ Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? ..... ✓

❖ La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? ..... ✓

❖ Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :

.....  
.....

## Renseignements concernant l'environnement du bâtiment :

### L'environnement bâti :

❖ Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :

Habitation

Exploitation agricole

quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ? .....

Autre (préciser) : .....

### Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :

❖ Leur nature

Cultures

Prairies

Terres en friche

Autre (préciser) : .....

❖ Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ?

Oui  Non

❖ Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? sous quel mode de faire-valoir ?

Fermage/métayage

Autre (préciser) : .....

❖ De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ?

Oui  Non

## Renseignements concernant le projet de changement de destination du bâtiment :

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

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

Description du projet :

AO193 -> ~~à~~ Étalle désaffectée à droite Habitation  
≈ 200 m<sup>2</sup>  
Voir le changement de destination nécessaire.

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

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

# Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) peut désigner en zone agricole (A) et naturelle (N), en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Art L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »**

## Principaux critères à prendre en compte :

Les bâtiments pouvant changer de destination doivent :

- ❖ Ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Se situer hors zone de risque ;
- ❖ Être raccordés aux réseaux (électricité + eau potable) ;
- ❖ S'inscrire harmonieusement dans leur site, en cohérence avec les bâtiments existants.

La grille d'analyse en pages suivantes permettra d'assurer le respect de ces principaux critères afin d'identifier dans le cadre des PLUi les bâtiments les plus susceptibles d'obtenir par la suite un avis favorable par la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole (A) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle et forestière (N).

\*\*\*\*\*



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



**GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE BATIMENT A IDENTIFIER**

Commune : ..... St Féliu .....

Référence cadastrale de la parcelle concernée par le bâti à identifier : .....

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

**Renseignements concernant le bâtiment :**

**Le bâtiment est-il raccordé :**

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

**Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?**

Oui  Non

❖ si oui, est-il proche de la retraite ? Oui  Non

○ si oui, un repreneur est-il prévu ? Oui  Non

**Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?**

Oui  Non

❖ si le bâtiment a perdu sa vocation agricole :

○ Depuis quand ? ..... 30 ans .....

○ Définitivement ? Oui  Non

**Etat du bâtiment ? (Veuillez s'il vous plaît joindre une photo)**

❖ Description sommaire de l'état du bâtiment :

..... toit refait .....

..... très bon état général .....

.....





CŒUR & COTEAUX  
COMMINGES  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berger  
Levrault

❖ Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? ..... *Oui* .....

❖ La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? ..... *terme Pierre Bois* .....

❖ Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :  
.....  
.....

### Renseignements concernant l'environnement du bâtiment :

#### L'environnement bâti :

- ❖ Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :
  - Habitation
  - Exploitation agricole
  - quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ? ..... *Dépendance* .....
  - Autre (préciser) : .....

#### Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :

- ❖ Leur nature
  - Cultures
  - Prairies
  - Terres en friche
  - Autre (préciser) : ..... *Boisés* .....
- ❖ Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? ..... Oui  Non
- ❖ Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? sous quel mode de faire-valoir ?
  - Fermage/métayage
  - Autre (préciser) : ..... *Le proprio* .....
- ❖ De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? ..... Oui  Non



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 15/03/2024  
Reçu en préfecture le 15/03/2024  
Publié le 15/03/2024  
ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



## Renseignements concernant le projet de changement de destination du bâtiment :

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

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

Description du projet :

A0142 partie Sud.

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

# Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) peut désigner en zone agricole (A) et naturelle (N), en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Art L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »**

## Principaux critères à prendre en compte :

Les bâtiments pouvant changer de destination doivent :

- ❖ Ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Se situer hors zone de risque ;
- ❖ Être raccordés aux réseaux (électricité + eau potable) ;
- ❖ S'inscrire harmonieusement dans leur site, en cohérence avec les bâtiments existants.

La grille d'analyse en pages suivantes permettra d'assurer le respect de ces principaux critères afin d'identifier dans le cadre des PLUi les bâtiments les plus susceptibles d'obtenir par la suite un avis favorable par la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole (A) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle et forestière (N).

\*\*\*\*\*

**GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE BATIMENT A IDENTIFIER**

Commune : *Saint Loup en Comminges*

Référence cadastrale de la parcelle concernée par le bâti à identifier : .....

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

Renseignements concernant le bâtiment :

**Le bâtiment est-il raccordé :**

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

**Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?**

- ❖ si oui, est-il proche de la retraite ? Oui  Non
- si oui, un repreneur est-il prévu ? Oui  Non

**Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?**

- ❖ si le bâtiment a perdu sa vocation agricole :
  - Depuis quand ? *2022*
  - Définitivement ? Oui  Non

**Etat du bâtiment ? (Veuillez s'il vous plaît joindre une photo)**

- ❖ Description sommaire de l'état du bâtiment :

*Ancienne Bâtisse utilisée pour recevoir des  
Bovins*



CŒUR & CÔTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Renseignements concernant le projet de changement de destination du bâtiment :**

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

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

Description du projet :

*Bâtiment désaffecté et remis en  
habitation à compter de 2022 dans le but  
de la mise en vente en habitation.*

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

.....

.....

.....

.....

.....



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

- ❖ Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? .....
- ❖ La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? .....
- ❖ Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :  
.....  
.....

## Renseignements concernant l'environnement du bâtiment :

---

### L'environnement bâti :

- ❖ Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :
  - Habitation
  - Exploitation agricole
  - quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ?* .....
  - Autre (préciser) : .....

### Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :

- ❖ Leur nature
  - Cultures
  - Prairies
  - Terres en friche
  - Autre (préciser) : .....
- ❖ Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui  Non
- ❖ Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? sous quel mode de faire-valoir ?
  - Fermage/métayage
  - Autre (préciser) : .....
- ❖ De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui  Non



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berger  
Levrault



## Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) peut désigner en zone agricole (A) et naturelle (N), en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### Art L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »**

### Principaux critères à prendre en compte :

Les bâtiments pouvant changer de destination doivent :

- ❖ Ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Se situer hors zone de risque ;
- ❖ Être raccordés aux réseaux (électricité + eau potable) ;
- ❖ S'inscrire harmonieusement dans leur site, en cohérence avec les bâtiments existants.

La grille d'analyse en pages suivantes permettra d'assurer le respect de ces principaux critères afin d'identifier dans le cadre des PLUI les bâtiments les plus susceptibles d'obtenir par la suite un avis favorable par la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole (A) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle et forestière (N).

\*\*\*\*\*



GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE BATIMENT A IDENTIFIER

Commune : SARRECAVE

Référence cadastrale de la parcelle concernée par le bâti à identifier : ZC 51

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

Renseignements concernant le bâtiment :

**Le bâtiment est-il raccordé :**

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

**Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?**

- ❖ si oui, est-il proche de la retraite ? Oui  Non
- si oui, un repreneur est-il prévu ? Oui  Non

**Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?**

- ❖ si le bâtiment a perdu sa vocation agricole :
  - Depuis quand ? 25 ans 1998
  - Définitivement ? Oui Oui  Non

**Etat du bâtiment ? (Veuillez s'il vous plaît joindre une photo)**

- ❖ Description sommaire de l'état du bâtiment :

Deux pièces avec 1 four à pain en extension



COMMINGES

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



❖ Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? ..... *Oui* .....

❖ La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? ..... *Oui* .....

❖ Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :  
.....  
.....

### Renseignements concernant l'environnement du bâtiment :

#### L'environnement bâti :

❖ Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :

Habitation

Exploitation agricole

quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ? .....

Autre (préciser) : .....

#### Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :

❖ Leur nature

Cultures

Prairies

Terres en friche

Autre (préciser) : ..... *cultivées par un membre de la famille* .....

❖ Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui  Non

❖ Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? sous quel mode de faire-valoir ?

Fermage/métayage

Autre (préciser) : .....

❖ De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui  Non



COMMINGES

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



## Renseignements concernant le projet de changement de destination du bâtiment :

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

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

Description du projet :

Création d'un logement simple

Projet d'extension de 30m<sup>2</sup>

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

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

## Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) peut désigner en zone agricole (A) et naturelle (N), en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### Art L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »**

### Principaux critères à prendre en compte :

Les bâtiments pouvant changer de destination doivent :

- ❖ Ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Se situer hors zone de risque ;
- ❖ Être raccordés aux réseaux (électricité + eau potable) ;
- ❖ S'inscrire harmonieusement dans leur site, en cohérence avec les bâtiments existants.

La grille d'analyse en pages suivantes permettra d'assurer le respect de ces principaux critères afin d'identifier dans le cadre des PLUI les bâtiments les plus susceptibles d'obtenir par la suite un avis favorable par la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole (A) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle et forestière (N).

\*\*\*\*\*



## GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE BATIMENT A IDENTIFIER

Commune : .....SARRECAUVE.....

Référence cadastrale de la parcelle concernée par le bâti à identifier : .....2038.....

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

## Renseignements concernant le bâtiment :

## Le bâtiment est-il raccordé :

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

## Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?

Oui  Non ❖ si oui, est-il proche de la retraite ? Oui  Non ○ si oui, un repreneur est-il prévu ? Oui  Non 

## Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?

Oui  Non 

❖ si le bâtiment a perdu sa vocation agricole :

○ Depuis quand ? .....2000.....

○ Définitivement ? Oui  Non 

## Etat du bâtiment ? (Veuillez s'il vous plaît joindre une photo)

❖ Description sommaire de l'état du bâtiment :

Bâtiment restaurant, un seul niveau  
 sans encastré, 30m<sup>2</sup> de pierres, toiture neuve  
 ouvert côté sud.



COMMINGES



Renseignements concernant le projet de changement de destination du bâtiment :

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

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

Description du projet :

Création d'un logement simple et une si  
extension nécessaire à la réalisation du projet

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





DES CŒURS  
COMMINGES  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

- ❖ Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? ..... *Oui* .....
- ❖ La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? ..... *Oui* .....
- ❖ Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :  
.....  
.....

## Renseignements concernant l'environnement du bâtiment :

### L'environnement bâti :

- ❖ Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :
  - Habitation
  - Exploitation agricole
  - quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ? .....
  - Autre (préciser) : .....

### Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :

- ❖ Leur nature
  - Cultures
  - Prairies
  - Terres en friche
  - Autre (préciser) : ..... *Pare arboré, plantation de chênes* .....
- ❖ Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? ..... Oui  Non
- ❖ Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? sous quel mode de faire-valoir ?
  - Fermage/métayage
  - Autre (préciser) : .....
- ❖ De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? ..... Oui  Non

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berser  
Levraut



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

# Changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) peut désigner en zone agricole (A) et naturelle (N), en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## Art L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1. Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2. Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

## Principaux critères à prendre en compte :

Les bâtiments pouvant changer de destination doivent :

- ❖ Ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Se situer hors zone de risque ;
- ❖ Être raccordés aux réseaux (électricité + eau potable) ;
- ❖ S'inscrire harmonieusement dans leur site, en cohérence avec les bâtiments existants.

La grille d'analyse en pages suivantes permettra d'assurer le respect de ces principaux critères afin d'identifier dans le cadre des PLUi les bâtiments les plus susceptibles d'obtenir par la suite un avis favorable par la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole (A) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle et forestière (N).

\*\*\*\*\*

**GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE BATIMENT A IDENTIFIER**

Commune : SARREMEZAN

Référence cadastrale de la parcelle concernée par le bâti à identifier : B537

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

**Renseignements concernant le bâtiment :**

**Le bâtiment est-il raccordé :**

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

**Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?**

- ❖ si oui, est-il proche de la retraite ? Oui  Non 
  - si oui, un repreneur est-il prévu ? Oui  Non

**Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?**

- ❖ si le bâtiment a perdu sa vocation agricole :
  - Depuis quand ? .....
  - Définitivement ? Oui  Non

**Etat du bâtiment ? (Veuillez s'il vous plaît joindre une photo)**

- ❖ Description sommaire de l'état du bâtiment :  
.....  
.....  
.....



❖ Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? ..... oui .....

❖ La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? ..... oui .....

❖ Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :

.....  
.....

## Renseignements concernant l'environnement du bâtiment :

### L'environnement bâti :

❖ Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :

Habitation

Exploitation agricole

quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ? ..... bâtiment d'élevage + stockage .....

Autre (préciser) : .....

### Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :

❖ Leur nature

Cultures

Prairies

Terres en friche

Autre (préciser) : .....

❖ Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui  Non

❖ Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? sous quel mode de faire-valoir ?

Fermage/métayage

Autre (préciser) : .....

❖ De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui  Non



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Renseignements concernant le projet de changement de destination du bâtiment :**

**Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :**

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

**Description du projet :**

Projet de lieu de vente directe des produits de la ferme.

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

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE





Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

# Projet écotouristique à 31350 Charlas



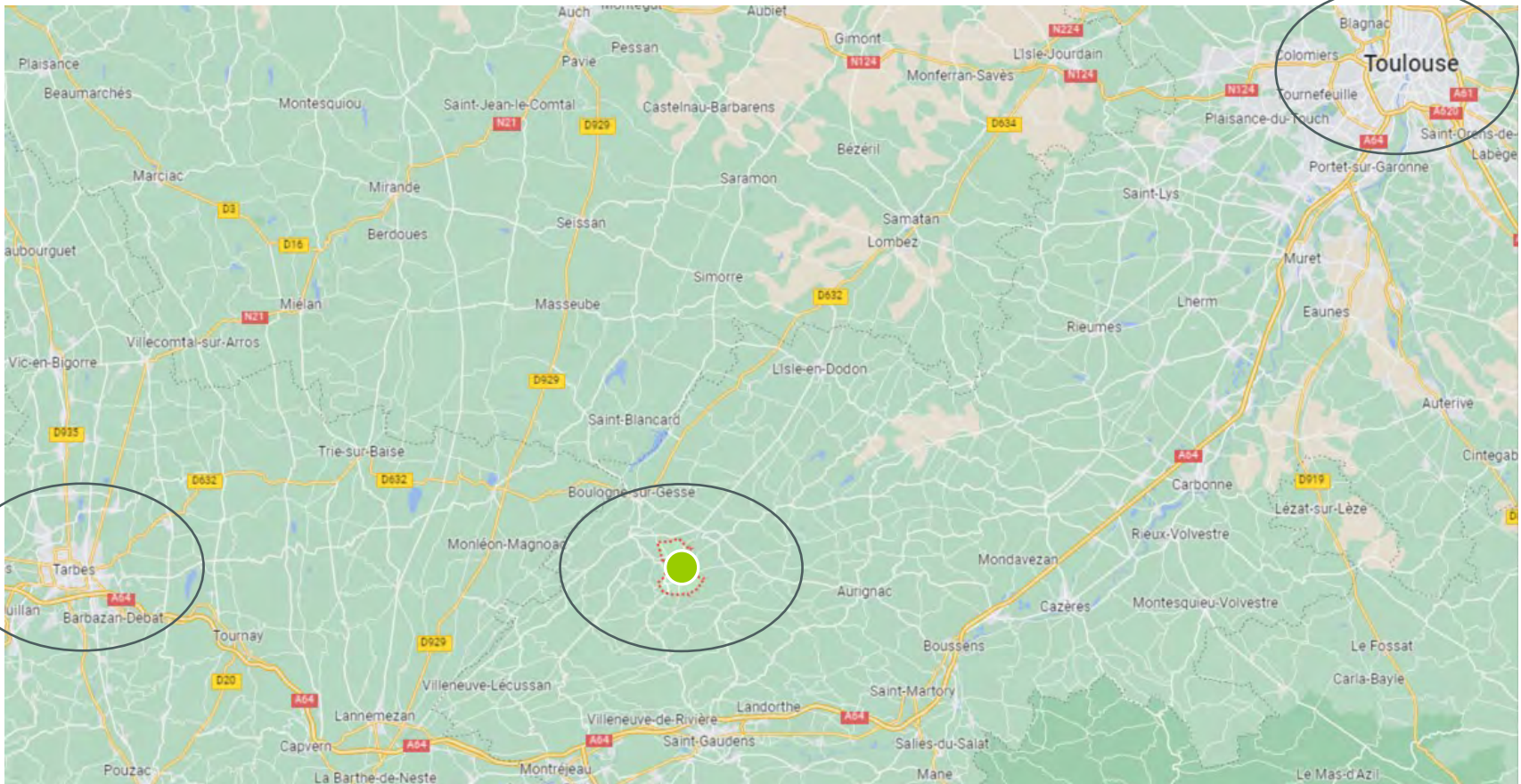
25 octobre 2023

Anne Khoschnud



1. Site
2. Cabanes
3. Valorisation
4. Activités
5. Porteur
6. Etapes
7. Prévisionnel

A 1 heure au sud-ouest de Toulouse, dans le piémont pyrénéen



## Situation géographique

- Au cœur de la Communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges
- Au Pays Comminges Pyrénées
- A 31350 Charlas ←

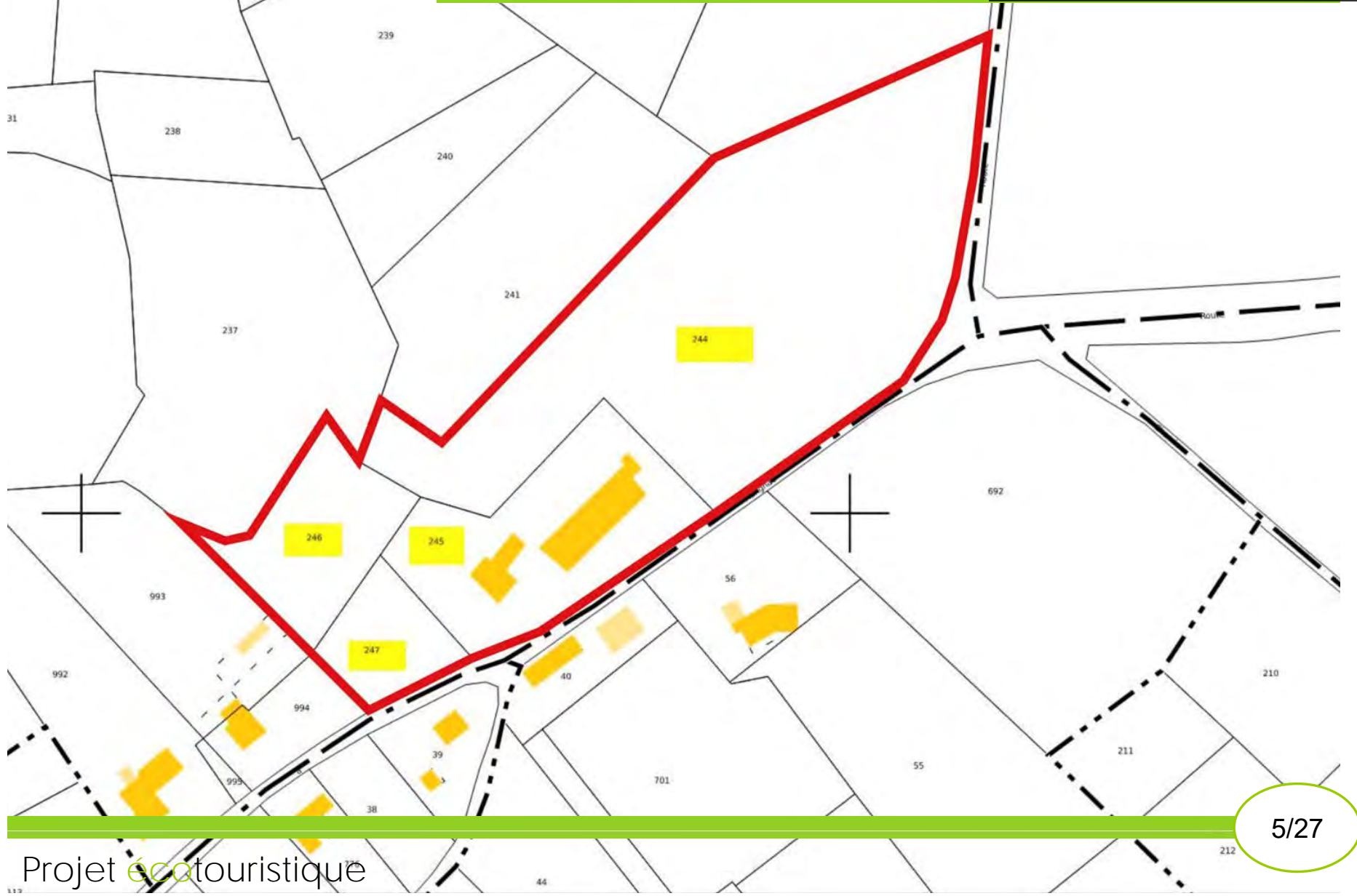
## Commune : 31350 Charlas

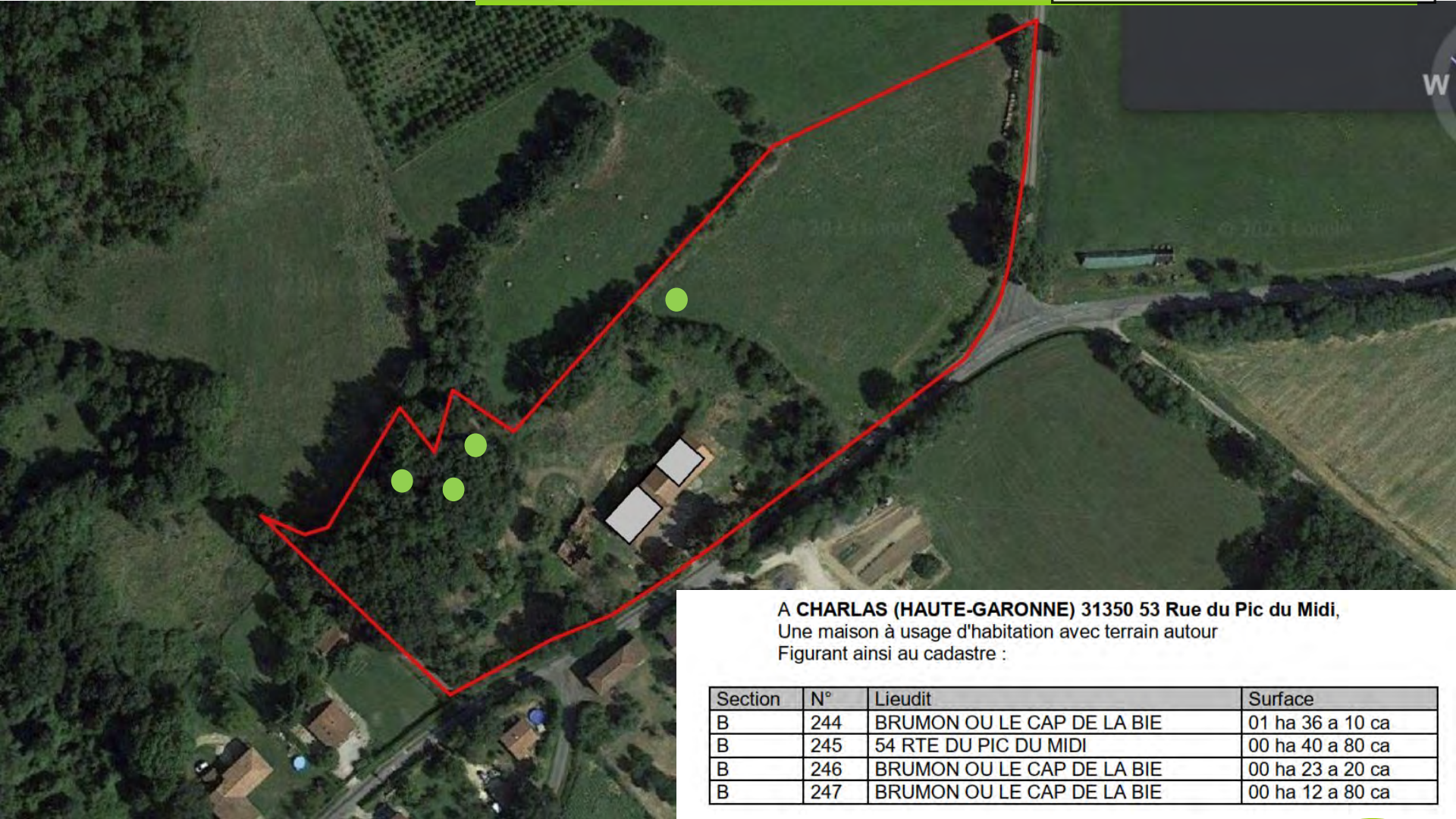
- Maire : Jean-Pierre Duclos
- Population : 250 personnes

## Tourisme vert et historique

- A 5 min des Gorges de la Save
- A 1 heure des hauts sommets des Pyrénées
- A proximité de sites historiquement remarquables : Aurignac, Montmaurin, Saint Bertrand de Comminges,...







**A CHARLAS (HAUTE-GARONNE) 31350 53 Rue du Pic du Midi,**  
Une maison à usage d'habitation avec terrain autour  
Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit                    | Surface          |
|---------|-----|----------------------------|------------------|
| B       | 244 | BRUMON OU LE CAP DE LA BIE | 01 ha 36 a 10 ca |
| B       | 245 | 54 RTE DU PIC DU MIDI      | 00 ha 40 a 80 ca |
| B       | 246 | BRUMON OU LE CAP DE LA BIE | 00 ha 23 a 20 ca |
| B       | 247 | BRUMON OU LE CAP DE LA BIE | 00 ha 12 a 80 ca |





# écoCabanes Charlas

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



Terrasse éco-lodge avec vue sur le paysage

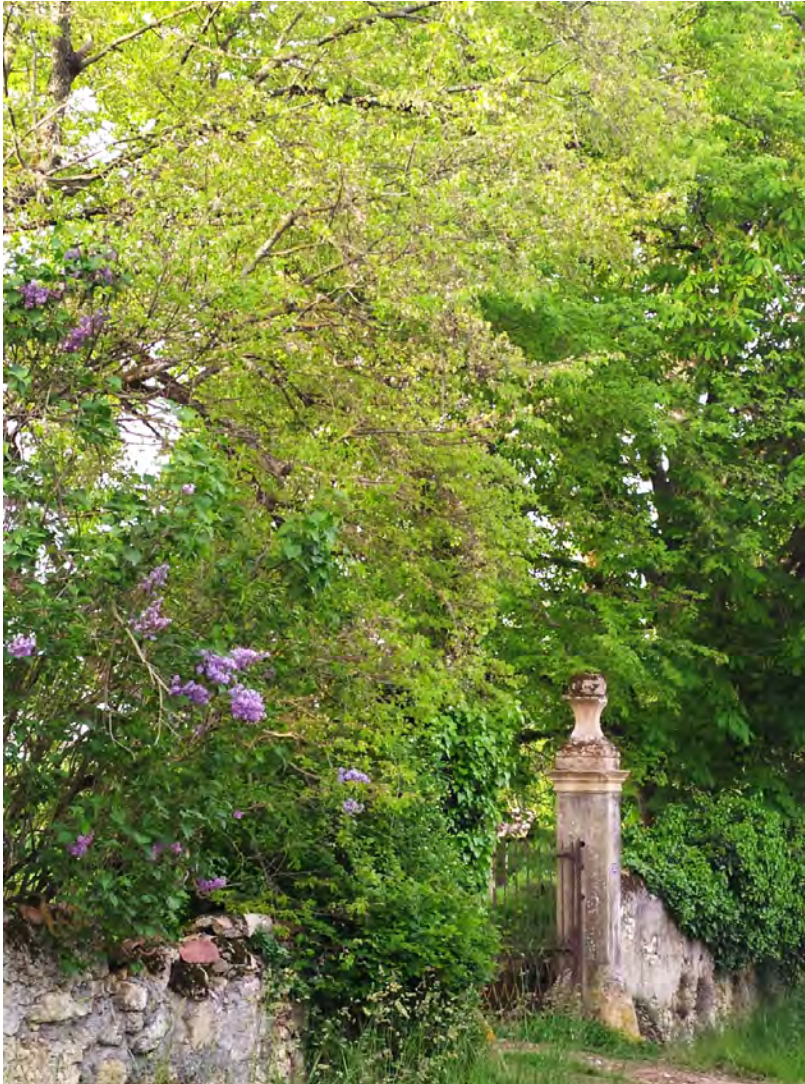
Station d'épuration phytosanitaire

3 cabanes en bois

1 parking pour 3 ou 4 véhicules, accessible via

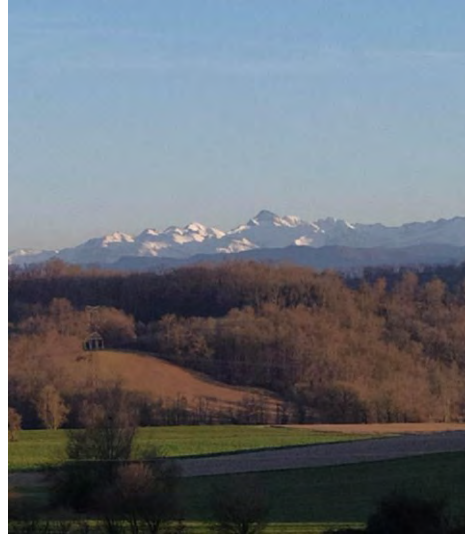
chemin communal





*Bienvenue au 53 Route du Pic du  
Midi, ancienne ferme du village,  
en cours de rénovation par la  
propriétaire depuis 2021*





*La propriété située au 53 Route du Pic du Midi s'étale sur 2,3 hectares et se compose d'une cour, d'un pré utilisé pour produire le foin pour les brebis, d'une forêt de chênes, de fruitiers, d'une mare et d'un potager.*



*à 1 heure de Toulouse, et à  
1 heure des plus hauts  
sommets des Pyrénées*



*Aux alentours : Saint  
Gaudens, Aurignac,  
Montmaurin, les Gorges  
de la Save, le Lac de la  
Gimone,...*

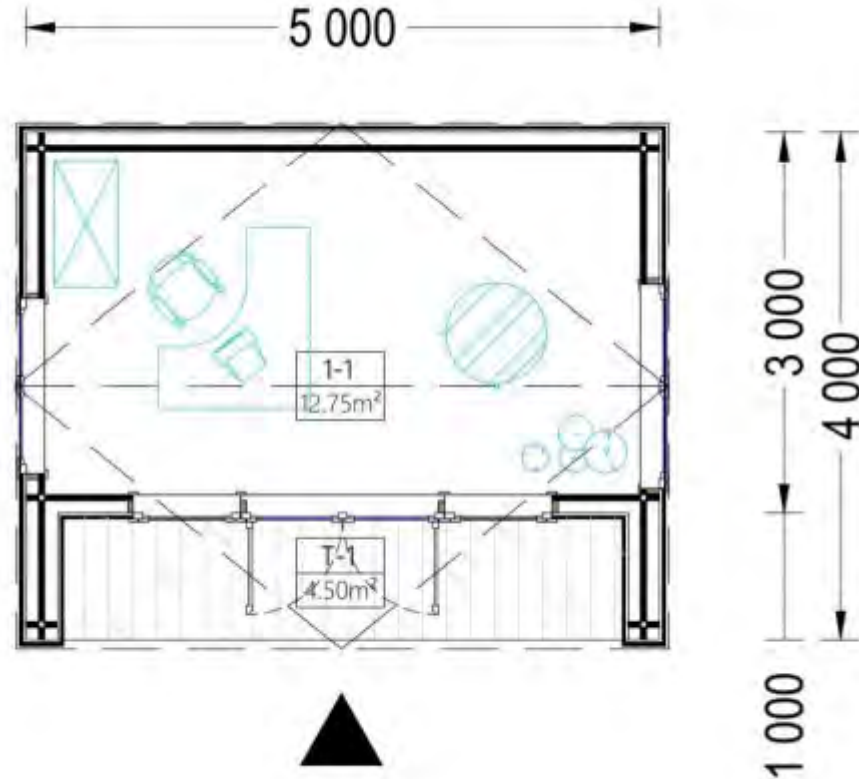


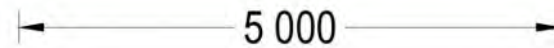
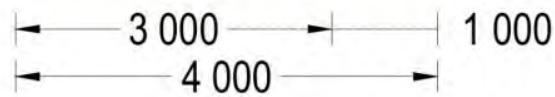
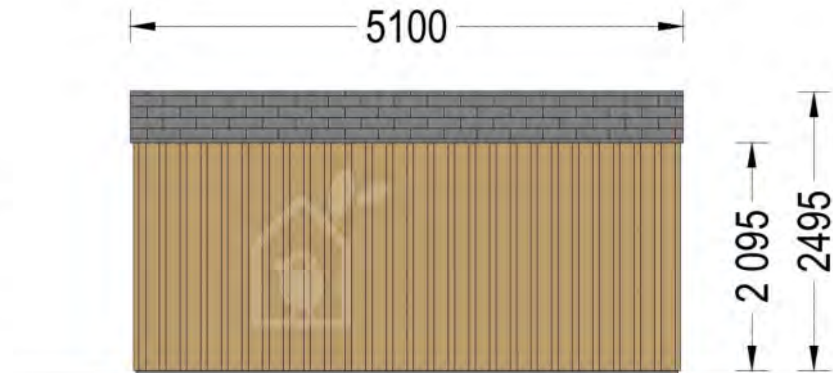
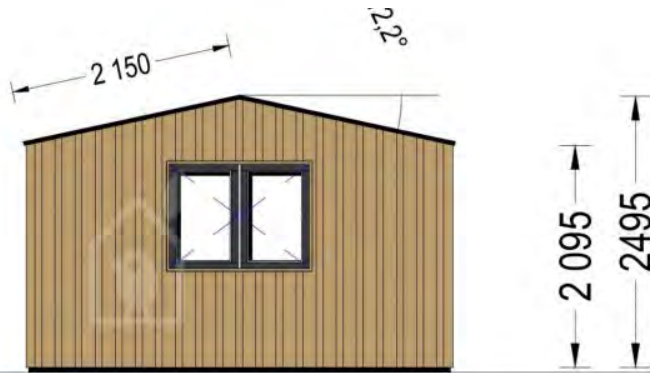
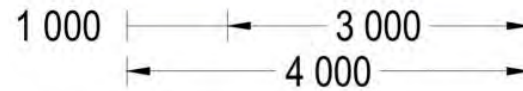
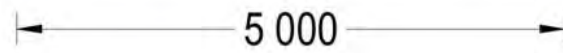


Intérieur équipé d'un lit 140x90, d'une table et 3 chaises, d'une armoire et d'une étagère

Chauffage par radiateur électrique, plus tard alimenté par un panneau solaire

Terrasse en bois









1.



# 2.



3.






4.






## Patrimoine naturel

---

-  3 cabanes en bois immergées dans le bosquet de chênes de la propriété, non visibles de la rue  
1 terrasse avec tente type éco-lodge avec vue panoramique sur la nature
-  Utilisation de matériaux écologiquement responsables
-  Mise en valeur de l'environnement et des environs : propriété éco-responsable avec potager et verger biologique et 2 marres

## Patrimoine culturel




---

-  Valorisation de la commune de Charlas
-  Promotion des sites touristiques du Comminges
-  Enrichissement de l'offre touristique dans le Comminges, pouvant attirer un public national mais également international (4 langues parlées sur la propriété)






## écoTourisme

---

-  Location à la nuitée, le week-end ou à la semaine
-  Proposition de goûters et de paniers pique-niques faits de produits locaux éco-responsables
-  Partage de valeurs et de connaissances sur l'environnement et la protection du patrimoine

## Activités

---

-  Mini-ferme : Parc de 4 brebis et un poulailler sur la propriété
-  Richesse naturelle :  
Potager et plantes aromatiques  
Fruitiers : transformation sur la propriété
-  Randonnées autour du village, prêt de vélos, proximité des Gorges de la Save



## Le projet :

**Vivre en milieu rural préservé, exercer un activité touristique et transmettre des valeurs : le respect du patrimoine naturel et du patrimoine culturel, la protection de l'environnement**



*Anne Khoschnud*, 47 ans

**Présidente d'une société innovante deeptech basée à Lyon**

**Experte en gestion et développement d'entreprises innovantes**

**25 ans d'expérience en marketing international et gestion**

**Master 2 Gestion de projets culturels, Université de Montpellier**

Activité annexe de 2014-2016 comme fromagère certifiée  
(L'Anneau d'Or à Claveisolles, ferme de 200 chèvres)

Allemande résidant depuis 25 ans en France

Trilingue anglais-allemand-français

<https://fr.linkedin.com/in/khoschnud>

## Du concept à la concrétisation...

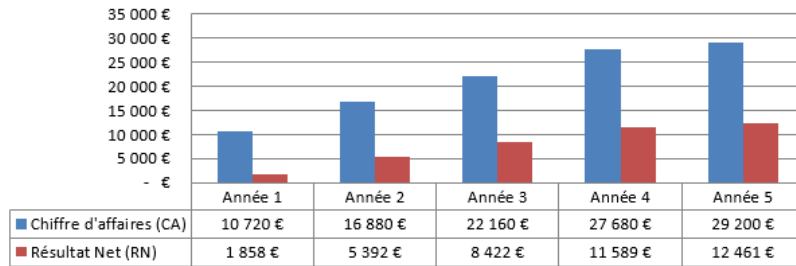


- Auto-financement de l'achat et de la construction des cabanes, espacé sur 2 ans
- Démarrage des locations en N1, augmentation progressive des nuitées sur 5 ans

## SYNTHESE

**Note :** Cette synthèse permet d'analyser son projet avec une vision centralisée. Tout est calculé automatiquement.

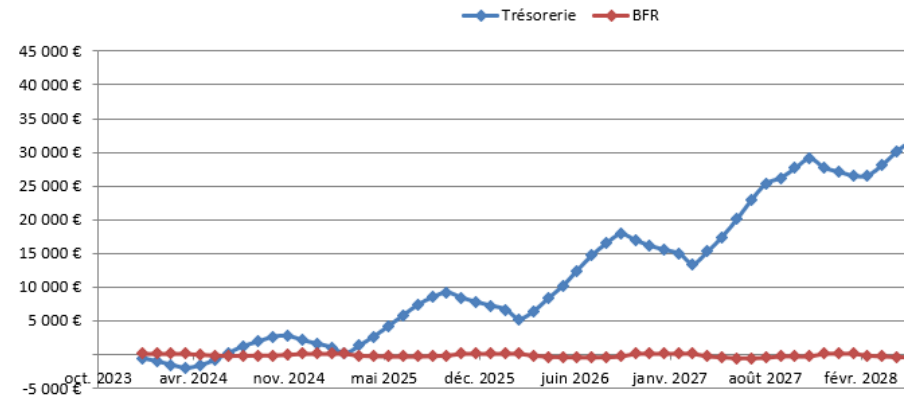
### Chiffre d'affaires et résultats prévisionnels (en € HT)



### Point mort annuel (moyen) (en € HT)

|            | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Point mort | 7 805 € | 8 421 € | 8 949 € | 9 501 € | 9 653 € |

### Trésorerie et BFR sur 5 ans





## Références travaux & matériel:

Cabanes en bois : CHALETDEJARDIN

Terrassement: DUCLOS BTP

Phyto-épuration : AQUATIRIS

Construction terrasse : GOMIS

Matériel divers : ROSSI

Travaux divers : artisans commingeois



*Anne Khoschnud*

53 Route du Pic du Midi, 31350 Charlas  
0623333793 - khoschnud@yahoo.fr





**CŒUR & COTEAUX**  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

N°2022-156

**Objet : Acquisition maison de l'arboretum à Cardeilhac**

L'an deux mille vingt-deux, le sept juillet, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges se sont réunis en Conseil Communautaire, à Villeneuve de Rivière, sur la convocation qui leur a été adressée.

| Conseillers communautaires |     | EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS        |
|----------------------------|-----|--|
| En exercice                | 140 |  |
| Présents                   | 84  | Date de la convocation : <b>30 juin 2022</b> |
| Suffrages exprimés         | 104 |  |

**Présents / Excusés / Absents / Procurations / Suppléances**

|    | Commune              | Nom             | Prénom       |                                |
|----|----------------------|-----------------|--------------|--------------------------------|
| 1  | AGASSAC              | ANE             | Serge        | Présent                        |
| 2  | ALAN                 | BEAUSOR         | Francis      | Présent                        |
| 3  | AMBAX                | MIQUEL          | Daniel       | Présent                        |
| 4  | ANAN                 | BRIOL           | Laurent      | Présent                        |
| 5  | ASPRET-SARRAT        | ABADIE          | Claude       | Présent                        |
| 6  | AULON                | DURROUX         | Jean-Claude  | Présent                        |
| 7  | AURIGNAC             | LOSEGO          | Jean-Michel  | Présent                        |
| 8  | AURIGNAC             | DARNISE         | Laurence     | Présent                        |
| 9  | AUSSON               | BARRAU          | Yves-Pierre  | Présent                        |
| 10 | BACHAS               | BRINI           | Bouziane     | Absent                         |
| 11 | BALESTA              | DASQUE          | Jean-Charles | Présent                        |
| 12 | BENQUE               | LASSERRE        | Jean-Claude  | Présent                        |
| 13 | BLAJAN               | CASTEX          | Jean-Bernard | Absent                         |
| 14 | BOISSÈDE             | FRECHOU         | Alain        | Présent                        |
| 15 | BORDES DE RIVIÈRE    | CAPERAN-LORENZI | Geneviève    | Procuration à Elisabeth ROUEDE |
| 16 | BOUDRAC              | CLARENS         | Gilles       | Présent                        |
| 17 | BOULOGNE SUR GESSE   | BOUBEE          | Alain        | Présent                        |
| 18 | BOULOGNE SUR GESSE   | CAUBET          | Fabienne     | Procuration à Alain BOUBEE     |
| 19 | BOULOGNE SUR GESSE   | ADOUE           | Jérôme       | Procuration à Alain BOUBEE     |
| 20 | BOUSSAN              | BOUBE           | Patrick      | Présent                        |
| 21 | BOUZIN               | PASSAMENT       | Alain        | Présent                        |
| 22 | CARDEILHAC           | BOYER           | Raymond      | Présent                        |
| 23 | CASSAGNABÈRE-TOURNAS | VIGNES          | Philippe     | Présent                        |
| 24 | CASTELGAILLARD       | DUCLOS          | Robert       | Présent                        |
| 25 | CASTERA VIGNOLLES    | POUZOL          | Thierry      | Présent                        |
| 26 | CAZAC                | PRIAULT         | Françoise    | Procuration à Michel DUPRAT    |
| 27 | CAZARIL-TAMBOURÈS    | LEFRANC         | Gérard       | Absent                         |
| 28 | CAZENEUVE-MONTAUT    | TESSER          | Christian    | Présent                        |
| 29 | CHARLAS              | DUCLOS          | Jean-Pierre  | Absent                         |
| 30 | CIADOUX              | TOUBERT         | Thierry      | Présent                        |

|    |                          |                    |               |                                |
|----|--------------------------|--------------------|---------------|--------------------------------|
| 31 | CLARAC                   | MANENT-MANENT      | Jean-Paul     | Présent                        |
| 32 | COUEILLES                | FABARON            | Bernard       | Présent                        |
| 33 | CUGURON                  | SANTAMARIA         | Christine     | Présente                       |
| 34 | EOUX                     | REY                | Monique       | Présente                       |
| 35 | ESCANECRABE              | ARSEGUET           | Jean-Claude   | Absent                         |
| 36 | ESPARRON                 | MASSARIN           | André         | Présent                        |
| 37 | ESTANCARBON              | SOUPENE            | Daniel        | Présent                        |
| 38 | FABAS                    | DAMIENS            | Gérald        | Absent                         |
| 39 | FRANQUEVIELLE            | NICOLAS            | Virginie      | Présente                       |
| 40 | FRONTIGNAN-SAVÈS         | SALLES             | Thierry       | Absent                         |
| 41 | GENSAC DE BOULOGNE       | SABATHE            | Daniel        | Procuration à Thierry TOUBERT  |
| 42 | GOUDEX                   | MANAVIT            | Laurent       | Présent                        |
| 43 | LABARTHE-INARD           | ALBENQUE           | Jacques       | Suppléé par Guy FRANCO         |
| 44 | LABARTHE-RIVIERE         | VOUGNY             | Claire        | Présente                       |
| 45 | LABARTHE-RIVIERE         | DAVAND             | Sébastien     | Présent                        |
| 46 | LABASTIDE-PAUMÈS         | BRUMAS             | Catherine     | Présente                       |
| 47 | LALOURET-LAFFITEAU       | LAFFORGUE          | Jean-Claude   | Présent                        |
| 48 | LANDORTHE                | CORTINAS           | Lucienne      | Présente                       |
| 49 | LANDORTHE                | RAMOS              | Jacqueline    | Présente                       |
| 50 | LARCAN                   | FOURMENT           | Henri         | Présent                        |
| 51 | LARROQUE                 | RENON              | Jean-Louis    | Suppléé par Robert GRAMOND     |
| 52 | LATOUE                   | BOSC               | Pierre        | Présent                        |
| 53 | LE CUIING                | DUPUY              | David         | Présent                        |
| 54 | LECUSSAN                 | MALET              | Bernard       | Présent                        |
| 55 | LES TOURREILLES          | SARRAQUIGNE        | Denis         | Présent                        |
| 56 | LESPITEAU                | AUBERDIAC          | Michel        | Absent                         |
| 57 | LESPUGUE                 | FOIX               | Jean-François | Absent                         |
| 58 | LIEUX                    | BARUTAUT           | Alain         | Présent                        |
| 59 | LILHAC                   | SIOUTAC            | Gilbert       | Présent                        |
| 60 | L'ISLE EN DODON          | WELTER             | Lionel        | Procuration à Claire VOUGNY    |
| 61 | L'ISLE EN DODON          | GAUTHIER           | Chrystelle    | Excusée                        |
| 62 | L'ISLE EN DODON          | MONFERRAN          | Michel        | Excusé                         |
| 63 | LODES                    | BERREBI            | Véronique     | Présente                       |
| 64 | LOUDET                   | ATHIEL             | Hervé         | Absent                         |
| 65 | MARTISSERRE              | TOULON             | Maryse        | Suppléée par Nicole CAZENEUVE  |
| 66 | MAUVEZIN                 | PLANTE             | Thierry       | Procuration à Laurent MANAVIT  |
| 67 | MIRAMBEAU                | DE MARCHI          | Josiane       | Absente                        |
| 68 | MIRAMONT DE COMMINGES    | VIGNEAUX           | Laure         | Présente                       |
| 69 | MOLAS                    | MEDOUS             | Joëlle        | Présente                       |
| 70 | MONDILHAN                | GASPARD            | Joseph        | Absent                         |
| 71 | MONTBERNARD              | COUMES             | Pascal        | Absent                         |
| 72 | MONTESQUIEU-GUITTAUT     | ALVIN              | Philippe      | Présent                        |
| 73 | MONTGAILLARD SUR SAVE    | CHAINET            | Julien        | Absent                         |
| 74 | MONTMAURIN               | AMIEL              | Gabriel       | Absent                         |
| 75 | MONTOULIEU SAINT-BERNARD | SORS               | Camille       | Absent                         |
| 76 | MONTRÉJEAU               | MIQUEL             | Eric          | Absent                         |
| 77 | MONTRÉJEAU               | DUMOULIN           | Maryse        | Procuration à Philippe BRILAUD |
| 78 | MONTRÉJEAU               | BRILAUD            | Philippe      | Présent                        |
| 79 | MONTRÉJEAU               | TARISSAN           | Martine       | Présent                        |
| 80 | MONTRÉJEAU               | CAPOMASI           | Michel        | Absent                         |
| 81 | NÉNIGAN                  | CRESPIN            | Damien        | Absent                         |
| 82 | NIZAN SUR GESSE          | SOLLE              | Mathieu       | Absent                         |
| 83 | PÉGUILHAN                | LAURENTIES-BARRERE | Céline        | Excusée                        |
| 84 | PEYRISSAS                | LOUBEYRE           | Guy           | Présent                        |
| 85 | PEYROUZET                | LAGRANGE           | Philippe      | Présent                        |
| 86 | POINTIS-INARD            | TREINQUE           | Didier        | Présent                        |
| 87 | PONLAT-TAILLEBOURG       | FOURTIES           | Gilles        | Présent                        |
| 88 | PUYMAURIN                | BIASON             | Valentin      | Présent                        |

|     |                         |                |               |                                    |
|-----|-------------------------|----------------|---------------|------------------------------------|
| 89  | RÉGADES                 | GASTO          | Marlène       | Présente                           |
| 90  | RIEUCAZE                | CAZAUX         | Jean-François | Procuration à Magali GASTO OUSTRIC |
| 91  | RIOLAS                  | DUPRAT         | Michel        | Présent                            |
| 92  | SAINT-ANDRE             | CASTETS        | David         | Présent                            |
| 93  | SAINT-ELIX SEGLAN       | SUSPENE        | Nicolas       | Absent                             |
| 94  | SAINT-FERRÉOL           | BOUAS          | Thierry       | Absent                             |
| 95  | SAINT-FRAJOU            | DAVEZAC        | Alain         | Présent                            |
| 96  | SAINT-GAUDENS           | DUCCLOS        | Jean-Yves     | Présent                            |
| 97  | SAINT-GAUDENS           | GASTO OUSTRIC  | Magali        | Présente                           |
| 98  | SAINT-GAUDENS           | SOUYRI         | Jean-Luc      | Procuration à Evelyne RIERA        |
| 99  | SAINT-GAUDENS           | RAULET         | Isabelle      | Procuration à Didier LACOUZATTE    |
| 100 | SAINT-GAUDENS           | HEUILLET       | Eric          | Procuration à Arminda ANTHUNES     |
| 101 | SAINT-GAUDENS           | CAZES          | Josette       | Absente                            |
| 102 | SAINT-GAUDENS           | PINET          | Alain         | Procuration à Evelyne RIERA        |
| A   | SAINT-GAUDENS           | RIERA          | Evelyne       | Présente                           |
| 104 | SAINT-GAUDENS           | GUILLERMIN     | Joël          | Présent                            |
| 105 | SAINT-GAUDENS           | BITEAU         | Marie-Pierre  | Présente                           |
| 106 | SAINT-GAUDENS           | SAFORCADA      | Pierre        | Procuration à Arminda ANTUNES      |
| 107 | SAINT-GAUDENS           | MALET          | Béatrice      | Présente                           |
| 108 | SAINT-GAUDENS           | AGNES          | Jean-François | Présent                            |
| 109 | SAINT-GAUDENS           | NAVARRÉ        | Annie         | Procuration à Jean-François AGNES  |
| 110 | SAINT-GAUDENS           | PUYMEGE        | Vincent       | Procuration à Jean-François AGNES  |
| 111 | SAINT-GAUDENS           | RICOUL         | Céline        | Présente                           |
| 112 | SAINT-GAUDENS           | ISASI          | Manuel        | Présent                            |
| 113 | SAINT-GAUDENS           | ANTUNES        | Arminda       | Présente                           |
| 114 | SAINT-GAUDENS           | LACOUZATTE     | Didier        | Présent                            |
| 115 | SAINT-GAUDENS           | FINI           | Laura         | Procuration à Céline RICOUL        |
| 116 | SAINT-GAUDENS           | CAMPO-CASTILLO | Benoît        | Procuration à Céline RICOUL        |
| 117 | SAINT-GAUDENS           | LOUIS          | Yves          | Présent                            |
| 118 | SAINT-GAUDENS           | FAUVERNIER     | Annabelle     | Présente                           |
| 119 | SAINT-GAUDENS           | IMBERT         | Frédéric      | Absent                             |
| 120 | SAINT-IGNAN             | ROUEDE         | Elisabeth     | Présente                           |
| 121 | SAINT-LARY-BOUJEAN      | FARRE          | Régis         | Présent                            |
| 122 | SAINT-LAURENT-SUR-SAVE  | PITOUT         | Daniel        | Excusé                             |
| 123 | SAINT-LOUP EN COMMINGES | BOUZIGUES      | Denis         | Présent                            |
| 124 | SAINT-MARCET            | MILLET         | Chantal       | Présente                           |
| 125 | SAINT-PÉ-DELBOSC        | FORTASSIN      | Jean-Pierre   | Absent                             |
| 126 | SAINT-PLANCARD          | FONTANEAU      | Marie-Hélène  | Présente                           |
| 127 | SALHERM                 | de GAULEJAC    | Michel        | Présent                            |
| 128 | SAMAN                   | LACROIX        | Julien        | Procuration à Thierry POUZOL       |
| 129 | SAMOUEILLAN             | DANGLA         | Jean-Paul     | Présent                            |
| 130 | SARRECAVE               | BOUBEE         | Evelyne       | Procuration à Régis FARRE          |
| 131 | SARREMEZAN              | ENEL           | Catherine     | Présente                           |
| 132 | SAUX ET POMARÈDE        | SANSONETTO     | Evelyne       | Présente                           |
| 133 | SAVARTHÈS               | GILLY          | Martine       | Absente                            |
| 134 | SÉDEILHAC               | CASTERAN       | Philippe      | Absent                             |
| 135 | TERREBASSE              | FERRERE        | Jean          | Excusée                            |
| 136 | VALENTINE               | NADALET        | Marie         | Présent                            |
| 137 | VILLENEUVE DE RIVIÈRE   | SUBRA          | Émilie        | Absente                            |
| 138 | VILLENEUVE DE RIVIÈRE   | HERY           | Patrick       | Absent                             |
| 139 | VILLENEUVE DE RIVIÈRE   | VERDIER        | Nadine        | Absente                            |
| 140 | VILLENEUVE-LÉCUSSAN     | BATMALE        | Lionel        | Absent                             |

Secrétaire de séance : Alain FRECHOU



**Délibération n° 2022-156**

**PROJET D'ACQUISITION DE LA MAISON DE L'ARBORETUM DE CARDEILHAC**

Madame la Présidente présente le rapport suivant :

Depuis le 22/06/2006, la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges est locataire de l'Office National des Forêts à la Maison de l'Arboretum de Cardeilhac. Le bail initial de 18 années prendra fin le 21/06/2024.

Ce bien loué est constitué de 3 parcelles sur la commune de Cardeilhac, dont une parcelle bâtie :

- Section AB – parcelle 0055 – 2539 m2
- Section AB – parcelle 0056 – 3000 m2 - + bâti de 322 m2
- Section AB – parcelle 0057 – 2162 m2

Soit un total de 7 701 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans le cadre de sa compétence touristique, la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges souhaite développer sur ce site plusieurs projets à dimension culturelle et sportive. Afin de mener à bien ces projets, une maîtrise du bâti et du foncier s'avère nécessaire.

L'ensemble de ce bien faisant partie de la forêt domaniale de Cardeilhac, une procédure d'inscription de biens de l'Etat mis à la vente doit être engagée.

Pour cela, la communauté de Commune a, par courrier du 26 avril dernier, manifesté son intérêt d'acheter.

Considérant l'avis des domaines sollicité par les services de L'ONF, évaluant le bien à la somme de 306 000 €,

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire :**

- **VALIDE** le principe d'acquisition de l'ensemble de l'immobilier composé des 3 parcelles auprès de l'Office National des Forêts,
- **AUTORISE** Madame La Présidente à engager les négociations avec le propriétaire,
- **DIT** que les crédits nécessaires à l'acquisition seront inscrits au BP 2023,
- **AUTORISE** Madame la Présidente à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**POUR :** 104  
**CONTRE :** //  
**ABSTENTIONS :** //

**ADOPTÉ**

Fait et délibéré le 07 juillet 2022

Ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Pour extrait conforme,

La Présidente,  
Magali GASTO OUSTRIC

La Présidente,  
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;  
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois suivant sa publication.





À Saint-Gaudens, le mercredi 28 février 2024

# ACQUISITION DE LA MAISON DE L'ARBORETUM DE CARDEILHAC PROGRAMMATION 2023

## Notice explicative

### Maîtrise d'ouvrage

Nature juridique : EPCI  
SIRET, n° INSEE : 20007264300014  
**MAITRISE D'OUVRAGE** : Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges  
Arrondissement : Arrondissement de Saint-Gaudens  
**Responsable** : **Magali GASTO OUSTRIC, Présidente**  
Adresse postale : 4 rue de la République - BP 70205 - 31806 SAINT-GAUDENS Cedex  
Mail : [contact@la5c.fr](mailto:contact@la5c.fr)  
Tél : 05.61.89.21.42  
APE : 8411Z - Administration publique générale

### Contact subvention

Nom prénom, qualité : **David GUERIN, Chargé de mission Politiques territoriales**  
Mail : [d.guerin@la5c.fr](mailto:d.guerin@la5c.fr) Mobile 07.50.54.75.20  
:  
Adresse : 4 rue de la République - BP 70205 - 31806 SAINT-GAUDENS Cedex

### Référent projet

Nom prénom, qualité : **Stéphane BORTOLOTTI, Directeur Général Adjoint**  
Mail : [s.bortolotto@la5c.fr](mailto:s.bortolotto@la5c.fr) Mobile 06.83.94.65.34  
:  
Adresse : 4 rue de la République - BP 70205 - 31806 SAINT-GAUDENS Cedex

### PIECES JOINTES :

- 10 - Délibération : plan de financement prévisionnel
- 20 - Plan de financement prévisionnel
- 21 - 2022-10-06 Contrat de projets territoriaux - Cœur et Coteaux du Comminges
- 30 - Notice détaillée (ce document)
- 50 - Attestation de non-commencement de l'opération
- 60 - Calendrier prévisionnel
- 81 - Demande AVIS DES DOMAINES
- 101 - Plan de situation
- 102 - Plan cadastral

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



## Contexte

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

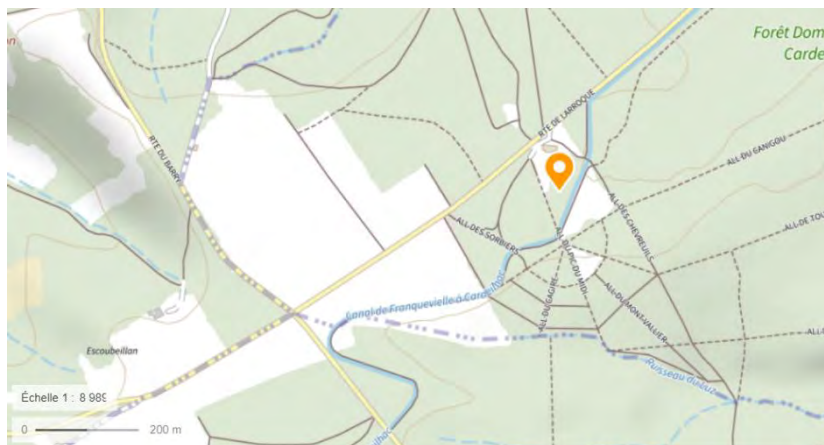


Depuis le 22 juin 2006, la Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges est locataire de l'Office National des Forêts à la Maison de l'Arboretum de Cardeilhac. Le bail initial de 18 années prendra fin le 21 juin 2024.

Ce bien loué est constitué de 3 parcelles sur la commune de Cardeilhac, dont une parcelle bâtie :

- Section AB – parcelle 0055 – 2539 m<sup>2</sup>
- Section AB – parcelle 0056 – 3000 m<sup>2</sup> - + bâti de 322 m<sup>2</sup>
- Section AB – parcelle 0057 – 2162 m<sup>2</sup>

Soit un total de 7 701 m<sup>2</sup> de terrain.



## Opération

Dans le cadre de sa compétence touristique,

**axe 4 « Le tourisme vert et culturel, une dynamique à enclencher » du projet de territoire**, la Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges souhaite développer sur ce site plusieurs projets à dimension culturelle et sportive.



Afin d'exploiter pleinement le **potentiel éducatif, touristique, culturel et sportif de pleine nature et de terroir**, une maîtrise du bâti et du foncier s'avère nécessaire. L'ensemble de ce bien fait partie de la forêt domaniale de Cardeilhac, une procédure d'inscription de biens de l'Etat mis à la vente est engagée. Le coût global de l'opération est estimé à 332 010.00 € HT.

Cette maison se situe à proximité d'un arboretum remarquable de 12,37 hectares, dont la création remonte au début du 20<sup>ème</sup> siècle. L'arboretum comporte **plus d'une centaine d'essences indigènes et exotiques**. Il est original dans sa conception car constitué de bouquets de même espèce. Il est entretenu et renouvelé par l'ONF. Une partie de cet arboretum a été récemment renouvelée par l'introduction de diverses espèces de chênes de tous les continents.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes a donné au site une vocation **de centre d'éducation à l'environnement et à la forêt**. Ce bâtiment qui abrite une exposition permanente et des expositions temporaires est particulièrement adapté à la réception du public :

- Salles d'accueil et réunion ;
- Bureaux ;
- Petites salles de travail ;
- Laboratoire pour le personnel.


Le site est particulièrement adapté au public scolaire car il offre la possibilité à des élèves et leurs enseignants de trouver un espace de nature à découvrir avec à proximité des salles de travail adaptées.



La Communauté de Communes emploie ainsi plusieurs animateurs « nature » attachés à cette infrastructure et s'intéresse à toute action de mise en

valeur de ce patrimoine et en particulier à toute innovation qui vient renouveler le site.

Envoyé en préfecture le 15/03/2024  
Reçu en préfecture le 15/03/2024  
Publié le 15/03/2024  
ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



Un parcours de course d'orientation a notamment été mis en place sur le site. Des itinéraires de randonnées pédestres et VTT sillonnent le massif forestier au-delà de la seule zone de l'arboretum et un sentier botanique, en partenariat avec l'ONF, a été mis en œuvre, le Service itinérance douce, la Communauté de Communes assure d'ores et déjà l'entretien du site.

Actuellement, la Maison de l'Arboretum est actuellement un lieu d'accueil et d'information pour les visiteurs du massif forestier de Cardeilhac. Elle ouvre ses portes au public de mai à début novembre du lundi au jeudi et du mercredi au dimanche en juillet et août. Plusieurs activités sont proposées :

- Activités culturelles et nature tout public ;
- Des prestations pédagogiques de groupes ;
- Des expositions temporaires ;
- Des ateliers et des sorties thématiques enfants et adultes ;
- Un espace ressource avec des ouvrages sur la forêt pour petits et grands ;
- Des plans et documents permettant la visite du massif.

La Communauté de Communes souhaite développer ces activités existantes et utiliser le potentiel du site pour développer de nouvelles activités.

## Calendrier

- Janvier 2023 : AVIS DES DOMAINES
- Juin 2023 : ACQUISITION
- Décembre 2023 : Demande de paiement.

## Plan de financement prévisionnel

| DÉPENSES                             | € HT                | %             | RECETTES                                   | €                   | %             |
|--------------------------------------|---------------------|---------------|--|---------------------|---------------|
| Acquisition de l'ensemble immobilier | 306 000.00 €        | 92.17%        | État – DETR                                | 166 005.00 €        | 50%           |
| Frais de notaire (base 8.5%)         | 26 010.00 €         | 7.83%         | Conseil Départemental de la Haute-Garonne* | 99 603.00 €         | 30%           |
|                                      |                     |               | CC Cœur & Coteaux Comminges                | 66 402.00 €         | 20%           |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>332 010.00 €</b> | <b>100,0%</b> | <b>TOTAL</b>                               | <b>332 010.00 €</b> | <b>100,0%</b> |

\* Le projet est inscrit au Contrat de projets territoriaux 2022-2027 conclut avec le Département de la Haute-Garonne (avis favorable au projet pour 30% de financement indicatif, sous réserve de l'instruction des dossiers et du vote de la Commission Permanente du Conseil départemental) : section « Environnement », page 13 du Contrat.

La Présidente,  
**Magali GASTO OUSTRIC**

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berser  
Levrault

# PRÉSENTATION PROJET:

## Ô CABANES DES PYRÉNÉES Cardeilhac 31350

Laura MATEO et Ludovic PUJO

# SOMMAIRE

## 1.1 QUI SOMMES NOUS ?

## 1.2 NOTRE PROJET

A- Les avantages d'accueillir notre projet

B- La conception de nos cabanes à Cardeilhac

## 1.3 NOS PRESTATIONS

## 1.4 ENTRETIEN & HYGIENE

A- Intérieur

B - Extérieur

## 2.1 NOS MESURES DE SÉCURITÉ

## 2.2 VIABILISATION & ASSAINISSEMENT

## 3 NOS MOYENS DE COMMUNICATION

## 4.1 ÉTUDE DE MARCHÉ & STATISTIQUES

## 4.2 PLAN OPERATIONNEL

## 4.3 PLAN FINANCIER

Ce dossier a pour but de vous présenter plus en détail la conception de notre projet, les avantages pour la commune qui nous accueillera ainsi que notre motivation pour développer et dynamiser la zone dans laquelle nous exercerons.

## 1.1 - QUI SOMMES NOUS ?



Laura: « diplômée d'un Master en Ressources Humaines, j'ai travaillé plusieurs années dans ce domaine avant de retourner à ma première passion la Pâtisserie. J'ai profité de la période de covid pour me reconverter et passer mon CAP Cuisine. Je l'ai effectué en alternance en tant que Chef de Partie pâtisserie dans l'établissement de Ludovic. Suite à cette formation j'ai pris la gestion du restaurant avec Ludovic. De la cuisine à la salle, je me suis occupée du contact client et de leur fidélisation. »

Ludovic: « j'ai toujours évolué dans le milieu de la cuisine, diplômé d'un BAC Professionnel Hôtellerie Restauration option cuisine, j'ai travaillé dans plusieurs établissements renommés qui m'ont permis de parfaire mes compétences. Grâce à ces expériences et à ma motivation j'ai pu créer mon propre Restaurant Bistronomique à seulement 22 ans. Passionné de cuisine, pâtisserie et ayant à coeur de satisfaire mes clients « L'ÉTABLI » a été une véritable réussite »

Avec Laura nous avons géré et fait évoluer cet établissement jusqu'à sa vente. Nous souhaitons nous rapprocher du coeur familial dans le comminges. Entrepreneurs dans l'âme nous avons un projet à taille plus humaine et familiale. Nous souhaiterions créer un lieu insolite permettant l'évasion et la découverte de notre belle région .



## I.2 - NOTRE PROJET ?

Nous souhaitons créer un lieu luxueux et insolite liant détente, découverte, plaisir et respect de l'environnement.

Nos trois cabanes s'intégreront parfaitement dans le décors. Conçue spécialement en bois Français nous avons à coeur de respecter la nature et d'évoluer dans une démarche zéro déchet et d'éco conception.

Notre résidence principale sera située au même endroit que nos cabanes pour plus de proximité avec nos clients ainsi qu'une meilleure gestion de notre entreprise et de ses alentours.

Nous avons à coeur de travailler avec les acteurs / producteurs locaux. La qualité des produits et des services que nous proposerons à une grande importance pour nous et nos clients. Développer le commerce de proximité est un enjeu majeur dans notre société actuelle.

### A - Les avantages d'accueillir notre projet:

- Développer un (petit) tourisme de qualité
- Faire travailler les acteurs / producteurs locaux
- Respecter l'environnement
- Faire découvrir notre région
- Aucune nuisance sonore
- Accueil maximum de 2 personnes par logement



## B - La conception de nos cabanes à Cardeilhac

Nous avons visité le domaine équestre de Nathalie situé au 3 Chemin de Rieutort à Cardeilhac. Nous avons eu un immense coup de coeur et aimerions implanter nos 3 cabanes sur ce terrain de presque 2ha.

Nous avons imaginé 3 cabanes d'environ 25m<sup>2</sup> plus ou moins différentes notamment au niveau de leur forme. Deux des cabanes seront sur pilotis afin d'avoir une vue plongeante sur les Pyrénées. La dernière sera probablement de plein pied. Elles seront réalisées à partir de bois français et de matériaux les plus écologiques et responsables possibles. Nous prévoyons une isolation 4 saisons à la fibre de bois et au chanvre. Cette méthode permet une isolation thermique optimale tant en été qu'en hiver. Les matériaux utilisés sont principalement végétal et écologiques.

Pour ce projet aucun arbre ne sera abattu, il y aura même de la végétation plantée afin de créer un univers paisible au coeur de la nature.

Nous travaillerons le plus possible avec des artisans locaux afin de favoriser une construction de proximité et de qualité. Nous avons déjà identifié des artisans pouvant nous accompagner dans ce projet (SPA, paysagiste, petit oeuvre...)

L'intérieur des cabanes sera également en bois avec une décoration sobre, bohème chic et chaleureuse.

Afin de vous donner une idée plus précise nous avons réalisé des plans de masses types. Vous trouverez également des drafts de cabanes que nous envisageons pour ce projet. Ainsi que le plan du terrain de Cardeilhac avec la zone d'implantation des logements.



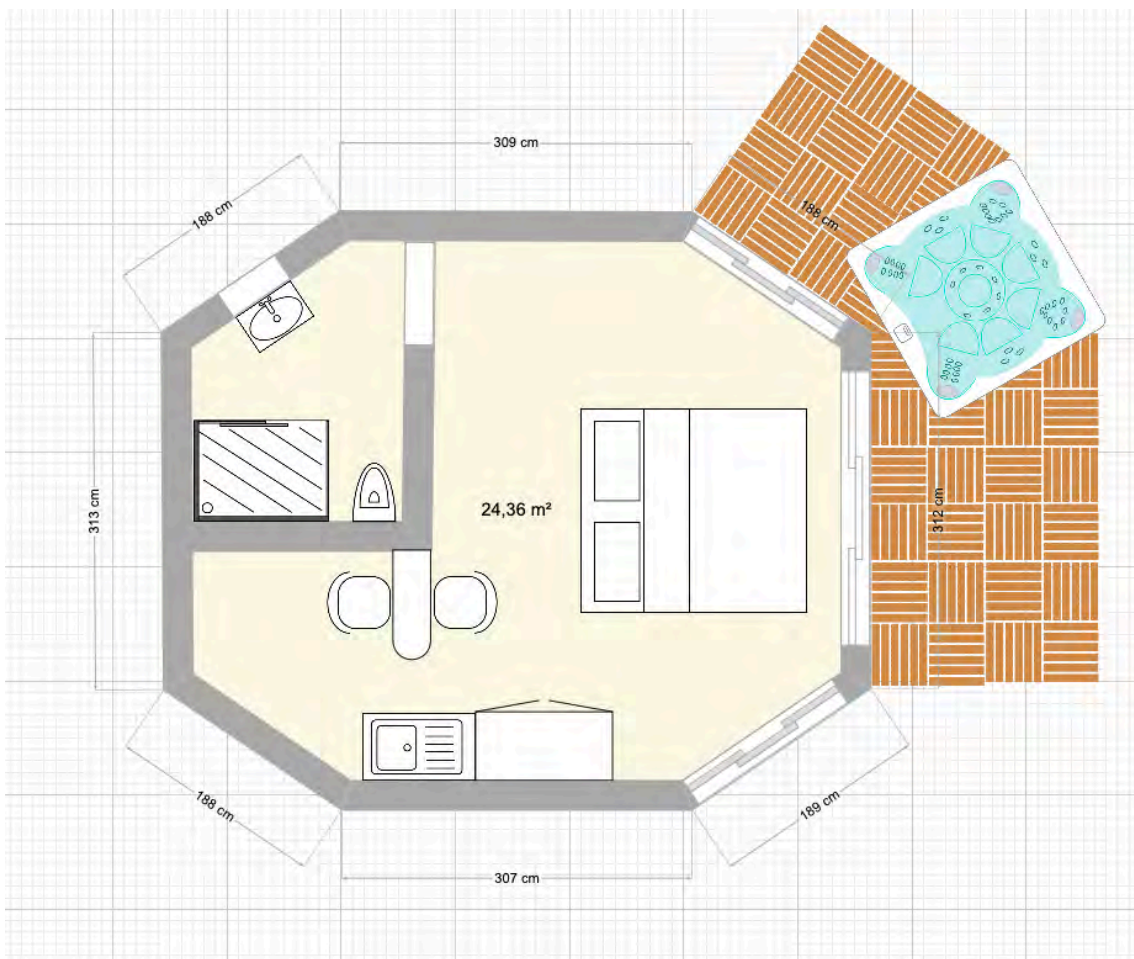
*Cabanes en bois  
octogonale*



Cabanes en bois  
Carré avec toit  
plat en pente

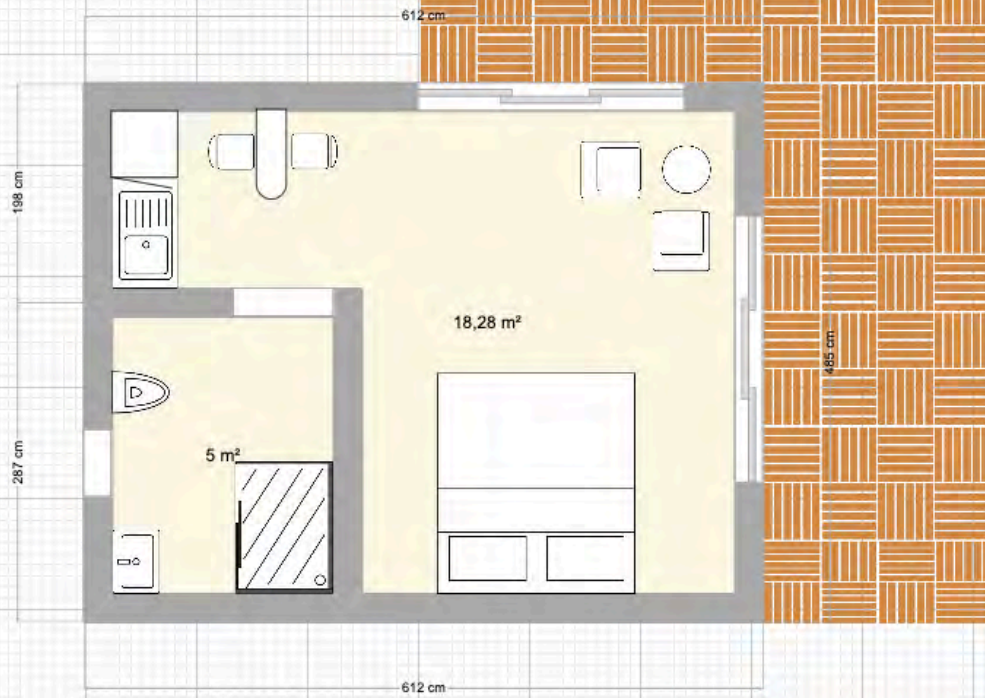


Cabanes en bois  
Rectangulaire  
avec pans vitrés

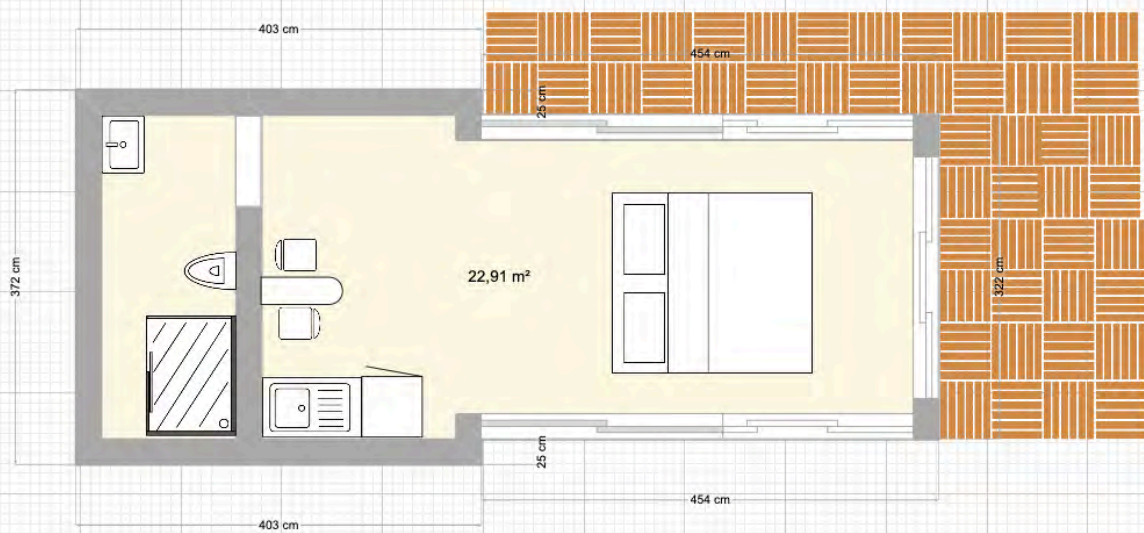


Plan de masse  
Cabane 1

### Plan de masse Cabane 2



### Plan de masse Cabane 3

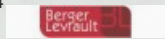




© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 0° 41' 15" E  
Latitude : 43° 12' 30" N

⊗ Emplacement approximatif des cabanes



## I-3 NOS PRESTATIONS

Afin de se rapprocher au maximum de nos valeurs et de notre métier de passion, la restauration, nous proposeront différentes « Formules » de repas et petits déjeuner entièrement « Fait Maison ». Comme nous le faisons dans notre ancien restaurant, nous solliciterons les producteurs locaux afin de proposer des ingrédients de qualité mais également afin de faire marcher les petits commerces qui nous entourent. Nous portons une attention particulière à consommer local et à en faire profiter nos clients.

Nous avons également pour idée de mettre à disposition de nos clients des produits cosmétiques locaux (savon, shampoings et biodégradable notamment en travaillant avec des produits solides sans emballage).

Nous avons à coeur de faire découvrir à nos clients notre belle région. Pour cela nous nous rapprocherons de l'office du tourisme pour créer un répertoire des lieux incontournables avec les adresses et coordonnées pour plus de facilité. A terme nous pourrions également proposer des visites guidées.

Équipements de  
qualité

Cuisine Raffinée

Activités locales

## I-4 ENTRETIEN ET HYGIÈNE

### A- Intérieur

Après chaque location les cabanes seront entièrement nettoyées, aérées et désinfectées. La literie sera aspirée et traitée contre les acariens afin d'éviter tout désagrément. Les draps, serviettes, peignoirs et autres textiles seront changés et lavés avec un programme spécial. La vaisselle ainsi que les appareils électroménagers seront entretenus et vérifiés. Si nous mettons un SPA à disposition il sera traité avec des produits adaptés.

### B-Extérieur

Les espaces extérieurs seront également entretenus (tonte de la pelouse, élagage des haies...). De plus, les terrasses extérieures seront traitées afin que le bois reste en bon état. Les marches / pas japonais seront vérifiés et nettoyés pour éviter tout risque de glissade.

## 2.1 NOS MESURES DE SÉCURITÉ

Lors de l'élaboration d'un tel projet il est essentiel de mettre en place quelques mesures de sécurité.

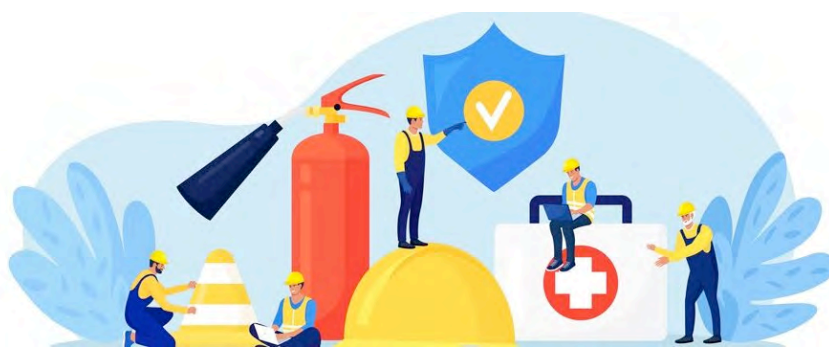
Tout d'abord, dès leur arrivée nos clients auront accès à un espace pour garer leur véhicule. Cette zone sera située sur notre parcelle fermée par un portail. Les véhicules ne gênent pas la circulation et le stationnement sur la voie publique.

Toutes nos cabanes seront traitées anti-feu afin de diminuer le risque d'incendie, bien qu'aucun élément « chauffant » ne sera présent à l'intérieur des cabanes. Elles seront équipées d'extincteur et de détecteur de fumée. La terrasse sera sécurisée grâce à une rambarde d'environ 1m30 sur tout le tour aux normes qui conviennent.

Au niveau des extérieurs, le chemin pour se rendre aux cabanes sera balisé et éclairé la nuit. Nous privilégierons un éclairage solaire et des pas japonais anti-dérapant pour limiter les risques de chutes.

Nous accueillerons nos clients dans un espace adapté attenant à notre Résidence Principale. Cela permettra de leur expliquer quelques précautions de sécurité mais également de leur donner différents documents nécessaires à leur installation.

Nous résiderons sur le même terrain que les cabanes ce qui nous permettra de pouvoir intervenir rapidement en cas de problème.



## 2.2 - VIABILISATION & ASSAINISSEMENT

Chaque cabane sera alimentée en eau potable et en électricité. Elles seront raccordées à l'assainissement individuel. La viabilisation des cabanes est à nos frais, nous l'avons inclus dans le plan financier ci dessous.



### 3 - NOS MOYENS DE COMMUNICATION

Afin de communiquer sur la mise en, place de notre projet et la création de ce lieu, nous avons imaginé plusieurs axes:

- L'Office du tourisme
- Radio locale (100/100, Toulouse FM par exemple)
- Notre site internet avec module de réservation en ligne + Référencement optimal en ligne
- Référencement sur la région
- Partenariats avec des entreprises locales (CE)
- Prétendre au Label Hôtes Insolites ou Gîte de France (catégorie insolite)

### 4.1 ÉTUDE DE MARCHÉ ET STATISTIQUES

Le marché de l'habitat insolite est en pleine expansion depuis plusieurs années et s'accroît de plus en plus. Nous avons tous besoin à un moment de nos vies de s'évader et de se ressourcer loin du rythme infernal imposé par notre société et nos modes de vie actuels.

La demande sur les habitats insolites s'accroît sur les logements haut de gamme dont le confort est de plus en plus primordial (WC et salle de bain privative, spa privatif (2,5 fois plus de réservation), prestation culinaire...) ainsi que sur les logements respectueux de l'environnement.

Notons également que 47 % de la clientèle se situe à moins de deux heures de trajet du lieux insolite.

Les statistiques nous démontrent que le taux d'occupation sur la région Sud-Ouest est de 55 % soit 17 jours par mois. « Notre plan financier ci dessous se base sur seulement 18 nuits pour deux cabanes, soit la moitié »

La croissance sur ce marché la sur les dernières années et de 20 pour cent par année.

Nous rappelons également que dans la typologie des logements insolites ce sont les cabanes en bois qui reste les plus réservées.

La concurrence dans le secteur de Cardeilhac sur des cabanes en logement insolites est très peu présente, dans la communautés des communes dans la quelle nous nous situons nous comptons 1 seul lieu sur des cabane en bois avec spa privatif (La pause en soi à Ponlat-Taillebourg).

Nous visons une clientèle principalement de couple pour une soirée et nuit romantique dans un cadre chaleureux et confortable avec une décoration soignée. Notre plus une prestation culinaire locale et raffinée et « Fait Maison ».

- Notre nuit avec petit déjeuner entre 180 et 220 euros
- Prestation Brunch supplément de 30 euros (permet un départ plus tardif)
- Deux choix de repas avec produits locaux: ( Un panier gourmand travaillé avec produits locaux et faits maison ou des plats Préparés par nos soins à réchauffer) entre 50 et 70 euros

Notre ticket moyen se situeraient à environ 250 euros / Nuit pour 2 personnes sur la première année.

## 4.2 PLAN OPERATIONNEL

**Février 2024** : Achat de le propriété et du terrain sur la commune de Cardeilhac

**Avril -Décembre 2024** :

1/Réalisation de l'aménagement extérieur (Plantation d'arbre, mise en valeur visuelle du terrain grâce à des procéder paysagiste, entretien de terrain)

2/Réflexion sur les supports de communication et réalisation du site internet sans sa publication

3/ Test culinaire pour les prestations

**Janvier -Février 2024** : Amélioration sur les supports de communications et de référencement afin de susciter l'intérêt des potentiels futurs clients

**Mars 2025** : Travaux de viabilisation pour les cabanes

**Avril 2025** : Construction des cabanes + contact avec l'office du tourisme

**Mai 2025** : Décoration et aménagements des cabanes

**Juin 2025** : Test avec proches sur la fonctionnalité et le confort des cabanes + modifications des détails

**Juillet 2025** : Mise en ligne de réservation des cabanes sur différents supports

## 4.3 PLAN FINANCIER

Vous trouverez ci dessous notre plan financier, nous vous rappelons que nous sommes partis sur une base de 18 nuits sur 2 cabanes ( 9 nuits par mois par cabanes) soit 30 % d'occupation pour la première année.

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



# Etude financière S.C.I. sur 3 ans

M Pujol Ludovic et Mlle Mateo Laura

**SCI Pujol**

**S.C.I. (IR)**

07 71 81 31 11

Cardeilhac 31350

**18/12/2023**

## Investissements et financements

S.C.I. : *SCI Pujo*  
 Porteur de projet : *MPujo Ludovic et Mlle Mateo Laura*

| INVESTISSEMENTS                        | Montant €              |
|--|------------------------|
| <b>Investissements</b>                 | <b>178 810,00</b>      |
| <i>Frais de déclaration d'activité</i> | <i>1 000,00</i>        |
| <i>Frais de publicité légale</i>       | <i>250,00</i>          |
| <i>Logiciels, formations</i>           |                        |
| <i>Frais de compteur</i>               | <i>60,00</i>           |
| <i>Caution ou dépôt de garantie</i>    |                        |
| <i>Frais de dossier</i>                | <i>500,00</i>          |
| <i>Frais de notaire ou d'avocat</i>    |                        |
| <i>Réparations</i>                     |                        |
| <i>Travaux</i>                         | <i>60 000,00</i>       |
| <i>Aménagements</i>                    | <i>15 000,00</i>       |
| <i>Achat Cabanes</i>                   | <i>101 000,00</i>      |
| <i>Achat immobilier 2</i>              |                        |
| <i>Achat immobilier 3</i>              |                        |
| <i>Matériel</i>                        |                        |
| <i>Equipements divers</i>              | <i>1 000,00</i>        |
| <b>Fournitures diverses</b>            | <b>1 000,00</b>        |
| <b>Trésorerie de départ</b>            |                        |
| <b>TOTAL BESOINS</b>                   | <b>179 810,00</b>      |
| <b>FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS</b> | <b>Montant €</b>       |
| <b>Apport personnel</b>                | <b>100 000,00</b>      |
| <i>Apport personnel ou familial</i>    | <i>100 000,00</i>      |
| <i>Apports en nature (en valeur)</i>   | <i>-</i>               |
| <b>Emprunt</b>                         | <b>80 000,00</b>       |
| <i>Prêt n°1 (nom de la banque)</i>     | <i>taux durée mois</i> |
| <i>Prêt n°2 (nom de la banque)</i>     | <i>4,20% 240</i>       |
| <i>Prêt n°3 (nom de la banque)</i>     | <i>-</i>               |
| <b>Autre financement (libellé)</b>     |                        |
| <b>TOTAL RESSOURCES</b>                | <b>180 000,00</b>      |

## Compte de résultats prévisionnel sur 3 ans

S.C.I. : *SCI Pujo*  
 Porteur de projet : *MPujo Ludovic et Mlle Mateo Laura*

|   | Année 1          | Année 2          | Année 3          |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>Produits</b>                             | <b>54 000,00</b> | <b>62 100,00</b> | <b>65 826,00</b> |
| <i>Loyers perçus</i>                        | <i>54 000,00</i> | <i>62 100,00</i> | <i>65 826,00</i> |
| <b>Total produits</b>                       | <b>54 000,00</b> | <b>62 100,00</b> | <b>65 826,00</b> |
| <b>Charges externes</b>                     | <b>13 700,00</b> | <b>13 700,00</b> | <b>13 700,00</b> |
| <i>Assurances</i>                           | <i>960,00</i>    | <i>960,00</i>    | <i>960,00</i>    |
| <i>Travaux</i>                              | -                | -                | -                |
| <i>Entretien</i>                            | <i>800,00</i>    | <i>800,00</i>    | <i>800,00</i>    |
| <i>Réparations</i>                          | <i>800,00</i>    | <i>800,00</i>    | <i>800,00</i>    |
| <i>Nettoyage</i>                            | <i>240,00</i>    | <i>240,00</i>    | <i>240,00</i>    |
| <i>Commissions</i>                          | -                | -                | -                |
| <i>Charges de copropriété</i>               | -                | -                | -                |
| <i>Fournitures diverses</i>                 | <i>700,00</i>    | <i>700,00</i>    | <i>700,00</i>    |
| <i>Charges diverses</i>                     | <i>6 000,00</i>  | <i>6 000,00</i>  | <i>6 000,00</i>  |
| <i>Expert comptable, avocats</i>            | <i>4 200,00</i>  | <i>4 200,00</i>  | <i>4 200,00</i>  |
| <i>Indemnités versées</i>                   | -                | -                | -                |
| <i>Autres honoraires</i>                    | -                | -                | -                |
| <b>Impôts et taxes</b>                      | <b>1 600,00</b>  | <b>1 600,00</b>  | <b>1 600,00</b>  |
| <i>Taxe foncière</i>                        | <i>1 000,00</i>  | <i>1 000,00</i>  | <i>1 000,00</i>  |
| <i>Autres taxes locales</i>                 | <i>600,00</i>    | <i>600,00</i>    | <i>600,00</i>    |
| <b>Excédent brut d'exploitation</b>         | <b>38 700,00</b> | <b>46 800,00</b> | <b>50 526,00</b> |
| <b>Frais bancaires, charges financières</b> | <b>2 039,08</b>  | <b>2 039,08</b>  | <b>2 039,08</b>  |
| <b>Echéances d'emprunt (principal)</b>      | <b>4 000,00</b>  | <b>4 000,00</b>  | <b>4 000,00</b>  |
| <b>Résultat avant impôts</b>                | <b>32 660,92</b> | <b>40 760,92</b> | <b>44 486,92</b> |
| <b>Résultat de l'exercice</b>               | <b>32 660,92</b> | <b>40 760,92</b> | <b>44 486,92</b> |

## Budget prévisionnel de trésorerie

S.C.I. : *SCI Pujo*  
 Porteur de projet : *M Pujo Ludovic et Mlle Mateo Laura*

### Première année

|                                      | Mois 1            | Mois 2          | Mois 3          | Mois 4           | Mois 5           |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Apport personnel                     | 100 000,00        |                 |                 |                  |                  |
| Emprunts                             | 80 000,00         |                 |                 |                  |                  |
| Autres financements                  |                   |                 |                 |                  |                  |
| Loyers perçus                        | 4 500,00          | 4 500,00        | 4 500,00        | 4 500,00         | 4 500,00         |
| <b>Total produits</b>                | <b>4 500,00</b>   | <b>4 500,00</b> | <b>4 500,00</b> | <b>4 500,00</b>  | <b>4 500,00</b>  |
| Investissements                      | 178 810,00        |                 |                 |                  |                  |
| Fournitures diverses                 | 1 000,00          |                 |                 |                  |                  |
| <b>Total investissements</b>         | <b>179 810,00</b> |                 |                 |                  |                  |
| Échéances emprunt                    | 333,33            | 333,33          | 333,33          | 333,33           | 333,33           |
| Charges externes                     | 1 141,67          | 1 141,67        | 1 141,67        | 1 141,67         | 1 141,67         |
| Impôts et taxes                      | 133,33            | 133,33          | 133,33          | 133,33           | 133,33           |
| Frais bancaires, charges financières | 169,92            | 169,92          | 169,92          | 169,92           | 169,92           |
| <b>Total des décaissements</b>       | <b>181 588,26</b> | <b>1 778,26</b> | <b>1 778,26</b> | <b>1 778,26</b>  | <b>1 778,26</b>  |
| <b>Total des encaissements</b>       | <b>184 500,00</b> | <b>4 500,00</b> | <b>4 500,00</b> | <b>4 500,00</b>  | <b>4 500,00</b>  |
| Solde précédent                      | -                 | 2 911,74        | 5 633,49        | 8 355,23         | 11 076,97        |
| <b>Solde du mois</b>                 | <b>2 911,74</b>   | <b>2 721,74</b> | <b>2 721,74</b> | <b>2 721,74</b>  | <b>2 721,74</b>  |
| <b>Solde de trésorerie (cumul)</b>   | <b>2 911,74</b>   | <b>5 633,49</b> | <b>8 355,23</b> | <b>11 076,97</b> | <b>13 798,72</b> |

## Budget prévisionnel de trésorerie (suite)

S.C.I. : *SCI Pujo*  
 Porteur de projet : *M Pujo Ludovic et Mlle Mateo Laura*

| Mois 6           | Mois 7           | Mois 8           | Mois 9           | Mois 10          | Mois 11          | Mois 12          | TOTAL             |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 100 000,00        |
|                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 80 000,00         |
|                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | -                 |
| 4 500,00         | 4 500,00         | 4 500,00         | 4 500,00         | 4 500,00         | 4 500,00         | 4 500,00         | 54 000,00         |
| <b>4 500,00</b>  | <b>4 500,00</b>  | <b>4 500,00</b>  | <b>4 500,00</b>  | <b>4 500,00</b>  | <b>4 500,00</b>  | <b>4 500,00</b>  | <b>54 000,00</b>  |
|                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 178 810,00        |
|                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 1 000,00          |
|                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | <b>179 810,00</b> |
| 333,33           | 333,33           | 333,33           | 333,33           | 333,33           | 333,33           | 333,33           | 4 000,00          |
| 1 141,67         | 1 141,67         | 1 141,67         | 1 141,67         | 1 141,67         | 1 141,67         | 1 141,67         | 13 700,00         |
| 133,33           | 133,33           | 133,33           | 133,33           | 133,33           | 133,33           | 133,33           | 1 600,00          |
| 169,92           | 169,92           | 169,92           | 169,92           | 169,92           | 169,92           | 169,92           | 2 039,08          |
| <b>1 778,26</b>  | <b>1 778,26</b>  | <b>1 778,26</b>  | <b>1 778,26</b>  | <b>1 778,26</b>  | <b>1 778,26</b>  | <b>1 778,26</b>  | <b>201 149,08</b> |
| <b>4 500,00</b>  | <b>4 500,00</b>  | <b>4 500,00</b>  | <b>4 500,00</b>  | <b>4 500,00</b>  | <b>4 500,00</b>  | <b>4 500,00</b>  | <b>234 000,00</b> |
| 13 798,72        | 16 520,46        | 19 242,20        | 21 963,95        | 24 685,69        | 27 407,43        | 30 129,18        |                   |
| <b>2 721,74</b>  | <b>2 721,74</b>  | <b>2 721,74</b>  | <b>2 721,74</b>  | <b>2 721,74</b>  | <b>2 721,74</b>  | <b>2 721,74</b>  |                   |
| <b>16 520,46</b> | <b>19 242,20</b> | <b>21 963,95</b> | <b>24 685,69</b> | <b>27 407,43</b> | <b>30 129,18</b> | <b>32 850,92</b> |                   |
|                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



# EXEMPLE DE YOURTE





Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



# MODELES DE ROULOTTES 2P ET 4P



# LE DOMAINE D'ANTICHAN

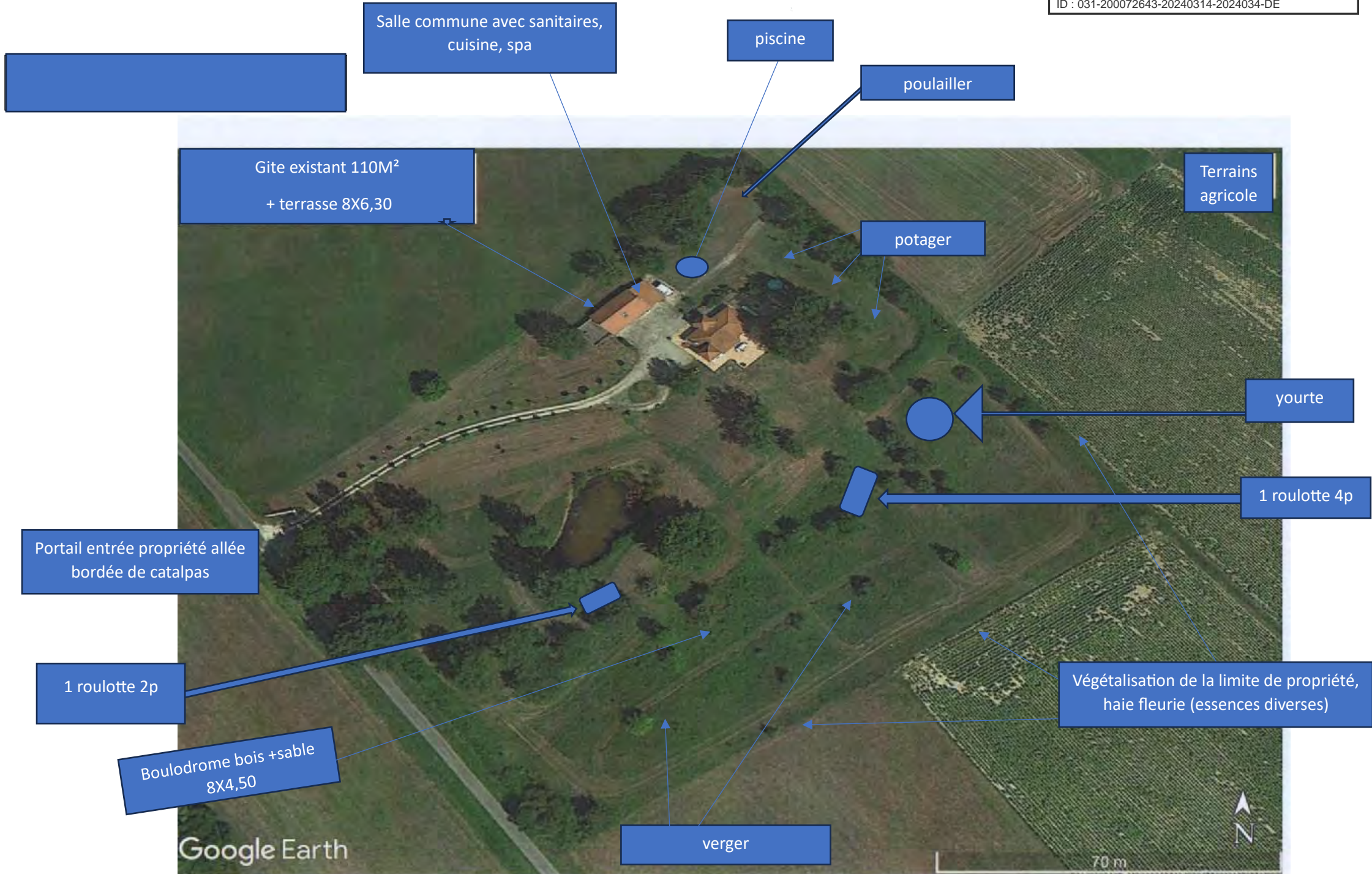
Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



Projet de création :

accueil touristique en gîte et hébergements insolites

505 chemin de la grange

31350 SAINT-PE-DELBOSC

1. Page de couverture
2. Lexique
3. et 4. Les porteurs du projet
  - Didier (photo et descriptif)
  - Christine (photo et descriptif)
  - Ensemble, leur complémentarité
5. Le site
6. Et 7. Le projet
8. Les hébergements
  - Le gîte
  - La roulotte 2 personnes
  - La roulotte 4 personnes
  - La yourte
9. Les services apportés aux touristes
  - Sur site
  - En extérieur ( voir « book » destiné aux vacanciers)
10. Les travaux à prévoir , leurs investissements
  - Gîte
  - Roulottes
  - Salle commune
  - Piscine
  - Yourte
  - Végétalisation parc
  - Borne électrique
11. Le financement
12. La sécurité
13. **L'étude de marché et de la concurrence**
14. La clientèle ciblée
15. La communication
16. Les Partenariats
17. Statuts

## EN ANNEXE :

- Le règlement intérieur
- Les tarifs et le prévisionnel de fonctionnement
- Un plan de masse avec localisation de chaque aménagement
- Photo roulotte 2p
- Photo roulotte 4p
- Photo yourte

# LES PORTEURS DU PROJET

Envoyé en préfecture le 15/03/2024  
Reçu en préfecture le 15/03/2024  
Publié le 15/03/2024  
ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



- ▶ Didier Colombiès Chef d'entreprise, fabrique des tableaux électriques, en sous-traitance pour les installateurs nationaux et indépendants.
- ▶ Ses points forts: sens du devoir, des responsabilités, de l'organisation, de la gestion...
- ▶ Son rôle sera la gestion technique, la mission des travaux, entretien et petites réparations, jardinage, tonte, suivi comptable,,,,
- ▶ Christine Baylé esthéticienne, chef d'entreprise, à la retraite, donc disponible,
- ▶ Ses points forts: sens du contact, des responsabilités, de l'organisation, soif d'entreprendre, besoin de mettre son savoir au service des autres,,,
- ▶ Son rôle sera l'accueil et les réservations, l'entretien des hébergements, du linge, les courses, l'organisation des activités...



Ensemble, ils assureront l'accueil, les conseils, les animations, l'entretien, la mise en place d'ateliers,,,

## La suite des porteurs du projet

Nous sommes 2 personnes vaillantes, volontaires, assumant nos responsabilités et nos engagements. Nous avons un projet commun que nous souhaitons mettre à exécution et nous nous sommes lancés dans la recherche de l'endroit idéal pour une belle qualité de vie d'une part et d'autre part apporter le bien-être, la détente, le service aux gens de passage qui voudront bien séjourner chez nous une ou plusieurs nuits, Nous avons donc vendu nos biens immobiliers et avons eu un réel coup de cœur pour cette propriété qui nous a paru avoir le potentiel pour réaliser notre projet,



# LE SITE

C'est une propriété d'environ 23 000 M<sup>2</sup> comprenant une maison d'habitation pour les exploitants et un gîte indépendant déjà construit actuellement non commercialisé.

Situé au calme, au flanc d'un vallon, bordé de forêts et de terrain agricoles, en pleine nature avec une vue imprenable sur la chaîne des Pyrénées.

Dans un petit village de 140 habitants:

Saint-Pé-Delbosc, à 5' de Boulogne-sur-Gesse, ville où il y a toutes les commodités: médecins, dentistes, pharmacie, hypermarchés, bricolage, jardinerie, école, collège, cinéma, salles de sport....

Les bâtisses devront subir quelques travaux d'aménagement et d'isolation car elles n'étaient utilisées que 1 à 2 mois par an par des Hollandais qui venaient passer leurs vacances,

Le lieu reste à taille humaine afin de préserver la disponibilité, la qualité de l'accueil et des services, le calme et le repos des touristes en maintenant la convivialité.



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

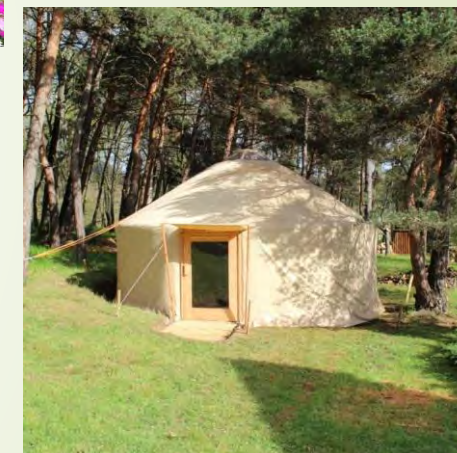
Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



# LE PROJET

- Mettre à la location le gîte existant après travaux
- Installer et mettre à la location une roulotte pour 2 personnes
- Installer et mettre à la location une roulotte pour 4 personnes
- Installer une yourte qui accueillera des séminaires, des enseignements et des stages de yoga, de reiki, et autre selon demandes et propositions....
- Création d'une salle commune avec un pôle sanitaire, une cuisine d'été, un espace détente avec un spa...
- Installation d'une piscine hors sol en bois, pour le respect de la nature et rester dans l'uniformité de la construction actuelle



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berser  
Levrault



# LA SUITE DU PROJET

- Un « boulodrome » sera créé sur le terrain, au milieu des fruitiers; il sera matérialisé par un entourage en bois, non sellé, et un revêtement de sable, pour rester dans le côté écologie et respect de la nature



- Il y aura la création d'un verger et d'un potager « bio » ainsi que d'un poulailler; et, les touristes pourront cueillir leurs fruits et légumes et récolter les œufs frais du jour. La création et l'entretien pourra se faire avec l'aide de « woofeurs »



L'ensemble du parc sera végétalisé et des coins « détente/lecture » seront aménagés avec des tables, des bancs, des transats...



Un espace volley/ badminton sera matérialisé dans l'herbe, toujours pour garder l'esprit nature....

# LES HEBERGEMENTS

- ▶ **LE GITE** : entièrement aménagé et équipé pour 6 personnes:
  - ▶ avec en rez de chaussée: une pièce entrée/ buanderie/ kitchenette équipée d'1 table et 4 chaises, d'un lave-linge et sèche linge, d'1 planche à repasser et son fer, d'1 cumulus, d'1 aspirateur, une salle de bain avec double douche, lavabo et WC; à l'étage: 1 cuisine équipée d'1 four, d'1 micro-ondes, d'1 table de cuisson, d'1 hotte, d'1 lave-vaisselle, d'1 frigo/congélateur, cafetière, bouilloire, grille-pain 1 table et 4 chaises; 1 chambre avec lavabo et 2 lits 80X200; 1 alcôve/chambre avec 1 clic-clac 2 personnes; 1 séjour/salon avec 1 clic-clac, 1 canapé fixe, 1 table, 6 chaises, 1 vaisselier, 1 bibliothèque, 1 table de salon, 1 table télé et son téléviseur ; 1 grande terrasse d'environ 40M<sup>2</sup> avec grande table et 2 bancs ainsi qu'un parasol
  - ▶ Toute la literie, le linge de toilette et de cuisine... sera fourni, ainsi que toute la vaisselle et les ustensiles de cuisine
- ▶ **LA ROULOTTE 2 PERSONNES**: sera aménagée d'une alcôve avec 1 lit en 160X200 avec sa literie et son linge; 1 placard de rangement, 1 table et 2 fauteuils; en extérieur 1 table, 2 chaises, 2 transats, 1 parasol....
  - ▶ **LA ROULOTTE 4 PERSONNES**: sera aménagée d'une alcôve avec son lit en 160X200 avec sa literie et son linge; 1 placard de rangement, 2 lits muraux superposés rabattables et servant de banquette/canapé; 1 table, 4 chaises; en extérieur 1 table, 4 chaises, des transats et 1 parasol
  - ▶ **LA YOURTE**: sur son plancher bois, sera vide pour pouvoir accueillir les tapis de yoga, de relaxation ou les tables de reiki....  
  
Elle pourra être aménagée à la demande selon les stages ou les séminaires....

# LES SERVICES APPORTES AUX TOURISTES

- Les lits faits à l'arrivée
- Le linge de toilette fourni
- 1 lit et 1 chaise haute bébé sera à leur disposition
- Un panier de viennoiseries le matin de leur arrivée en signe de bienvenue
- Un kit de démarrage de 1<sup>ère</sup> nécessité avec des produits d'entretien pour le ménage, la lessive, du café, du thé, du sucre, du sel, du poivre, du vinaigre, de l'huile, du papier toilette....
- On pourra faire livrer des paniers repas , à la demande, pour les séminaires
- Si des touristes arrivent tard le 1<sup>er</sup> soir, on pourra se charger de leur préparer un panier avec des provisions ou un plat prêt à réchauffer....
- Chaque hébergement sera garni de livres, de jeux de société
- Seront à leur disposition des boules de pétanque, des filets et volants de badminton, des ballons de volley
- Nous établirons un guide avec tous les sites à visiter dans la région et au-delà, les circuits de randonnées pédestres et à vélo, les lacs et rivières pour les pêcheurs, les marchés de plein vent, les restaurants, les commerces....;
- Nous ferons installer une borne de recharge électrique pour les véhicules électriques de plus en plus nombreux



# LES TRAVAUX A PREVOIR ET LEUR INVESTISSEMENT

## TRAVAUX

## COUTS

- |   |            |
|---|------------|
| ➤ GITE: isolation murs et plafonds et peintures; installation meubles et électro-ménagers; vaisselle et ustensiles de cuisine   | ➤ 15 000 € |
| ➤ LES ROULOTTES: elles seront livrées en kit prémontés, il faudra les monter, les peindre, les isoler, les doubler, les meubler, installer les placards et le mobilier; installer le panneau solaire et les toilettes sèches ( pour rester dans l'autonomie et le respect de l'environnement) | ➤ 30 000 € |
| ➤ LA SALLE COMMUNE : à bâtir et aménager entièrement, ossature bois, sanitaires, spa  | ➤ 50 000 € |
| ➤ LA PISCINE : faire la dalle et y installer la piscine hors sol en bois  | ➤ 3500 €   |
| ➤ VEGETAUX : aménager le verger, le potager, végétaliser le parc, aménager le poulailler  | ➤ 5000 €   |
| ➤ YOURTE : faire le plancher en bois et y monter la yourte  | ➤ 10 000 € |
| ➤ BORNE DE RECHARGE : faire installer   | ➤ 2000 €   |
| ➤ ASSAINISSEMENT : nouvelle fosse éco/bio   | ➤ 12 000 € |

# FINANCEMENT

L'achat de la propriété ayant été financé par la vente de nos biens immobiliers

Le reste des investissements sera couvert par nos économies et aidé par un petit prêt bancaire sur 5 ans

Nous essayerons d'obtenir les subventions : Leader et celles dont nous pourrions bénéficier en étant référencés « Gite de France »

La 1<sup>ère</sup> année nous mettrons le gite à la location afin de commencer à rentabiliser les premiers investissements personnels

Les investissements se feront au fur et à mesure de l'avancement du projet

Les 1ers travaux sont l'isolation et les peintures du gite et de la maison d'habitation, ainsi que le nouveau système d'assainissement écologique avec filtration aux copeaux de coco .

# LA SECURITE

- Un extincteur sera installé dans chaque hébergement
- Une trousse de 1ers secours
- Un règlement intérieur ( annexé à ce dossier)
- Les numéros d'urgence
- Une haie végétale entourera le terrain ( coté terres agricoles pour plus d'intimité également)
- Une clôture végétale sera plantée autour de la mare
- La piscine ne sera pas enterrée pour garder une hauteur suffisante et l'escalier d'accès sera sécurisé



# ETUDE DE MARCHE ET DE LA CONCURRENCE

- L'intérêt dans le secteur c'est qu'il n'y a aucun hôtel, le plus proche étant à St Gaudens, à ½ h de route, et où la nuitée est proposée entre 86 et 120 € selon période.
- Certes des chambres d'hôtes et des gites, il y en a un peu partout dans les campagnes et dans les villes, et les services diffèrent selon les établissements. Souvent ça reste basique.
- La clientèle des chambres d'hôtes et des gites, est une clientèle à la recherche de calme, de tranquillité, de dépaysement, de contact direct avec la nature et de convivialité....
- Ici, à Saint-Pé-Delbosc, la concurrence directe est une maison d'hôtes avec 2 chambres à 70 € la nuitée et un gite qui impose minimum 3 nuits pour 276 € .
- Je pense que nous pouvons nous démarquer par rapport à tous les services que nous proposerons et au cadre idyllique.....
- En hébergements insolites dans le secteur il y a Gensac de Boulogne à 15 km « au bois d'Escoumos » qui propose des yourtes; et à Peyrissas à 20 km « Arbrakabanes » qui propose des cabanes perchées et des roulottes, mais qui est classé catégorie « hotel »

# LA CLIENTELE CIBLEE

- Familles ou groupes d'amis, d'amoureux de la nature, du calme, qui auront besoin de repos, de détente, de dépaysement
- Sportifs: marcheurs ( chemins de randonnées); cyclistes ( circuits vallonnés, chemin de VTT...)
- Pêcheurs ( rivières et lacs poissonneux....)
- Curieux de sites historiques et préhistoriques à visiter.....
- Tout simplement ceux qui auront besoin de « se poser », de rester sur place au calme, de profiter des services proposés sur le domaine ( piscine, spa, pétanque, volley, badminton, jeux de cartes ou de société, lecture, balades.....)





# LA COMMUNICATION

- D'abord, une signalisation sur place avec création du logo et panneaux publicitaires sur les murs d'entrée de de la propriété
- Un panneau de tarifs visible de l'extérieur
- Un fléchage avec des panneaux directionnels à chaque carrefour menant au domaine
- Un site internet sera créé par un professionnel avec descriptif, localisation, tarifs.....
- Référencement par la Mairie et l'office du tourisme ainsi que par les Gites de France
- Flyers distribués dans les commerces, les associations, les municipalités....
- Cartes de visite
- Affichage sur des points stratégiques
- Publication sur les réseaux sociaux
- Diffusion par les liens familiaux et amicaux.....
- Sur place, dans chaque hébergement, sera déposé un guide d'accueil avec tous les renseignements nécessaires: descriptif complet de tous les espaces mis à la disposition des touristes, les consignes de sécurité, le règlement intérieur, la liste de sites à visiter, des lieux de randonnées pédestres et à vélo, des fermes équestres, des lacs et rivières pour la pêche et pour les activités nautiques, des marchés de la région , des commerces.....
- Liste non exhaustive, évoluera en fonction des propositions: festivals concerts....



# LES PARTENARIATS



- La Mairie, les communes avoisinantes, la communauté de communes du Comminges
- Les offices de tourisme de Boulogne sur Gesse et Saint Gaudens
- La ferme équestre de Péguilhan pour organisation de balades adultes et enfants à cheval ou à poney
- Les enseignants de yoga et de reiki qui animeront cours et stages sur place
- Les agriculteurs et éleveurs voisins, producteurs de produits alimentaires  
(nous organiserons des ateliers découverte et dégustation/ vente....)
- La mise en place et l'entretien du verger et du potager se fera avec la participation de « woofeurs »
- Le cabinet comptable BBA de St Gaudens qui nous accompagnera dans notre activité
- L'association de chiens guides
- .....

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



# LES STATUTS

Sur les conseils du cabinet comptable BBA, nous **avons choisi d'opter pour** une société de type SAS, **pour l'exploitation de** notre projet.



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



Projet de création :

accueil touristique en gîte et hébergements insolites

505 chemin de la grange

31350 SAINT-PE-DELBOSC

1. Page de couverture
2. Lexique
3. et 4. Les porteurs du projet
  - Didier (photo et descriptif)
  - Christine (photo et descriptif)
  - Ensemble, leur complémentarité
5. Le site
6. Et 7. Le projet
8. Les hébergements
  - Le gîte
  - La roulotte 2 personnes
  - La roulotte 4 personnes
  - La yourte
9. Les services apportés aux touristes
  - Sur site
  - En extérieur ( voir « book » destiné aux vacanciers)
10. Les travaux à prévoir , leurs investissements
  - Gîte
  - Roulottes
  - Salle commune
  - Piscine
  - Yourte
  - Végétalisation parc
  - Borne électrique
11. Le financement
12. La sécurité
13. **L'étude de marché et de la concurrence**
14. La clientèle ciblée
15. La communication
16. Les Partenariats
17. Statuts

## EN ANNEXE :

- Le règlement intérieur
- Les tarifs et le prévisionnel de fonctionnement
- Un plan de masse avec localisation de chaque aménagement
- Photo roulotte 2p
- Photo roulotte 4p
- Photo yourte

# LES PORTEURS DU PROJET

Envoyé en préfecture le 15/03/2024  
Reçu en préfecture le 15/03/2024  
Publié le 15/03/2024  
ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



- ▶ Didier Colombiès Chef d'entreprise, fabrique des tableaux électriques, en sous-traitance pour les installateurs nationaux et indépendants.
- ▶ Ses points forts: sens du devoir, des responsabilités, de l'organisation, de la gestion...
- ▶ Son rôle sera la gestion technique, la mission des travaux, entretien et petites réparations, jardinage, tonte, suivi comptable,,,
- ▶ Christine Baylé esthéticienne, chef d'entreprise, à la retraite, donc disponible,
- ▶ Ses points forts: sens du contact, des responsabilités, de l'organisation, soif d'entreprendre, besoin de mettre son savoir au service des autres,,,
- ▶ Son rôle sera l'accueil et les réservations, l'entretien des hébergements, du linge, les courses, l'organisation des activités...



Ensemble, ils assureront l'accueil, les conseils, les animations, l'entretien, la mise en place d'ateliers,,,

## La suite des porteurs du projet

Nous sommes 2 personnes vaillantes, volontaires, assumant nos responsabilités et nos engagements. Nous avons un projet commun que nous souhaitons mettre à exécution et nous nous sommes lancés dans la recherche de l'endroit idéal pour une belle qualité de vie d'une part et d'autre part apporter le bien-être, la détente, le service aux gens de passage qui voudront bien séjourner chez nous une ou plusieurs nuits, Nous avons donc vendu nos biens immobiliers et avons eu un réel coup de cœur pour cette propriété qui nous a paru avoir le potentiel pour réaliser notre projet,



# LE SITE

C'est une propriété d'environ 23 000 M<sup>2</sup> comprenant une maison d'habitation pour les exploitants et un gîte indépendant déjà construit actuellement non commercialisé.

Situé au calme, au flanc d'un vallon, bordé de forêts et de terrain agricoles, en pleine nature avec une vue imprenable sur la chaîne des Pyrénées.

Dans un petit village de 140 habitants:

Saint-Pé-Delbosc, à 5' de Boulogne-sur-Gesse, ville où il y a toutes les commodités: médecins, dentistes, pharmacie, hypermarchés, bricolage, jardinerie, école, collège, cinéma, salles de sport....

Les bâtisses devront subir quelques travaux d'aménagement et d'isolation car elles n'étaient utilisées que 1 à 2 mois par an par des Hollandais qui venaient passer leurs vacances,

Le lieu reste à taille humaine afin de préserver la disponibilité, la qualité de l'accueil et des services, le calme et le repos des touristes en maintenant la convivialité.



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

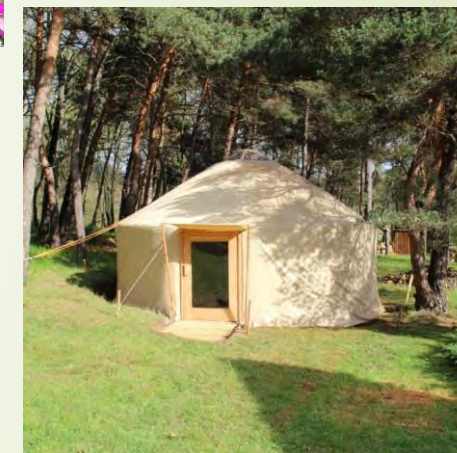
ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE





# LE PROJET

- Mettre à la location le gîte existant après travaux
- Installer et mettre à la location une roulotte pour 2 personnes
- Installer et mettre à la location une roulotte pour 4 personnes
- Installer une yourte qui accueillera des séminaires, des enseignements et des stages de yoga, de reiki, et autre selon demandes et propositions....
- Création d'une salle commune avec un pôle sanitaire, une cuisine d'été, un espace détente avec un spa...
- Installation d'une piscine hors sol en bois, pour le respect de la nature et rester dans l'uniformité de la construction actuelle



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berser  
Levrault

# LA SUITE DU PROJET

- Un « boulodrome » sera créé sur le terrain, au milieu des fruitiers; il sera matérialisé par un entourage en bois, non sellé, et un revêtement de sable, pour rester dans le côté écologie et respect de la nature



- Il y aura la création d'un verger et d'un potager « bio » ainsi que d'un poulailler; et, les touristes pourront cueillir leurs fruits et légumes et récolter les œufs frais du jour. La création et l'entretien pourra se faire avec l'aide de « woofeurs »



L'ensemble du parc sera végétalisé et des coins « détente/lecture » seront aménagés avec des tables, des bancs, des transats...



Un espace volley/ badminton sera matérialisé dans l'herbe, toujours pour garder l'esprit nature....

# LES HEBERGEMENTS

- ▶ **LE GITE** : entièrement aménagé et équipé pour 6 personnes:
- ▶ avec en rez de chaussée: une pièce entrée/ buanderie/ kitchenette équipée d'1 table et 4 chaises, d'un lave-linge et sèche linge, d'1 planche à repasser et son fer, d'1 cumulus, d'1 aspirateur, une salle de bain avec double douche, lavabo et WC; à l'étage: 1 cuisine équipée d'1 four, d'1 micro-ondes, d'1 table de cuisson, d'1 hotte, d'1 lave-vaisselle, d'1 frigo/congélateur, cafetière, bouilloire, grille-pain 1 table et 4 chaises; 1 chambre avec lavabo et 2 lits 80X200; 1 alcôve/chambre avec 1 clic-clac 2 personnes; 1 séjour/salon avec 1 clic-clac, 1 canapé fixe, 1 table, 6 chaises, 1 vaisselier, 1 bibliothèque, 1 table de salon, 1 table télé et son téléviseur ; 1 grande terrasse d'environ 40M<sup>2</sup> avec grande table et 2 bancs ainsi qu'un parasol
- ▶ Toute la literie, le linge de toilette et de cuisine... sera fourni, ainsi que toute la vaisselle et les ustensiles de cuisine
- ▶ **LA ROULOTTE 2 PERSONNES**: sera aménagée d'une alcôve avec 1 lit en 160X200 avec sa literie et son linge; 1 placard de rangement, 1 table et 2 fauteuils; en extérieur 1 table, 2 chaises, 2 transats, 1 parasol....
- ▶ **LA ROULOTTE 4 PERSONNES**: sera aménagée d'une alcôve avec son lit en 160X200 avec sa literie et son linge; 1 placard de rangement, 2 lits muraux superposés rabattables et servant de banquette/canapé; 1 table, 4 chaises; en extérieur 1 table, 4 chaises, des transats et 1 parasol
- ▶ **LA YOURTE**: sur son plancher bois, sera vide pour pouvoir accueillir les tapis de yoga, de relaxation ou les tables de reiki....  
  
Elle pourra être aménagée à la demande selon les stages ou les séminaires....

# LES SERVICES APPORTES AUX TOURISTES

- Les lits faits à l'arrivée
- Le linge de toilette fourni
- 1 lit et 1 chaise haute bébé sera à leur disposition
- Un panier de viennoiseries le matin de leur arrivée en signe de bienvenue
- Un kit de démarrage de 1<sup>ère</sup> nécessité avec des produits d'entretien pour le ménage, la lessive, du café, du thé, du sucre, du sel, du poivre, du vinaigre, de l'huile, du papier toilette....
- On pourra faire livrer des paniers repas , à la demande, pour les séminaires
- Si des touristes arrivent tard le 1<sup>er</sup> soir, on pourra se charger de leur préparer un panier avec des provisions ou un plat prêt à réchauffer....
- Chaque hébergement sera garni de livres, de jeux de société
- Seront à leur disposition des boules de pétanque, des filets et volants de badminton, des ballons de volley
- Nous établirons un guide avec tous les sites à visiter dans la région et au-delà, les circuits de randonnées pédestres et à vélo, les lacs et rivières pour les pêcheurs, les marchés de plein vent, les restaurants, les commerces....;
- Nous ferons installer une borne de recharge électrique pour les véhicules électriques de plus en plus nombreux



# LES TRAVAUX A PREVOIR ET LEUR INVESTISSEMENT

## TRAVAUX

## COUTS

- |   |            |
|---|------------|
| ➤ GITE: isolation murs et plafonds et peintures; installation meubles et électro-ménagers; vaisselle et ustensiles de cuisine   | ➤ 15 000 € |
| ➤ LES ROULOTTES: elles seront livrées en kit prémontés, il faudra les monter, les peindre, les isoler, les doubler, les meubler, installer les placards et le mobilier; installer le panneau solaire et les toilettes sèches ( pour rester dans l'autonomie et le respect de l'environnement) | ➤ 30 000 € |
| ➤ LA SALLE COMMUNE : à bâtir et aménager entièrement, ossature bois, sanitaires, spa  | ➤ 50 000 € |
| ➤ LA PISCINE : faire la dalle et y installer la piscine hors sol en bois  | ➤ 3500 €   |
| ➤ VEGETAUX : aménager le verger, le potager, végétaliser le parc, aménager le poulailler  | ➤ 5000 €   |
| ➤ YOURTE : faire le plancher en bois et y monter la yourte  | ➤ 10 000 € |
| ➤ BORNE DE RECHARGE : faire installer   | ➤ 2000 €   |
| ➤ ASSAINISSEMENT : nouvelle fosse éco/bio   | ➤ 12 000 € |

# FINANCEMENT

L'achat de la propriété ayant été financé par la vente de nos biens immobiliers

Le reste des investissements sera couvert par nos économies et aidé par un petit prêt bancaire sur 5 ans

Nous essayerons d'obtenir les subventions : Leader et celles dont nous pourrions bénéficier en étant référencés « Gite de France »

La 1<sup>ère</sup> année nous mettrons le gite à la location afin de commencer à rentabiliser les premiers investissements personnels

Les investissements se feront au fur et à mesure de l'avancement du projet

Les 1ers travaux sont l'isolation et les peintures du gite et de la maison d'habitation, ainsi que le nouveau système d'assainissement écologique avec filtration aux copeaux de coco .

# LA SECURITE

- Un extincteur sera installé dans chaque hébergement
- Une trousse de 1ers secours
- Un règlement intérieur ( annexé à ce dossier)
- Les numéros d'urgence
- Une haie végétale entourera le terrain ( coté terres agricoles pour plus d'intimité également)
- Une clôture végétale sera plantée autour de la mare
- La piscine ne sera pas enterrée pour garder une hauteur suffisante et l'escalier d'accès sera sécurisé



# ETUDE DE MARCHE ET DE LA CONCURRENCE

- L'intérêt dans le secteur c'est qu'il n'y a aucun hôtel, le plus proche étant à St Gaudens, à ½ h de route, et où la nuitée est proposée entre 86 et 120 € selon période.
- Certes des chambres d'hôtes et des gîtes, il y en a un peu partout dans les campagnes et dans les villes, et les services diffèrent selon les établissements. Souvent ça reste basique.
- La clientèle des chambres d'hôtes et des gîtes, est une clientèle à la recherche de calme, de tranquillité, de dépaysement, de contact direct avec la nature et de convivialité....
- Ici, à Saint-Pé-Delbosc, la concurrence directe est une maison d'hôtes avec 2 chambres à 70 € la nuitée et un gîte qui impose minimum 3 nuits pour 276 € .
- Je pense que nous pouvons nous démarquer par rapport à tous les services que nous proposerons et au cadre idyllique.....
- En hébergements insolites dans le secteur il y a Gensac de Boulogne à 15 km « au bois d'Escoumos » qui propose des yourtes; et à Peyrissas à 20 km « Arbrakabanes » qui propose des cabanes perchées et des roulottes, mais qui est classé catégorie « hotel »



# LA CLIENTELE CIBLEE

- Familles ou groupes d'amis, d'amoureux de la nature, du calme, qui auront besoin de repos, de détente, de dépaysement
- Sportifs: marcheurs ( chemins de randonnées); cyclistes ( circuits vallonnés, chemin de VTT...)
- Pêcheurs ( rivières et lacs poissonneux....)
- Curieux de sites historiques et préhistoriques à visiter.....
- Tout simplement ceux qui auront besoin de « se poser », de rester sur place au calme, de profiter des services proposés sur le domaine ( piscine, spa, pétanque, volley, badminton, jeux de cartes ou de société, lecture, balades.....)



# LA COMMUNICATION

- D'abord, une signalisation sur place avec création du logo et panneaux publicitaires sur les murs d'entrée de de la propriété
- Un panneau de tarifs visible de l'extérieur
- Un fléchage avec des panneaux directionnels à chaque carrefour menant au domaine
- Un site internet sera créé par un professionnel avec descriptif, localisation, tarifs.....
- Référencement par la Mairie et l'office du tourisme ainsi que par les Gites de France
- Flyers distribués dans les commerces, les associations, les municipalités....
- Cartes de visite
- Affichage sur des points stratégiques
- Publication sur les réseaux sociaux
- Diffusion par les liens familiaux et amicaux.....
- Sur place, dans chaque hébergement, sera déposé un guide d'accueil avec tous les renseignements nécessaires: descriptif complet de tous les espaces mis à la disposition des touristes, les consignes de sécurité, le règlement intérieur, la liste de sites à visiter, des lieux de randonnées pédestres et à vélo, des fermes équestres, des lacs et rivières pour la pêche et pour les activités nautiques, des marchés de la région , des commerces.....
- Liste non exhaustive, évoluera en fonction des propositions: festivals concerts....



# LES PARTENARIATS



- La Mairie, les communes avoisinantes, la communauté de communes du Comminges
- Les offices de tourisme de Boulogne sur Gesse et Saint Gaudens
- La ferme équestre de Péguilhan pour organisation de balades adultes et enfants à cheval ou à poney
- Les enseignants de yoga et de reiki qui animeront cours et stages sur place
- Les agriculteurs et éleveurs voisins, producteurs de produits alimentaires  
(nous organiserons des ateliers découverte et dégustation/ vente....)
- La mise en place et l'entretien du verger et du potager se fera avec la participation de « woofeurs »
- Le cabinet comptable BBA de St Gaudens qui nous accompagnera dans notre activité
- L'association de chiens guides
- .....

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



# LES STATUTS

Sur les conseils du cabinet comptable BBA, nous **avons choisi d'opter pour** une société de type SAS, **pour l'exploitation de** notre projet.



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



# EXEMPLE DE YOURTE



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



# MODELES DE ROULOTTES 2P ET 4P



# LE DOMAINE D'ANTICHAN

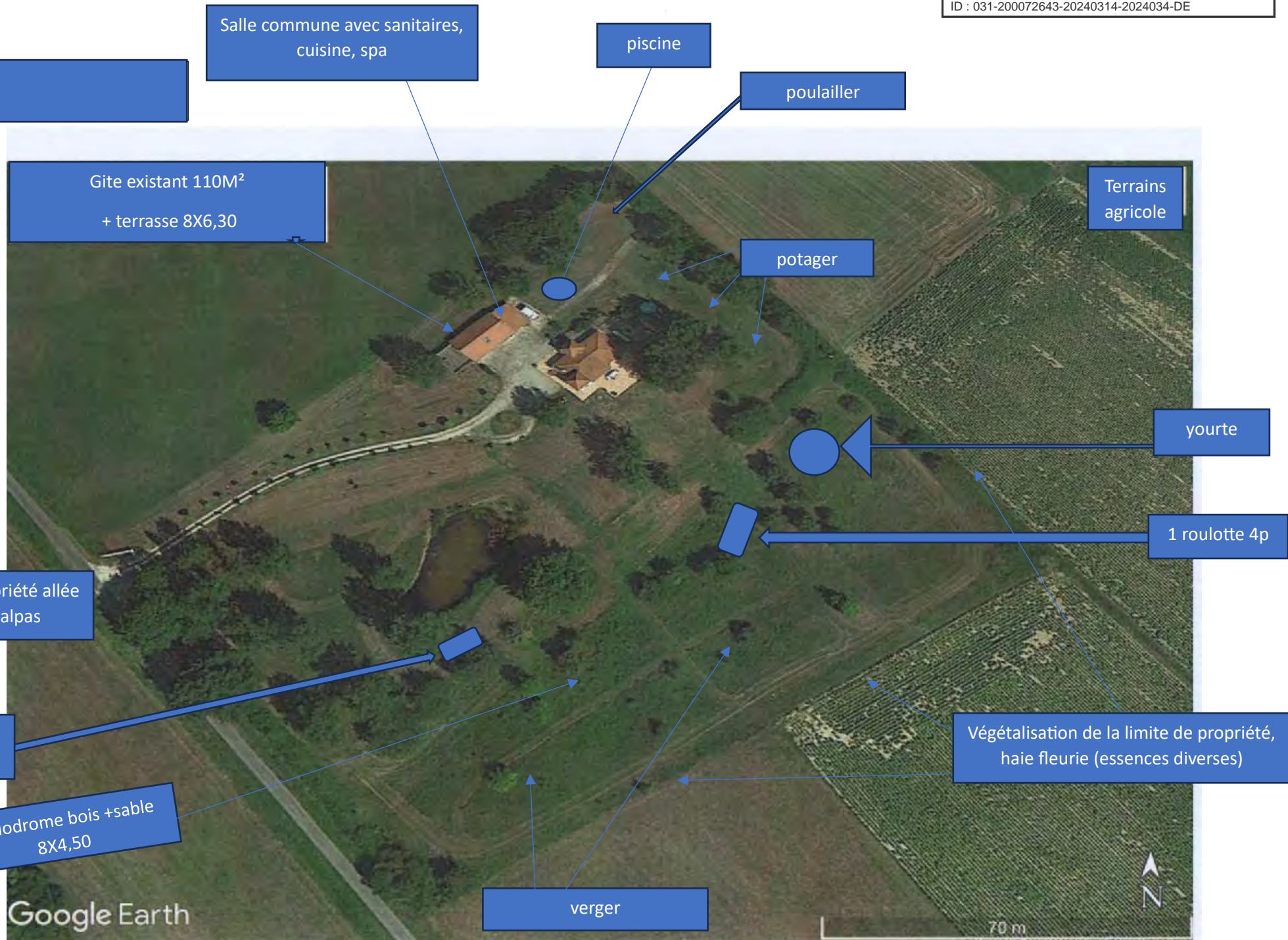
Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



# REGLEMENT INTERIEUR DU « DOMAINE D'ANTICHAN »

Le respect du règlement intérieur de la propriété de location saisonnière est obligatoire dans le cadre du contrat de location saisonnière. Le non-respect de ces règles peut entraîner des pénalités, comme des retenues sur le dépôt de garantie.

## 1. Dispositions générales :

Le Domaine d'Antichan n'est pas un lieu librement ouvert au public. C'est une famille qui vous accueille dans sa propriété. D'autres voyageurs peuvent être hébergés en même temps. C'est pourquoi nous vous invitons à profiter de tous les lieux de vie à votre disposition dans la convivialité et le respect de l'intimité de chacun.

Pour le confort et la tranquillité de tous, nous regrettons de ne pouvoir accueillir vos animaux.

## 2. Durée de location :

Le logement vous est loué pour une période définie lors de votre réservation, déterminée dans votre contrat de location. En aucun cas un client ne pourra se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux en dehors de cette période.

## 3. Arrivée et départ :

Les heures d'arrivées sont prévues l'après-midi entre 16h et 19h.

Les heures de départ sont prévues le matin de 10h à 12h.

Nous ne sommes pas des professionnels de l'hôtellerie, nous devons pouvoir disposer du temps nécessaire pour offrir aux personnes qui arrivent ensuite le logement le plus accueillant possible.

A votre arrivée vous seront remis :

Les clefs, le règlement intérieur avec les conditions d'utilisation des différents espaces, un guide touristique avec les lieux à visiter, les sentiers de randonnées et de ballade à vélo, les marchés de plein vent, les lieux de pêche ou de baignade, les restaurants....

Un état des lieux et un inventaire seront faits en début et fin du séjour.

## 4. Matériel fourni :

Votre logement est loué avec tout le mobilier nécessaire, la vaisselle, les ustensiles de cuisine, l'électroménager....

Veillez les garder en bon état et veillez à leur propreté.

Les draps et linge de lits ainsi que les serviettes de toilette sont fournis. Les lits sont faits à l'arrivée.

A votre départ vous voudrez bien plier les parures de lits et les déposer au fond de chaque lit, les serviettes de toilette devront également être pliées et posées dans la salle de bain.

## 5. Utilisation des lieux :

Nous ne sommes pas reliés au tout-à-l'égout mais à une fosse septique, aussi vous voudrez bien ne mettre que le papier toilette dans les WC (le reste allant dans la poubelle...) et ne pas utiliser de produits à base de javel.



## Dans le cas d'un blocage du système d'assainissement la responsabilité du locataire est engagée !!!

Un kit de démarrage est mis à votre disposition à votre arrivée :

- Papier WC
- Essuie-tout
- Sacs poubelles
- Eponges
- Lessive
- Pastilles lave-vaisselle
- Produits ménagers
- Huile
- Vinaigre
- Sel
- Poivre
- Thé
- Café
- Sucre

Ayez la gentillesse de renouveler pour les autres arrivants...

### 6. **Bruit et voisinage :**

Veillez à respecter la tranquillité des lieux et de ses occupants. Il est donc interdit de faire du bruit le soir après 22h et avant 8h du matin.

### 7. **Tabac :**

Il est interdit de fumer à l'intérieur du logement.

### 8. **Consignes de sécurité :**

Les enfants sont sous l'entière responsabilité de leurs parents

Un kit de « pharmacie de 1ers secours » est mis à votre disposition

Selon la norme en vigueur et pour votre sécurité le logement est muni d'un détecteur de fumées.

**Les n° d'urgence : 18 pour les pompiers, 15 pour le samu, 17 pour la police....**

Les locataires s'engagent à veiller à fermer les fenêtres et vélux en cas de pluie et d'orage. Toute dégradation du fait de pluie à l'intérieur des pièces sera imputable au locataire.

Le locataire est dans l'obligation de contracter auprès de sa compagnie d'assurance une protection responsabilité civile locative dite « villégiature », assurant l'ensemble des locaux qui lui sont confiés, pour les dégâts tels que : incendie , explosion , dégâts des eaux qui pourraient être causés par lui-même ou par ses hôtes et ce, durant la période de location.

Une attestation d'assurance établie au nom du locataire doit être impérativement jointe au contrat de location.

### 9. **Les animaux de compagnie :**

Les animaux de compagnie ne sont pas autorisés dans la location saisonnière.

### 10. **Forfait nettoyage :**

Un forfait nettoyage peut s'appliquer en fin de séjour, si le client n'a pas choisi de l'effectuer lui-même ou si un état des lieux de départ du client indique que le nettoyage a été insuffisant.

Le montant de ce forfait est indiqué dans le contrat de location

Toutefois veillez à ne pas laisser le logement sale ou en désordre en assurant le rangement des objets et vaisselles, sans oublier de vider les poubelles.

Rappel !!!! Le logement doit être rendu impeccable...

- Les sanitaires :WC, douches et vasques, syphons.....
- Electroménagers : frigo, lave-linge, lave-vaisselle, cafetière, micro-ondes.....
- Les meubles : tables, chaises, canapés....
- La vaisselle : couverts, assiettes, plats, verres....

Doivent être nettoyés et rangés

- Les sols doivent être aspirés et nettoyés.

### **11. Ordures ménagères, Déchets et tri sélectif :**

Des poubelles sont mises à votre disposition, merci de respecter les règles :

- Poubelle jaune : emballage carton, papier, plastique, métal.
- Poubelle marron : déchets ménagers
- Poubelle verte : pour le verre.

Rappel !!!! Lors de votre départ veuillez ne rien laisser dans les poubelles du logement et les rendre propres.

### **12. Parking :**

Un espace de stationnement est à votre disposition. Merci de laisser libre les voies d'accès.

### **13. L'entretien de la propriété :**

Pendant votre séjour, nous serons amenés intervenir pour l'entretien de la propriété : tonte, arrosage, nettoyage....

Nous veillerons à respecter votre intimité.

### **14. En cas de problème :**

En cas de panne ou de dysfonctionnement, veuillez nous contacter sans attendre. Nous ferons au mieux pour remédier à la situation. Aucun remboursement de dépannage ou de réparation ne saurait être pris en compte sans notre accord.

### **15. Casse et dégâts :**

En cas de casse, sinistre ou dégradation, merci de le signaler durant votre séjour.

En cas de perte ou dégradation d'éléments du logement, le montant de la caution pourra être minorée du coût de la remise en état ou d'éventuel remplacement.

Tout objet cassé ou égaré fera l'objet d'une retenue sur le dépôt de garantie.

La perte des clés nécessitera le remplacement de la serrure aux frais des locataires.

### **16. Economie d'énergie :**

Evitez de laisser les lumières allumées inutilement. Ne pas laisser couler l'eau et modérer le débit sous les douches.

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



**NOUS VOUS REMERCIONS PAR AVANCE DE VOTRE COMPREHENSION ET DE VOTRE COLLABORATION.**

**NOUS VOUS SOUHAITONS UN AGREABLE SEJOUR AU**  
**« DOMAINE D'ANTICHAN »**

# TARIFS

Envoyé en préfecture le 15/03/2024  
 Reçu en préfecture le 15/03/2024  
 Publié le 15/03/2024  
 ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



| Basse Saison du 01/09 au 31/06<br>Haute Saison du 01/07 au 31/08 | GITE 2 à 6<br>pers.<br>BS | GITE 2 à 6<br>pers.<br>HT | ROULOTTE<br>2p<br>BS | ROULOTTE<br>2p<br>HS | ROULOTTE<br>4p<br>BS | ROULOTTE<br>4p<br>HS |
|--|---------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Nuitée   | 75,00 €                   | 145,00 €                  | 60,00 €              | 100,00 €             | 90,00 €              | 120,00 €             |
| Week-end   | 135,00 €                  | 265,00 €                  | 100,00 €             | 170,00 €             | 160,00 €             | 220,00 €             |
| Semaine  | 450,00 €                  | 890,00 €                  | 380,00 €             | 630,00 €             | 540,00 €             | 720,00 €             |
|  |                           |                           |                      |                      |                      |                      |
| Caution  | 400,00 €                  | 400,00 €                  | 250,00 €             | 250,00 €             | 300,00 €             | 300,00 €             |
|  |                           |                           |                      |                      |                      |                      |
| Ménage fin de séjour   | 80,00 €                   | 80,00 €                   | 30,00 €              | 30,00 €              | 40,00 €              | 40,00 €              |
| Changement draps en cours de séjour                              | 15,00 €                   | 15,00 €                   | 15,00 €              | 15,00 €              | 15,00 €              | 15,00 €              |
| Remplacement linge de toilette en cours de séjour                | 5,00 € /pers.             | 5,00 € /pers.             | 5,00 € /pers.        | 5,00 € /pers.        | 5,00 € /pers.        | 5,00 € /pers.        |

Le projet des tarifs est établi en fonction de la concurrence directe

La **YOURTE** : Location variable à la journée ou ½ journée selon les activités... en moyenne 100,00 € / j.

La taxe de séjour est à rajouter selon le tarif en vigueur /j/pers.

## BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| GITE location HS                        |   | 7120,00         |
| GITE location BS                        |   | 3600,00         |
| GITE location WE                        |   | 1600,00         |
| ROULOTTE 2p HS                          |   | 4320,00         |
| ROULOTTE 2p BS                          |   | 3360,00         |
| ROULOTTE 2p WE                          |   | 1160,00         |
| ROULOTTE 4p HS                          |   | 5760,00         |
| ROULOTTE 4p BS                          |   | 4320,00         |
| ROULOTTE 4p WE                          |   | 1520,00         |
| YOURTE                                  |   | 4000,00         |
| Ménages                                 |   | 800,00          |
| Linge                                   |   | 1200,00         |
| EDF                                     |   | 1300,00         |
| Location spa                            |   | 4800,00         |
|   |   |                 |
| <b>TOTAL RECETTES</b>                   |   | <b>44860,00</b> |
|   |   |                 |
| CHARGES de Fonctionnement (environ 30%) | Eau, EDF, impôts, achat produits, comptable, assurance..... | 13458,00        |
| LOCATION par airbnb                     | ( environ 17%)  | 7626,20         |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                    |   | <b>21084,20</b> |
|   |   |                 |
| <b>RESULTAT NET</b>                     |   | <b>23775,80</b> |

Ce budget est estimé avec un taux de remplissage d'environ 20/25% ; nous espérons au bout de la 3<sup>ème</sup> année atteindre un taux d'environ 80%.

Pour la 1<sup>ère</sup> année , il n'y aura que le gite en fonctionnement

# REGLEMENT INTERIEUR DU « DOMAINE D'ANTICHAN »

Le respect du règlement intérieur de la propriété de location saisonnière est obligatoire dans le cadre du contrat de location saisonnière. Le non-respect de ces règles peut entraîner des pénalités, comme des retenues sur le dépôt de garantie.

## 1. Dispositions générales :

Le Domaine d'Antichan n'est pas un lieu librement ouvert au public. C'est une famille qui vous accueille dans sa propriété. D'autres voyageurs peuvent être hébergés en même temps. C'est pourquoi nous vous invitons à profiter de tous les lieux de vie à votre disposition dans la convivialité et le respect de l'intimité de chacun.

Pour le confort et la tranquillité de tous, nous regrettons de ne pouvoir accueillir vos animaux.

## 2. Durée de location :

Le logement vous est loué pour une période définie lors de votre réservation, déterminée dans votre contrat de location. En aucun cas un client ne pourra se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux en dehors de cette période.

## 3. Arrivée et départ :

Les heures d'arrivées sont prévues l'après-midi entre 16h et 19h.

Les heures de départ sont prévues le matin de 10h à 12h.

Nous ne sommes pas des professionnels de l'hôtellerie, nous devons pouvoir disposer du temps nécessaire pour offrir aux personnes qui arrivent ensuite le logement le plus accueillant possible.

A votre arrivée vous seront remis :

Les clefs, le règlement intérieur avec les conditions d'utilisation des différents espaces, un guide touristique avec les lieux à visiter, les sentiers de randonnées et de ballade à vélo, les marchés de plein vent, les lieux de pêche ou de baignade, les restaurants....

Un état des lieux et un inventaire seront faits en début et fin du séjour.

## 4. Matériel fourni :

Votre logement est loué avec tout le mobilier nécessaire, la vaisselle, les ustensiles de cuisine, l'électroménager....

Veillez les garder en bon état et veillez à leur propreté.

Les draps et linge de lits ainsi que les serviettes de toilette sont fournis. Les lits sont faits à l'arrivée.

A votre départ vous voudrez bien plier les parures de lits et les déposer au fond de chaque lit, les serviettes de toilette devront également être pliées et posées dans la salle de bain.

## 5. Utilisation des lieux :

Nous ne sommes pas reliés au tout-à-l'égout mais à une fosse septique, aussi vous voudrez bien ne mettre que le papier toilette dans les WC (le reste allant dans la poubelle...) et ne pas utiliser de produits à base de javel.

## Dans le cas d'un blocage du système d'assainissement la responsabilité du locataire est engagée !!!

Un kit de démarrage est mis à votre disposition à votre arrivée :

- Papier WC
- Essuie-tout
- Sacs poubelles
- Eponges
- Lessive
- Pastilles lave-vaisselle
- Produits ménagers
- Huile
- Vinaigre
- Sel
- Poivre
- Thé
- Café
- Sucre

Ayez la gentillesse de renouveler pour les autres arrivants...

### 6. **Bruit et voisinage :**

Veillez à respecter la tranquillité des lieux et de ses occupants. Il est donc interdit de faire du bruit le soir après 22h et avant 8h du matin.

### 7. **Tabac :**

Il est interdit de fumer à l'intérieur du logement.

### 8. **Consignes de sécurité :**

Les enfants sont sous l'entière responsabilité de leurs parents

Un kit de « pharmacie de 1ers secours » est mis à votre disposition

Selon la norme en vigueur et pour votre sécurité le logement est muni d'un détecteur de fumées.

**Les n° d'urgence : 18 pour les pompiers, 15 pour le samu, 17 pour la police....**

Les locataires s'engagent à veiller à fermer les fenêtres et vélux en cas de pluie et d'orage. Toute dégradation du fait de pluie à l'intérieur des pièces sera imputable au locataire.

Le locataire est dans l'obligation de contracter auprès de sa compagnie d'assurance une protection responsabilité civile locative dite « villégiature », assurant l'ensemble des locaux qui lui sont confiés, pour les dégâts tels que : incendie , explosion , dégâts des eaux qui pourraient être causés par lui-même ou par ses hôtes et ce, durant la période de location.

Une attestation d'assurance établie au nom du locataire doit être impérativement jointe au contrat de location.

### 9. **Les animaux de compagnie :**

Les animaux de compagnie ne sont pas autorisés dans la location saisonnière.

### 10. **Forfait nettoyage :**

Un forfait nettoyage peut s'appliquer en fin de séjour, si le client n'a pas choisi de l'effectuer lui-même ou si un état des lieux de départ du client indique que le nettoyage a été insuffisant.

Le montant de ce forfait est indiqué dans le contrat de location

Toutefois veillez à ne pas laisser le logement sale ou en désordre en assurant le rangement des objets et vaisselles, sans oublier de vider les poubelles.

Rappel !!!! Le logement doit être rendu impeccable...

- Les sanitaires :WC, douches et vasques, syphons.....
- Electroménagers : frigo, lave-linge, lave-vaisselle, cafetière, micro-ondes.....
- Les meubles : tables, chaises, canapés....
- La vaisselle : couverts, assiettes, plats, verres....

Doivent être nettoyés et rangés

- Les sols doivent être aspirés et nettoyés.

### **11. Ordures ménagères, Déchets et tri sélectif :**

Des poubelles sont mises à votre disposition, merci de respecter les règles :

- Poubelle jaune : emballage carton, papier, plastique, métal.
- Poubelle marron : déchets ménagers
- Poubelle verte : pour le verre.

Rappel !!!! Lors de votre départ veuillez ne rien laisser dans les poubelles du logement et les rendre propres.

### **12. Parking :**

Un espace de stationnement est à votre disposition. Merci de laisser libre les voies d'accès.

### **13. L'entretien de la propriété :**

Pendant votre séjour, nous serons amenés intervenir pour l'entretien de la propriété : tonte, arrosage, nettoyage....

Nous veillerons à respecter votre intimité.

### **14. En cas de problème :**

En cas de panne ou de dysfonctionnement, veuillez nous contacter sans attendre. Nous ferons au mieux pour remédier à la situation. Aucun remboursement de dépannage ou de réparation ne saurait être pris en compte sans notre accord.

### **15. Casse et dégâts :**

En cas de casse, sinistre ou dégradation, merci de le signaler durant votre séjour.

En cas de perte ou dégradation d'éléments du logement, le montant de la caution pourra être minorée du coût de la remise en état ou d'éventuel remplacement.

Tout objet cassé ou égaré fera l'objet d'une retenue sur le dépôt de garantie.

La perte des clés nécessitera le remplacement de la serrure aux frais des locataires.

### **16. Economie d'énergie :**

Evitez de laisser les lumières allumées inutilement. Ne pas laisser couler l'eau et modérer le débit sous les douches.

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



**NOUS VOUS REMERCIONS PAR AVANCE DE VOTRE COMPREHENSION ET DE VOTRE COLLABORATION.**

**NOUS VOUS SOUHAITONS UN AGREABLE SEJOUR AU**  
**« DOMAINE D'ANTICHAN »**



# TARIFS

Envoyé en préfecture le 15/03/2024  
 Reçu en préfecture le 15/03/2024  
 Publié le 15/03/2024  
 ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



| Basse Saison du 01/09 au 31/06<br>Haute Saison du 01/07 au 31/08 | GITE 2 à 6<br>pers.<br>BS | GITE 2 à 6<br>pers.<br>HT | ROULOTTE<br>2p<br>BS | ROULOTTE<br>2p<br>HS | ROULOTTE<br>4p<br>BS | ROULOTTE<br>4p<br>HS |
|--|---------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Nuitée   | 75,00 €                   | 145,00 €                  | 60,00 €              | 100,00 €             | 90,00 €              | 120,00 €             |
| Week-end   | 135,00 €                  | 265,00 €                  | 100,00 €             | 170,00 €             | 160,00 €             | 220,00 €             |
| Semaine  | 450,00 €                  | 890,00 €                  | 380,00 €             | 630,00 €             | 540,00 €             | 720,00 €             |
|  |                           |                           |                      |                      |                      |                      |
| Caution  | 400,00 €                  | 400,00 €                  | 250,00 €             | 250,00 €             | 300,00 €             | 300,00 €             |
|  |                           |                           |                      |                      |                      |                      |
| Ménage fin de séjour   | 80,00 €                   | 80,00 €                   | 30,00 €              | 30,00 €              | 40,00 €              | 40,00 €              |
| Changement draps en cours de séjour                              | 15,00 €                   | 15,00 €                   | 15,00 €              | 15,00 €              | 15,00 €              | 15,00 €              |
| Remplacement linge de toilette en cours de séjour                | 5,00 € /pers.             | 5,00 € /pers.             | 5,00 € /pers.        | 5,00 € /pers.        | 5,00 € /pers.        | 5,00 € /pers.        |

Le projet des tarifs est établi en fonction de la concurrence directe

La **YOURTE** : Location variable à la journée ou ½ journée selon les activités... en moyenne 100,00 € / j.

La taxe de séjour est à rajouter selon le tarif en vigueur /j/pers.

## BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| GITE location HS                        |   | 7120,00         |
| GITE location BS                        |   | 3600,00         |
| GITE location WE                        |   | 1600,00         |
| ROULOTTE 2p HS                          |   | 4320,00         |
| ROULOTTE 2p BS                          |   | 3360,00         |
| ROULOTTE 2p WE                          |   | 1160,00         |
| ROULOTTE 4p HS                          |   | 5760,00         |
| ROULOTTE 4p BS                          |   | 4320,00         |
| ROULOTTE 4p WE                          |   | 1520,00         |
| YOURTE                                  |   | 4000,00         |
| Ménages                                 |   | 800,00          |
| Linge                                   |   | 1200,00         |
| EDF                                     |   | 1300,00         |
| Location spa                            |   | 4800,00         |
|   |   |                 |
| <b>TOTAL RECETTES</b>                   |   | <b>44860,00</b> |
|   |   |                 |
| CHARGES de Fonctionnement (environ 30%) | Eau, EDF, impôts, achat produits, comptable, assurance..... | 13458,00        |
| LOCATION par airbnb                     | ( environ 17%)  | 7626,20         |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                    |   | <b>21084,20</b> |
|   |   |                 |
| <b>RESULTAT NET</b>                     |   | <b>23775,80</b> |

Ce budget est estimé avec un taux de remplissage d'environ 20/25% ; nous espérons au bout de la 3<sup>ème</sup> année atteindre un taux d'environ 80%.

Pour la 1<sup>ère</sup> année , il n'y aura que le gite en fonctionnement

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berser  
Levrault

# *Jardin Forêt*

Cécile & Aymeric



**Création d'un Jardin Forêt à Sarrecave.**

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



**Après des années de commercialisation de produits en tous genres, une envie et un besoin de se tourner vers les ressources que nous avons sous la main s'est fait sentir.**

**Ce projet mûrit depuis une petite dizaine d'années et il nous a fallu 4 ans pour trouver le terrain idéal.**

**Notre but est de produire, transformer et transmettre.**

**L'activité sur le terrain se distingue en deux parties.**

**La première partie cible le travail de différentes plantes à parfums, aromatiques, mais aussi des fruitiers et des arbres utiles pour tout type de transformation, outil, structure végétale etc...**

**La seconde partie cible la transmission. Notre objectif est de partager les connaissances des espèces végétales qui nous entourent, ainsi que divers matériaux naturels à travers la mise en place d'ateliers. Les ateliers se feront en grande partie sous la pergola, car le travail des PPAM s'effectue essentiellement aux belles saisons.**

**Ce terrain n'est pas alimenté en eau et en électricité.**

**Notre objectif est de rendre un maximum d'autonomie à la végétation mise en place, gérer au maximum les expositions et travailler l'ombrage qui permettra aux plantations de réduire leur consommation en eau sur l'année.**

**Le travail des PPAM demande beaucoup de préparation avant commercialisation sur marchés, foires et directement à la cabane.**

**Ce terrain sera à terme une unité de production biologique et lieu de séchage pour certaines fleurs et plantes, qui ne supporteront pas le transport.**

**Nous avons donc besoin d'un endroit au sec pour le séchage, la cabane sera l'endroit idéal (cf plan et descriptif).**

**Une serre géodésique de petites dimensions sera utile pour le travail de certaines plantes sur la phase hivernale, mais aussi pour concevoir différents ateliers.**

**Nous comptons ouvrir nos portes ponctuellement, sur un après midi, une journée ou un week end, pour proposer différents ateliers aux enfants et/ou adultes. Pour apprendre à utiliser la matière première que nous avons sous les pieds et à la transformer. La circulation des visiteurs dans le jardin forêt sera exclusivement piétonne, un petit parking enherbé pourra accueillir 4 véhicules légers à l'entrée du terrain.**

**C'est un projet que nous portons à deux, mon compagnon Aymeric et moi même.**

**Nous avons la chance d'être accompagnés et soutenu par notre fils Louys, 8 ans, amoureux de la nature et très sensible à la faune qui l'entoure.**



# La Cabane

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berser  
Levrault



**Commune de SARRECAVE  
000 ZB 0096**

## **Descriptif de la Cabane**

**Cabane légère de 19m<sup>2</sup> de plain-pied  
d'une hauteur de 3 mètres.**

**Ossature bois, remplissage paille et  
barbotine. La couverture sera réalisée  
avec des plaques imitations tuile.  
Elle nous permettra de ranger notre  
matériel de jardinage, d'entretiens  
divers du terrain et de sécher nos  
récoltes.**



# La Pergola

Envoyé en préfecture le 15/03/2024  
Reçu en préfecture le 15/03/2024  
Publié le 15/03/2024  
ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

## Descriptif de la Pergola

**Pergola légère de 19m<sup>2</sup>  
d'une hauteur de 2,50 mètres.**

**Ossature bois vide.**

**Elle sera végétalisée par différents  
fruitiers**

**Elle nous permettra de faire différents  
ateliers sur les végétaux, l'argile, le  
bois, les galets, en définitive tout ce qui  
nous entoure et que la nature veut bien  
nous offrir.**

**Cette pergola est pensée pour plusieurs  
objectifs :**

- 1 – Abriter du soleil lors des fortes  
expositions.**
- 2 – Faire pousser du grimpant qui  
donnera des fruits.**
- 3 – Travailler dessous les jeunes  
végétaux**
- 4 – Lieu d'expériences sur la  
consommation et la gestion de l'eau par  
les plantes**



# La serre géodésique

Envoyé en préfecture le 15/03/2024  
Reçu en préfecture le 15/03/2024  
Publié le 15/03/2024  
ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

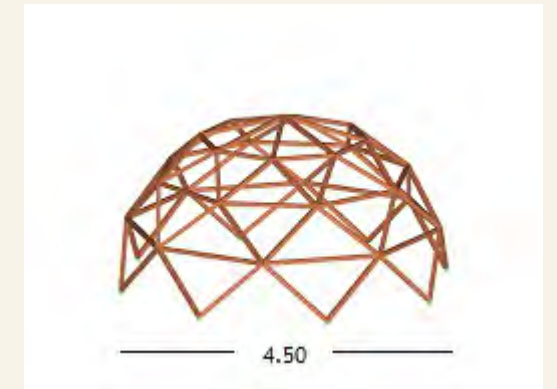


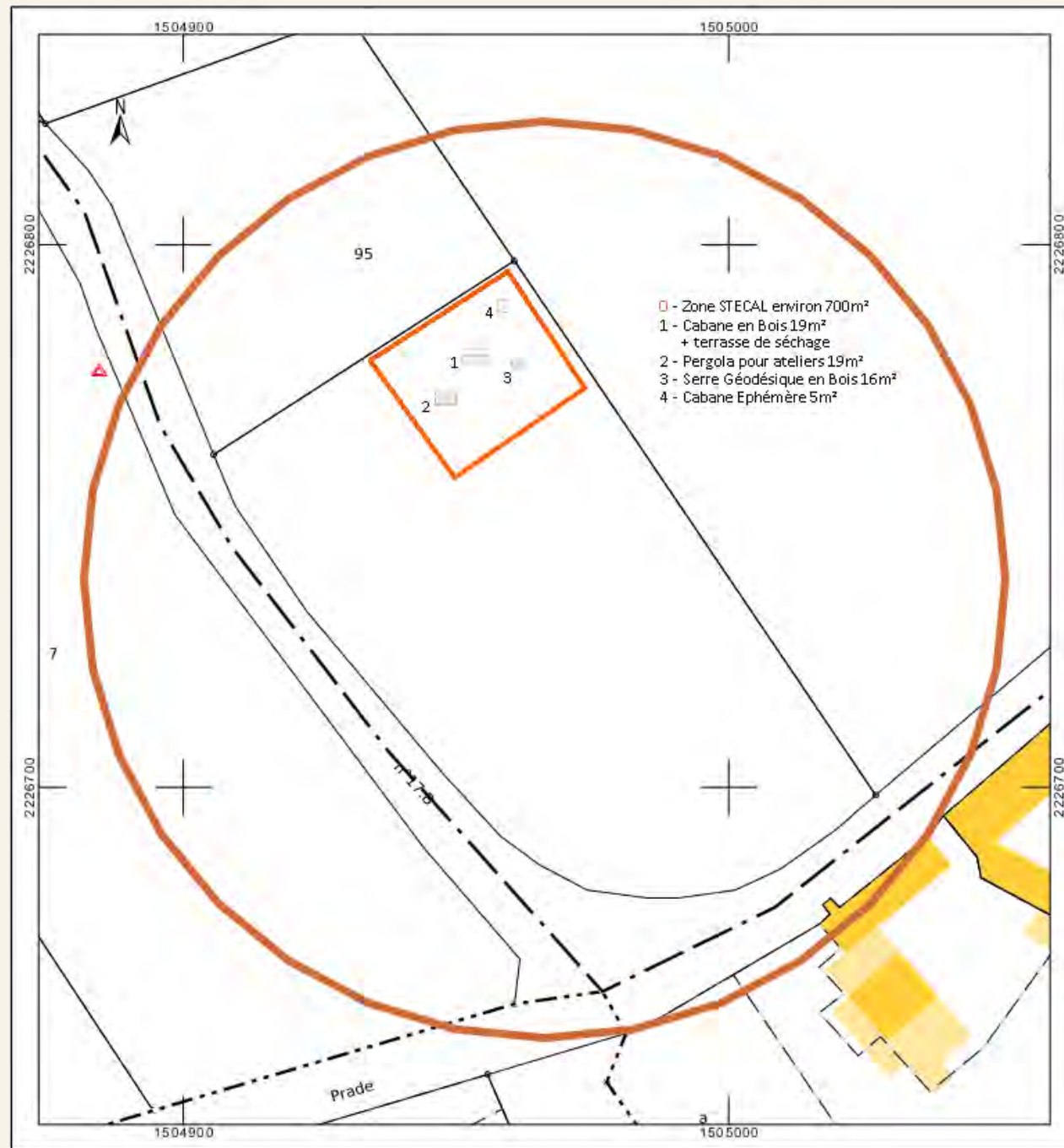
## **Descriptif de la serre géodésique.**

**Serre Géodésique légère en bois de 16m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 2 mètres.**

**Structure en forme de dôme.  
Sa surface se compose de segments de forme polygonale en bois.**

**La serre permet de garantir une distribution uniforme de la lumière.**





Envoyé en préfecture le 15/03/2024  
Reçu en préfecture le 15/03/2024  
Publié le 15/03/2024  
ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE







# CUBES ARISTIDES



Lucile & Manon Bergès



La présentation



L'esprit



Le projet



Le lieu



Les cubes



Les plans



La stratégie



Le financement



# SOMMAIRE



LUCILE

## LA PRESENTATION

### Nous sommes les sœurs Bergès...

C'est main dans la main que nous marchons ensemble, depuis 3 décennies, sur le même chemin.

Enfants de la nature et des champs, petites filles d'artistes et de paysans, un pied sur terre, un autre dans les airs. On a dans le cœur, un héritage infailible, notre sens de la famille.

Enfants, des cabanes on en a crée plus que de raisons, derrière notre maison... Depuis ce jour nous avons grandi, et gardons en nous ce rêve inaccompli !



Le savoir-faire, son affaire



Passionnée de nature



Experte de la photo



MANON



Le relationnel, c'est elle



Passionnée du Comminges



Pro de la com

**L'ESPRIT**



*Aristides*

Sauvage par nature

Envoyé en préfecture le 15/03/2024  
Reçu en préfecture le 15/03/2024  
Publié le 15/03/2024  
ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

*"Celui qui est capable de ressentir la passion,  
c'est qu'il peut l'inspirer." Marcel Pagnol*

## **NOTRE IDENTITÉ**

Nature

Élégance

Minimaliste

Moderne

Intimiste

## **NOTRE ETHIQUE**

Excellence

Exclusivité

Respect

Ecologie

Authenticité

# HEBERGEMENTS INSOLITES, DESIGNS ET DURABLES EN COMMINGES

## LE PROJET

"Aristides" est un concept d'hébergements designs et hauts de gamme, uniques en France.

Ce projet regroupe en premier lieu, deux cubes suspendus pour les séjours, et un cube au sol pour la réception des hôtes. Les cubes seront installés à travers un joli bois, face au Pyrénées, sur les **terres familiales**.

Nous souhaitons faire vivre un séjour de prestige au cœur de la **nature**, le dépaysement est garanti. Ces cubes vitrés offriront de nombreuses prestations de qualités. Les visiteurs vivront une **expérience inoubliable** dans un espace unique, conçu avec une architecture minimaliste, qui s'encre parfaitement dans la nature environnante.

Nous nous engageons à valoriser le territoire et les acteurs locaux. Nous souhaitons garder une faible empreinte écologique, le **tourisme vert** est en pleine expansion, et notre projet s'y encre parfaitement...

# LE LIEU

- Le projet sera implanter sur la commune de Saint Lary Boujean. **Axe stratégique** entre Boulogne Sur Gesse, Saint Gaudens et Aurignac. Proche de l'arboretum de Cardeilhac, des Gorges de la Save et de la villa gallo romaine de Montmaurin, du village médiéval d'Aurignac... À une heure seulement de Toulouse et de Tarbes.
- Les cubes seront créés sur une colline comprenant d'un coté une prairie avec **vue imprenable sur la chaine des Pyrénées** plus particulièrement sur le Pic du Midi et de l'autre une forêt en contre bas. Un petit chemin de promenade descendra au milieu d'un bois jusqu'à la rivière.
- La parcelle mise à disposition pour le projet comprend déjà une **maison d'habitation** ainsi que des bâtiments agricole. Elle est aussi au bord d'une route communale ce qui rend l'**accès pratique** et fonctionnel.

Vue du champs sur les Pyrénées

# PHOTOS



Vue du bois sur le Pic du Midi - Depuis le Cube



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



Vue du champs sur le bois - Implantation Cubes





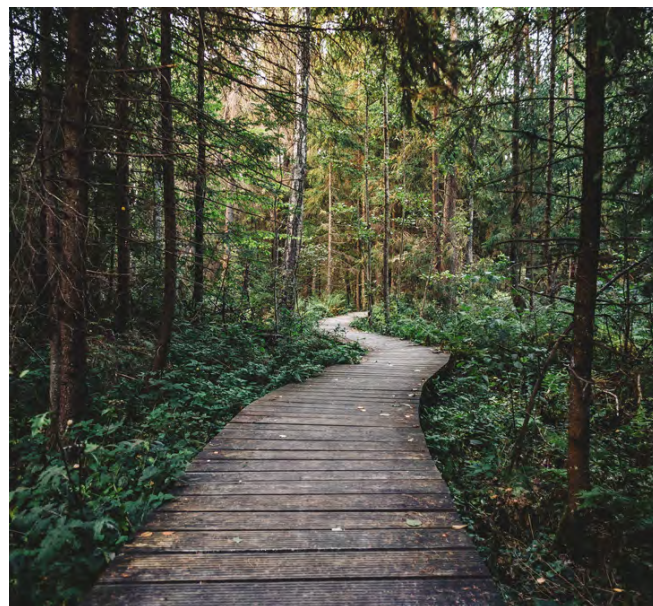
## LES MATERIAUX

- Des matériaux de qualité et/ou recyclés
- Fournitures issues de France et de la région
- Travail avec des prestataires locaux
- Matière première : bois, métal, verre



## LA STRUCTURE

- Du à la déclivité du terrain, la structure sera posée sur de hauts pilotis
- Une ossature légère de 20m2
- implantation respectueuse
- Entièrement conçue pour se fondre au maximum dans la forêt



## L'ACCESSIBILITÉ

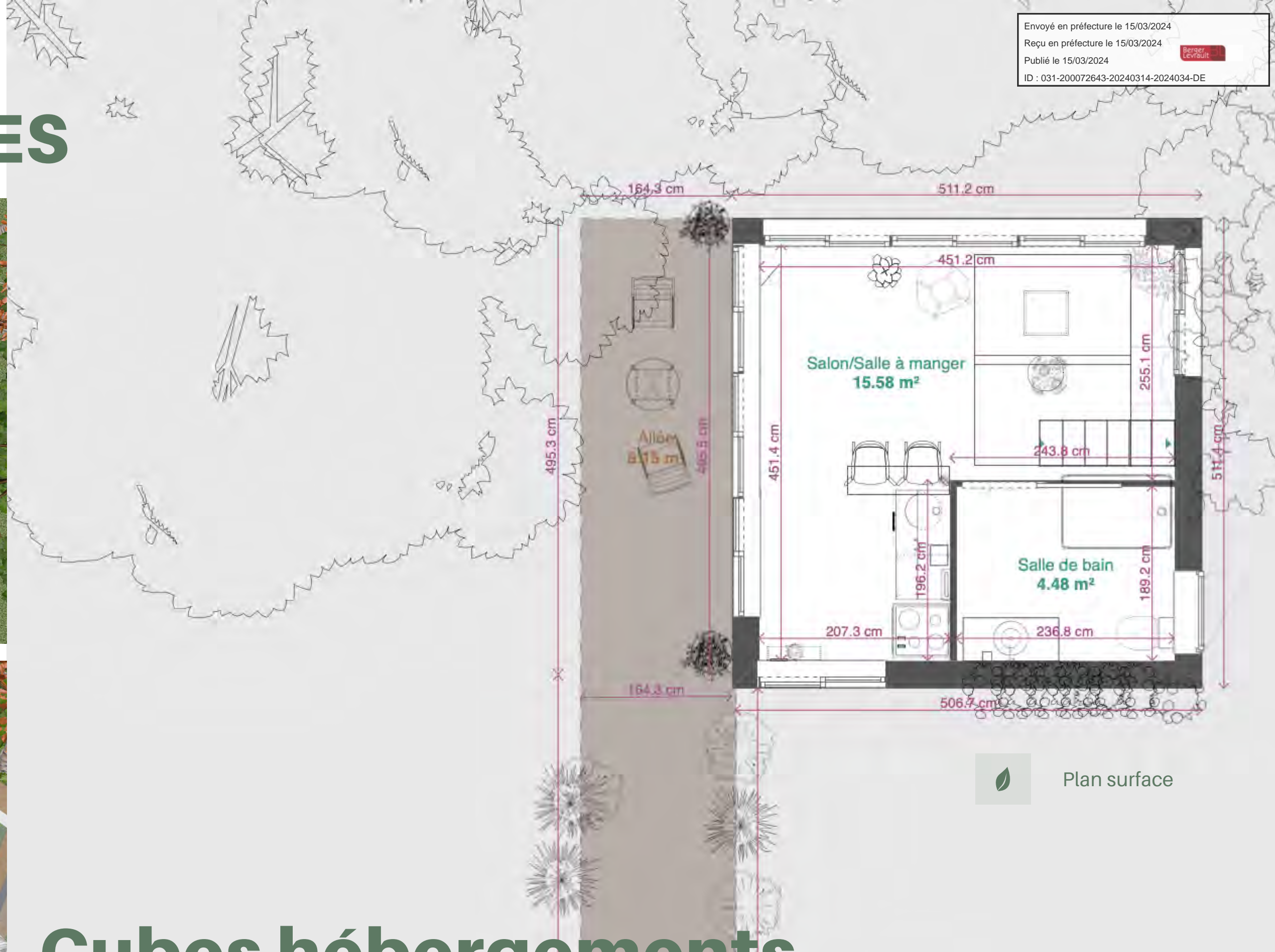
- Les accès seront empierrés et non loin du parking
- L'entrée et la terrasse du logement seront sécurisés par des rambardes
- Les baies vitrées doublées et verre sécurit'
- L'agencement des pièces est optimisé pour une bonne mobilité au sein du cube

# LES CUBES





# LES MAQUETTES



## Cubes hébergements

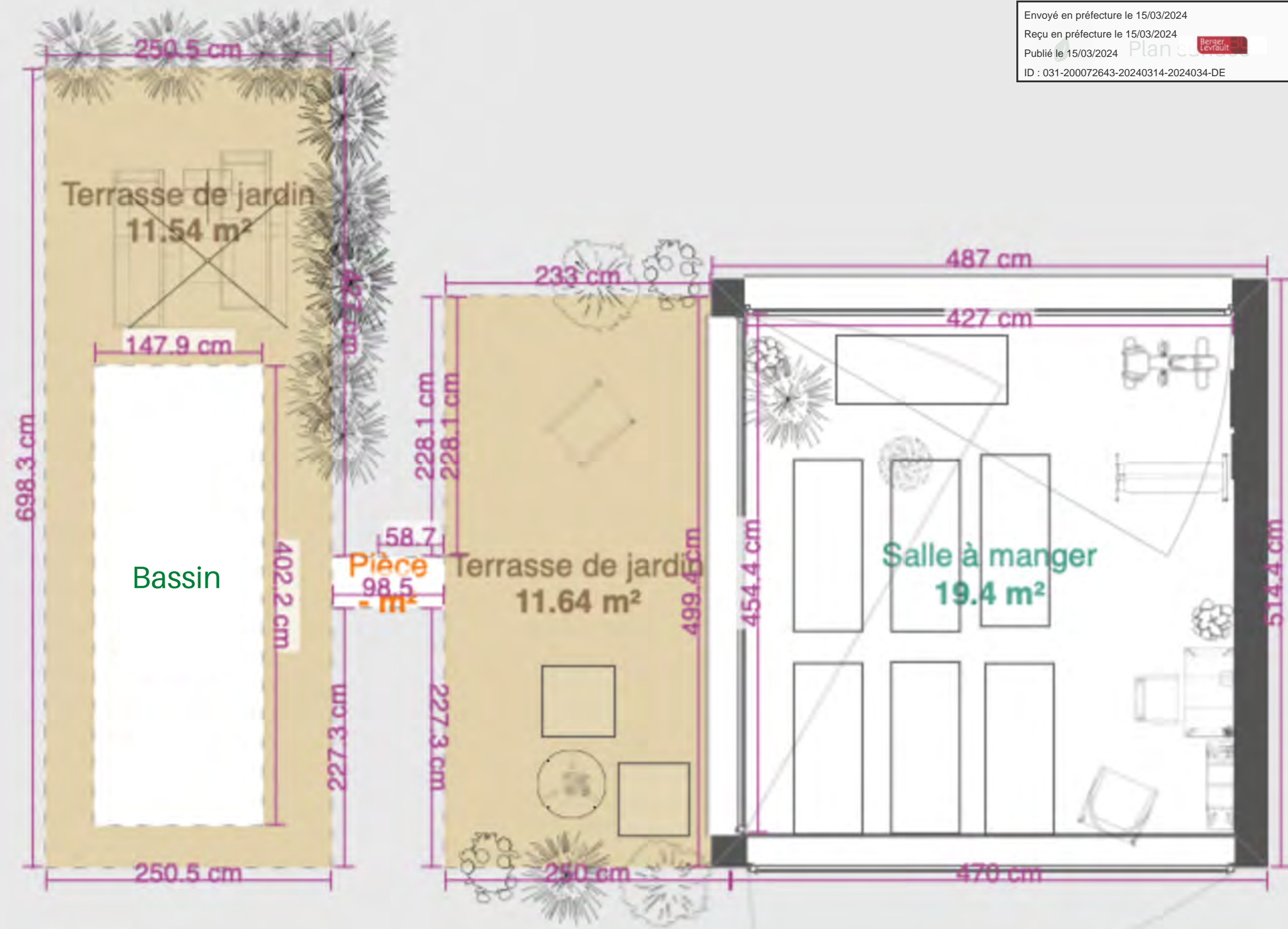
# LES MAQUETTES



Vue d'ensemble



Vue de la terrasse



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berger  
Levrault

Plan s...

## Cube accueil/salle de sport



# LE PLAN

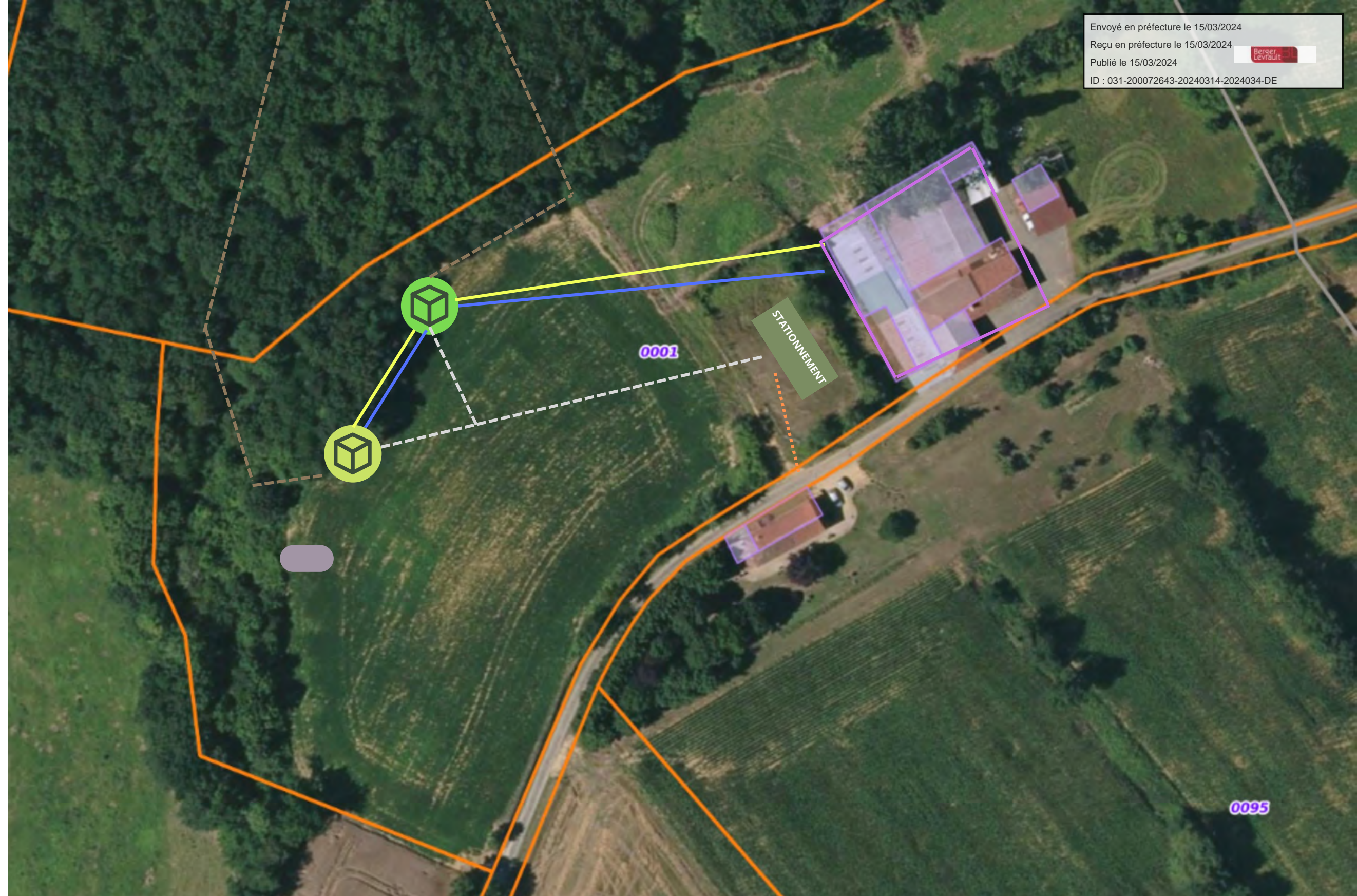


8000 m<sup>2</sup>

-  CUBE 1 : Logement
-  CUBE 2 : Logement
-  CUBE 3 : Accueil, salle de sport, salle de yoga...
-  CUBE 4 : Logement
-  CUBE 5 : Logement


## Première phase des travaux

-  Construction CUBE 1 : Logement de 20M2
-  Construction CUBE 2 : Logement de 20m2
- Installation d'un récupérateur d'eau et de panneaux solaire sur la maison d'habitation et les bâtiments agricoles de 1000m2 (Déjà existants)
- Création d'une fosse phytosanitaire
- Raccordement électrique + panneaux solaires
- Raccordement eau + récupérateur d'eau (Douche, WC)
- Rafrachissement du chemin rivière déjà existant
- Création de chemins piéton
- Goudronnage du chemin pour les véhiules déjà existant
- Végétalisation du près



 CUBE 1 : Logement

 CUBE 2 : Logement

- Accès piéton
- Chemin rivière (Déjà existant)
- ..... Accès véhicule (Déjà existant)
-  Maison d'habitation et bâtiment agricole 1000m2 (Déjà existants)

-  Electricité : Raccordement électrique + panneaux solaire
-  Eau: Raccordement eau de la Barousse + récupérateur d'eau
-  Fausse phytosanitaire

## Seconde phase des travaux

Construction CUBE 3 : Accueil, salle de sport, salle de yoga...

Construction CUBE 4 : Logement de 20M2

Construction CUBE 5 : Logement de 20M2

Création de chemin piétons

Raccordement eau + récupérateur d'eau (Douche, WC)

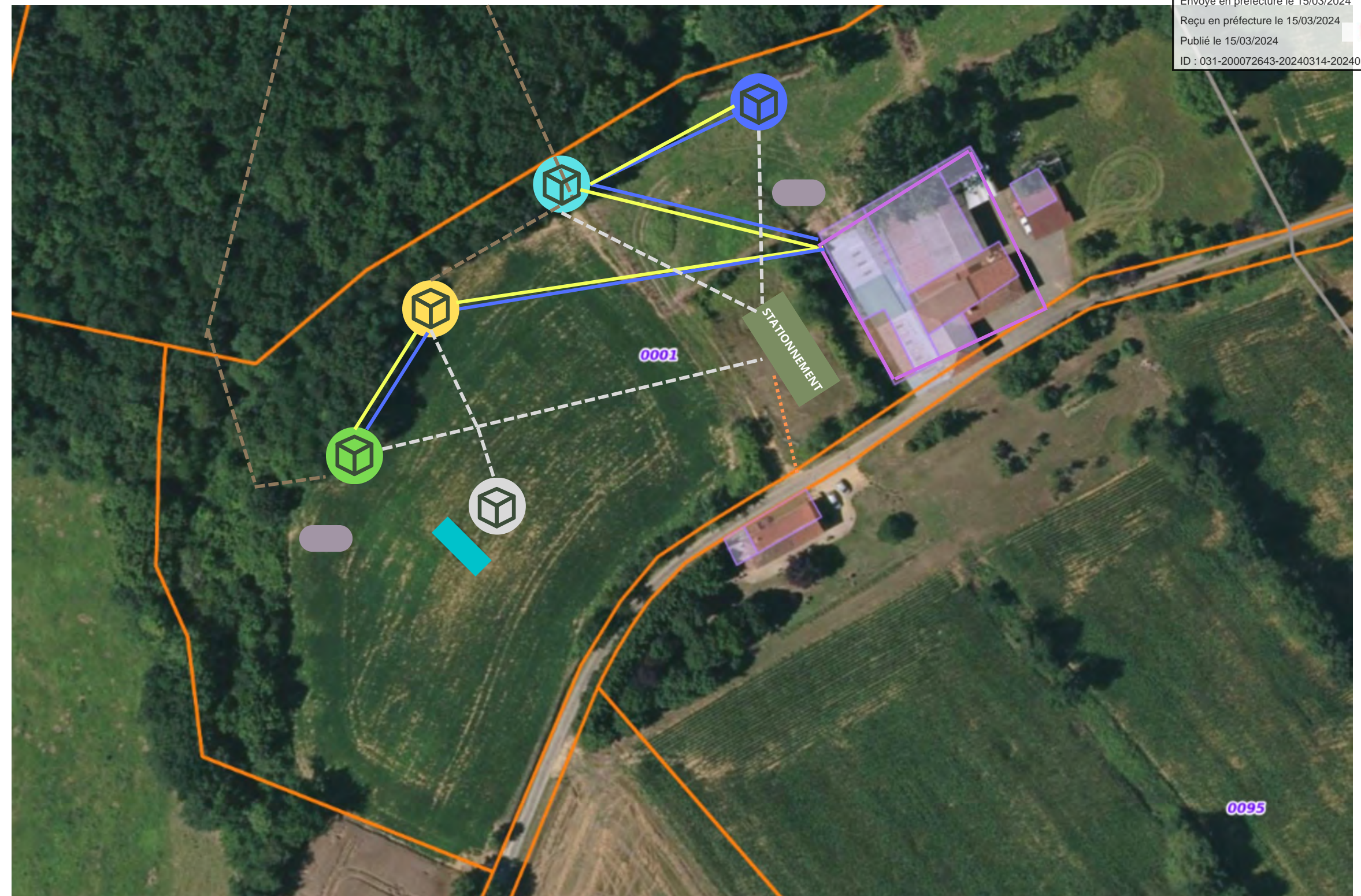
Raccordement électrique + panneaux solaires

Création d'une fosse phytosanitaire

Rafrachissement du chemin rivière déjà existant

Goudronnage du chemin pour les véhiules déjà existant

Création d'un bassin



CUBE 3 : Réception, salle de sport, salle de yoga...

CUBE 4 : Logement

CUBE 5 : Logement

Bassin

Accès piéton

Chemin rivière (Déjà existant)

Accès véhiule (Déjà existant)

Maison d'habitation et bâtiments agricole 1000m2 (Déjà existants)

Electricité : Raccordement électrique + panneaux solaire

Eau: Raccordement eau de la Barousse + récupérateur d'eau

Fausse phytosanitaire

# LA STRATEGIE



## CIBLE

Type : Couple

Age : 30 . 55 ans

Provenance : Toulouse, Bordeaux, Paris | Occitanie, Ile de France, Nouvelle-Aquitaine, Bretagne | Espagne, Pays-Bas, Belgique



## MARCHÉ

Existant : 3 hébergements similaires types cabanes dans le secteur (30km alentours) + d'autres logements insolites totalement différents de ce concept

Développement : Palier au manque d'hébergements hauts de gamme et éco-responsable sur le territoire



## COMMERCIALISATION

Prestations uniques et de qualité supérieure.

Offres comprises : Coffret de bienvenue produits de soins et de bouche + panier déjeuner produits locaux servi sur place + bain norvégien

## PROMOTION

Image : logo + marque + charte graphique

Web : site internet pro, site de l'office de tourisme, sites de réservation en ligne, site spécialisés

Réseaux Sociaux : Facebook, Instagram, LinkedIn

Tractage : Flyers, plaquettes, affiches, cartons de bienvenue, cartes visites

Presse/Radio : Presse locale, presse spécialisée thématique (randonnée, nature...) et radios locales

Autres : Participation salons, invitation de bloggeurs...

# LE FINANCEMENT

Le projet représente un investissement total de 150 000€, étant déjà propriétaire de la parcelle le financement sera utilisé seulement pour la réalisation du projet.

- Première phase des travaux : 60 000€
- Seconde phase des travaux : 30 000€
- Troisième phase des travaux : 60 000€

1 . Création d'une société commerciale

2 . Emprunt de 100 000€ + 50 000€ d'apport

Etude réalisée grâce aux statistiques de fréquentation d'autres logements similaires sur le territoire. Nous avons réalisé une simulation sur une année, visible sur le tableau\* ci-dessous :

\*Résultats avant taxes et impôts

| 1 CUBE / 1 MOIS   | JANVIER | FEVRIER | MARS | AVRIL | MAI  | JUIN | JUILLET | AOUT | SEPTEMBRE | OCTOBRE | NOVEMBRE | DECEMBRE | RESULTATS 1 CUBE / 1 AN |
|---|---------|---------|------|-------|------|------|---------|------|-----------|---------|----------|----------|-------------------------|
| NOMBRE DE NUIT  | 8       | 4       | 4    | 6     | 12   | 12   | 20      | 20   | 8         | 8       | 4        | 20       | /                       |
| PRIX DE LA NUIT   | 120     | 120     | 120  | 120   | 130  | 130  | 150     | 150  | 130       | 130     | 120      | 150      | /                       |
| CHIFFRE D'AFFAIRE   | 960     | 480     | 480  | 720   | 1560 | 1560 | 3000    | 3000 | 1040      | 1040    | 480      | 3000     | 17320                   |
| CHARGES FIXES ( Crédit, assurances, eau électricité, entretien infrastructure ) | 600     | 600     | 600  | 600   | 600  | 600  | 600     | 600  | 600       | 600     | 600      | 600      | 7200                    |
| FRAIS AIRBNB  | 30      | 20      | 20   | 25    | 45   | 45   | 90      | 90   | 30        | 30      | 20       | 90       | 535                     |
| MÉNAGE  | 160     | 80      | 80   | 120   | 220  | 220  | 400     | 400  | 160       | 160     | 80       | 400      | 2480                    |
| RESULTAT PAR MOIS / 1 CUBE  | 170     | -220    | -220 | -25   | 695  | 695  | 1910    | 1610 | 250       | 250     | -220     | 1910     | 7105                    |
| RESULTAT PAR MOIS / 2 CUBES   | 340     | -440    | -440 | -50   | 1390 | 1390 | 3820    | 3820 | 500       | 500     | -440     | 3820     | 14210                   |
| RESULTAT PAR MOIS / 3 CUBES   | 510     | -660    | -660 | -75   | 2085 | 2085 | 5730    | 5730 | 750       | 750     | -600     | 5730     | 21315                   |
| RÉSULTAT PAR MOIS / 4 CUBES   | 680     | -880    | -880 | -100  | 2780 | 2780 | 7640    | 7640 | 1000      | 1000    | -880     | 7640     | 28420                   |

PHASE 1

PHASE 3



## LUCILE BERGES

lucileberges@hotmail.fr

06 82 47 04 33



## MANON BERGES

manonberges16@gmail.com

06 74 23 23 38

# CONTACTS

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berger  
Levrault



# PROJET DE CRÉATION D'UNE BASE ULM PARAMOTEUR SUR LES COMMUNES DE SÉDEILHAC (31539) ET DE FRANQUEVIELLE (31210).

## ÉLÉMENTS CONTRIBUTIFS À LA CRÉATION D'UNE STECAL.

Document du 13/11/2023 , Auteur : Michel BIZOU

### OBJECTIF :

Création d'une base spécifique aux ULM classe 1 (paramoteurs) permettant la découverte et le survol de la région , riche en sites remarquables.

Les ULM de classe 1 ont un rayon de vol limité à quelques dizaines de km seulement et une vitesse de déplacement en vol faible de 30 à 60 km/h. Leurs spécificités techniques les rendent peu compatibles avec l'utilisation d'un aérodrome classique car leur vitesse d'approche et de décollage est faible (contrairement aux avions de tourisme et aux ULM 3 axes de classe 3) , ce qui rend leur présence sur les bases classiques de la région conflictuelle.

Ils ne nécessitent pour le décollage et l'atterrissage que d'une faible distance de 30 à 50m , mais une orientation de la piste variable à tout moment de la journée (décollage et atterrissage strictement face au vent) . Une piste en dur n'est pas souhaitable (unidirectionnelle) ; une surface plane (- de 10% de pente) en herbe , entretenue , constitue une zone d'activité idéale pour les paramoteurs.

L'ouverture de la base peut être envisagée pour les mêmes raisons technique aux ULM classe 5 (aérostat ou montgolfières dirigeables) et à l'activité d'aéromodélisme.

### ÉTAT ACTUEL :

je suis possesseur avec mon épouse de la propriété située sur les parcelles AC 0311 , AC 0313 sur la commune de FRANQUEVIELLE 31210 ainsi que des parcelles AB 0007 et AB008 sur Franquevielle et également la parcelle OB 005 sur la commune de SEDEILHAC et je suis en cours d'acquisition de la parcelle OB 004 sur la commune de SEDEILHAC.

Je pratique depuis plus de 10 ans , seul ou avec des amis paramotoristes , des vols sur la région , en décollant et atterrissant depuis 1 an sur mon terrain personnel adapté à cette pratique.

Les conditions de surface utile et d'entretien de cette surface en herbe sont déjà en place et adaptées à cette pratique. Les conditions environnementales sont bonnes.

Je suis possesseur d'une licence de pilote ULM avec mention emport de passagers.

Mon épouse vole régulièrement avec moi en tant que passagère.

Le projet par le biais de la classification en zone STECAL porte sur l'optimisation de cette base ULM .



Vue d'ensemble de la propriété



Parcelles dont je suis propriétaire

## LES BESOINS :

- Une surface plane en herbe entretenue , circulaire ou rectangulaire d'environ un hectare ou plus.
- Une zone d'approche dégagée d'obstacle.
- L'absence de relief important à proximité immédiate.
- Un local de stockage des machines volantes et du matériel d'entretien du site et de la piste.
- Une structure d'accueil des utilisateurs et une zone de stationnement des véhicules pour les utilisateurs (les paramotoristes utilisent volontiers des camping cars ou des fourgons aménagés lors de leurs déplacements sur les rassemblements de paramotoristes.)
- Une tour d'observation à environ 5 m de hauteur avec une vue dégagée à 360° pour le contrôle des aéronefs en vol et pour assurer une bonne réception des ondes radio VHF.
- Un raccordement au réseau électrique et à l'eau potable est souhaitable , avec une borne électrique pour la zone camping-cars.
- Une zone de rassemblement couverte d'environ 50 m2 de type terrasse couverte face à la zone de décollage pour rassemblement des personnes présentes sur site , pour prise des repas , briefing pilotes etc.

## LE PROJET :

1)- La construction sur la parcelle OB 004 (Sédeilhac) ou la parcelle OB 005 d'un hangar d'environ 250 à 300 m2 destiné au stockage du matériel d'entretien de la zone d'activité , ainsi qu'au stockage des aéronefs.

Ce hangar , d'une hauteur de 5 m , pourrait disposer d'une pièce isolée de 50 m2 afin de pouvoir accueillir les pilotes .

Il serait situé en bordure de la D75G (route du lac) avec un raccordement au réseau électrique et d'eau potable qui longe cette départementale.

Une couverture photovoltaïque est envisageable.

2)-Une zone de stationnement des véhicules pour les utilisateurs de la piste (souvent des camping cars ou des fourgons avec remorque).

3)-Une zone de rassemblement couverte d'environ 50m2 type terrasse couverte , face à la zone de décollage.

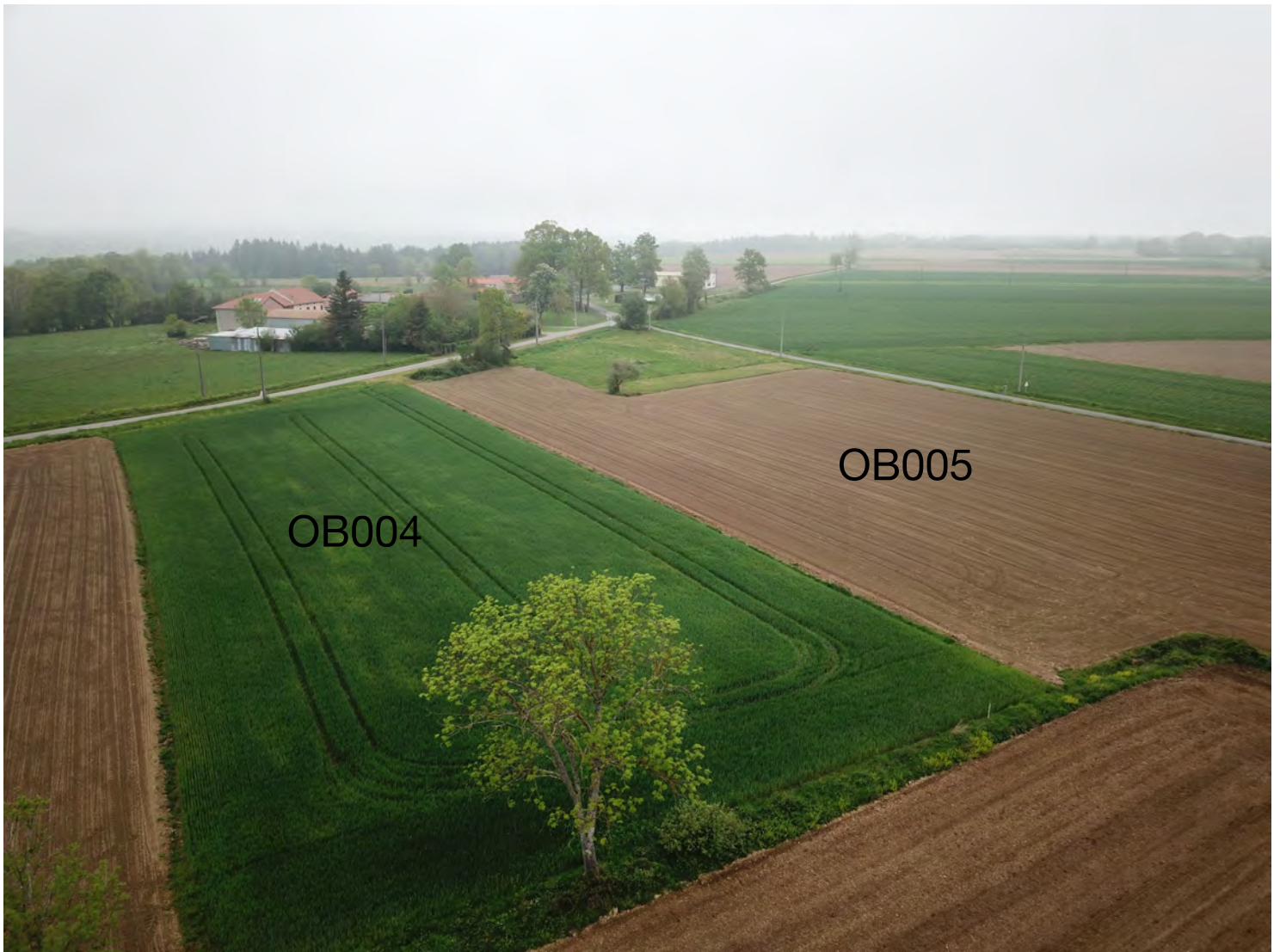
4)-l'installation d'une manche à air permanente d'une hauteur de 6 m , sur mat métallique simple ou fixée au sommet d'une tour d'observation.

5)-La construction éventuelle de logements de courte durée de type bungalow (3 à 5) toujours sur la partie nord de la zone , afin d'accueillir les pilotes sans camping car ou fourgon, et connectés au réseau edf ,eau et assainissement à prévoir.

6)-Projet d'enfouissement de la ligne électrique qui alimente exclusivement mon domicile , situé le long de la rd 17A (rue de Madéré) et qui représente actuellement une gêne relative pour les décollages par vent d'est , difficultés que je contourne par l'utilisation du terrain au sud de la zone (parcelle AB 008) que j'ai acquise spécifiquement pour cette condition de vol.

7)-Plantation de haies basses d'essences locales sur une grande partie de la périphérie de la zone , car nous sommes dans une zone étendue d'agriculture extensive , peu boisée , avec peu de refuges aviaires. Le péril aviaire n'est pas problématique pour les paramoteurs en raison de leurs capacités de vol sans moteur et d'un cône de sécurité omniprésent sur la zone.

Vue aérienne vers le nord des parcelles OB 004 et 005 qui accueilleront les infrastructures principales.



## Délimitation minimale des zones classées STECAL



Département :  
HAUTE GARONNE

Commune :  
SEDEILHAC

Section : B  
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 29/04/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

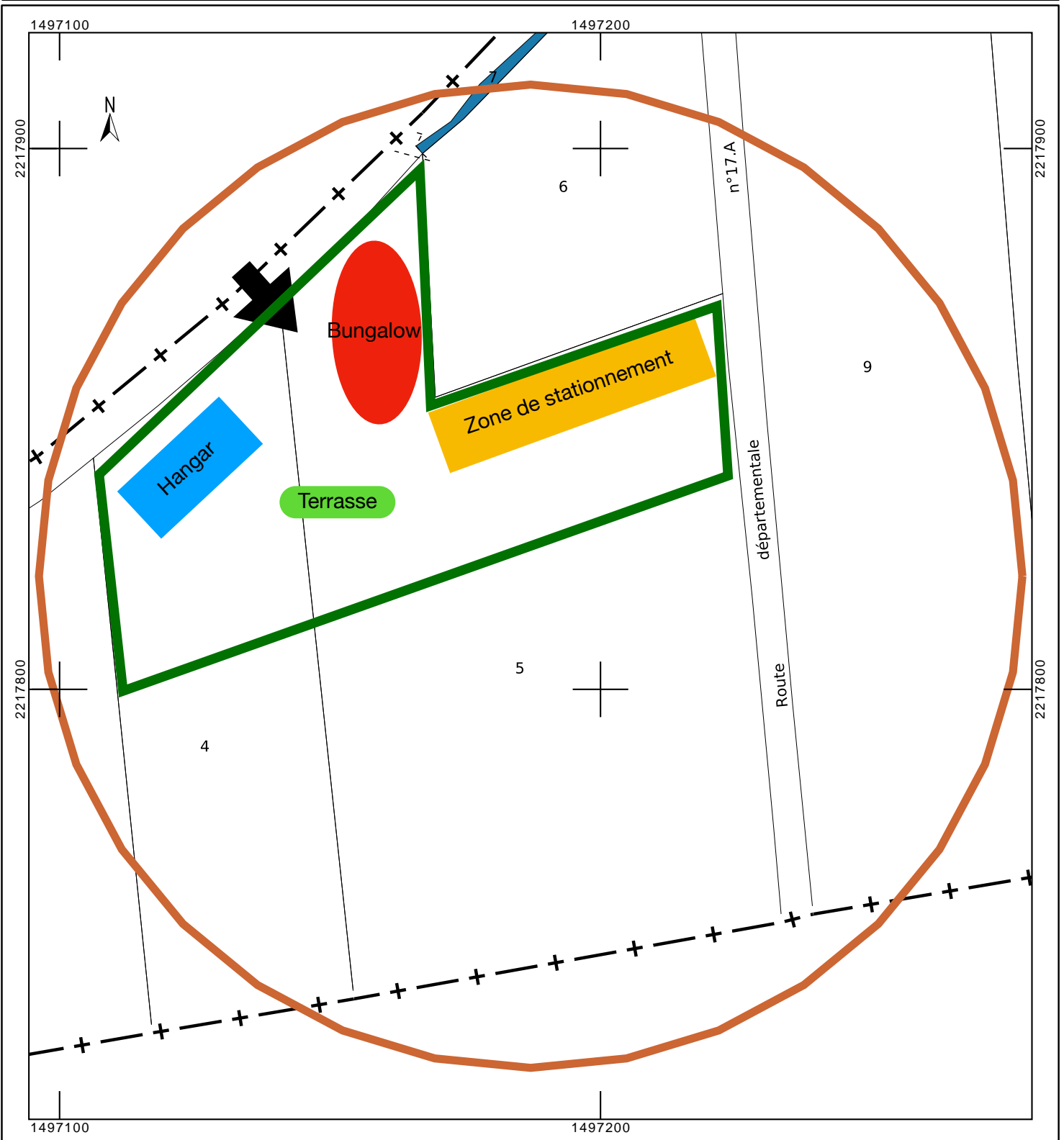
Reçu en préfecture le 15/03/2024  
Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

31800 SAINT GAUDENS  
tél. 05 61 94 85 30 - fax 05 61 94 85 35  
cdfif.saint-gaudens@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





## **LES PARTENAIRES :**

Ce projet n'a pas de but lucratif , il s'inscrit actuellement dans une dynamique et un financement personnel.

La création d'une association de pilotes paramoteurs est envisagée (actuellement une vingtaine de pilotes et amis avec qui je vole régulièrement depuis plusieurs années) .La plupart de ces pilotes sont actuellement membres du club ULM d'An'Air dont je suis membre actif depuis plusieurs années , et dont j'ai été vice président pendant 2 ans.

La FFPLUM (Fédération Française d'ULM) par le biais de l'organisation de rencontres de paramotoristes semblables à celles que nous organisons régulièrement avec Mr Claude MONFORT et la FFPLUM depuis plusieurs années sur Anères (65) et Condom (32) et souhaitée par les membres de l'organisation de ces rencontres. Le but principal est de faire découvrir aux pilotes et leurs accompagnants une région , sur une durée de quelques jours , 1 à 2 fois par an. Cette base pourrait également servir occasionnellement à l'entraînement de l'équipe de France de paramoteur , à la recherche de terrains d'accueil et qui affectionne particulièrement notre région pour ses conditions météo très favorables à cette pratique et l'intérêt de la région.

Cf liens sur les rencontres d'Anères passées et divers autres liens sur l'activité paramoteur dans les annexes .

## **LE PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX :**

2023 : finalisation de l'acquisition de la parcelle OB 004 sur la commune de SEDEILHAC.

2024: entretien régulier des surfaces en herbe. En attente du classement en STECAL et des autorisations de construction des infrastructures.

Demande d'enfouissement de la ligne électrique. Recherche d'aide financière pour cela. Plantation des haies autour de la base. (avec la participation du conservatoire de botanique)

2025: Construction en priorité du hangar de stockage et construction de la terrasse couverte. Aménagement de la zone de stationnement des véhicules des participants (pas de zone goudronnée , mais délimitation des espaces utilisables).

Construction de la tour d'observation si possible et de la manche à air.

2026: Construction en fonction du besoin réel d'un ou plusieurs bungalows d'accueil pour les paramotoristes et leurs accompagnants.

## **LE BUDGET :**

L'acquisition des terrains est déjà financée (financement personnel). (25 800 €)

La construction du hangar sera financée par un apport personnel , 60 000€ .

La construction de la terrasse couverte , de la tour et de l'aménagement des espaces de stationnement seront financés soit par un apport personnel , soit par le biais de l'association ou club en cours de création. Une aide à l'installation des bases ULM est envisageable par le biais de la FFPLUM.

Le financement de la construction des bungalows reste pour l'instant à étudier



## CONCLUSION :

La réalisation des infrastructures utiles à cette base ULM Paramoteur n'aura que de très faibles répercussions sur l'environnement , car les surfaces couvertes sont faibles , limitées à une zone proche de la route , sans « bétonnisation » à outrance. Le hangar ne possèdera pas de dalle de sol sauf sur la zone de réception d'environ 50 m2 , la terrasse couverte aura une surface au sol en herbe ou en gravier , la zone de stationnement sera délimitée par des bordures et des limites végétales , mais ne sera pas goudronnée ni bitumée , les surfaces des bungalows seront réduites au strict nécessaire pour des séjours de très courte durée.

Toute la zone réservée aux déplacements des ULM restera en herbe.

Des plantations de haies basses d'essence locale permettront une plus grande diversité de la faune et de la flore locale.

Les nuisances induites par l'optimisation de la base resteront également faibles , car le taux de fréquentation restera limité.

Mr et Mme BIZOU  
2 rue de Madéré  
31210 FRANQUEVIELLE  
06 08 30 72 96  
[mbizou@icloud.com](mailto:mbizou@icloud.com)



**ANNEXES :**

[https://youtu.be/Hu3pntp\\_vt8?si=QD-jHZ5SXWvWouyM](https://youtu.be/Hu3pntp_vt8?si=QD-jHZ5SXWvWouyM)

[https://youtu.be/xC\\_1gOJFI4w?si=9q3l-8OoYyT3Z-FO](https://youtu.be/xC_1gOJFI4w?si=9q3l-8OoYyT3Z-FO)

Texte : Claude Monfort - Photographies : Marlène Laffitte, Claude Monfort et Patrick Perroquin

**RASSEMBLEMENT** 



Les frères Zorzetti après avoir survolé le pic du Midi de Bigorre.

# Printemps d'Anères

# Floraison de moteurs

C'était déjà la 8<sup>e</sup> édition des Rencontres d'Anères. Le concept, unique en France, initié il y a cinq ans, permet d'accueillir deux fois par an les pilotes pour une durée maximale de neuf jours. Cette fois, Canadiens, Belges, Luxembourgeois et Français, venus de quasiment toutes les régions de l'Hexagone, ont pu échanger, partager et voler ensemble.



**Le** Club ULM et Aéromodélisme d'AN'AIR (LF6538) possède une structure bien équipée et suffisamment grande pour recevoir un nombre important de personnes. Malgré une quarantaine de désistements, essentiellement pour des raisons de prévisions météorologiques défavorables, 85 pilotes ont participé à l'événement de printemps. 15 créneaux de vols ont pu être utilisés sur les 17 possibles. Malgré un soleil timide certains jours, 326 vols ont été réalisés, au-dessus des Pyrénées encore enneigées, et en plaine. 20 pilotes ont survolé le pic du Midi, notre phare de la Bigorre. Quasiment tous ont respecté les règles de vol. Aucun accident n'est à déplorer et aucune plainte pour nuisance ne nous a été signalée.

Comme à chaque fois, la convivialité était bien présente autour de nos produits régionaux cuisinés avec passion et savoir-faire par notre « Chef de cuisine ». Cette édition est maintenant terminée et, à voir la satisfaction exprimée par les pilotes, personne n'a regretté d'avoir fait, pour certains, énormément de kilomètres pour venir. Avec toute l'équipe, nous allons nous remettre au travail pour préparer le prochain événement qui aura lieu du 20 au 28 août. Juste pour information, à ce jour, c'est déjà complet depuis longtemps, nous enregistrons 72 pilotes inscrits et 45 sont sur liste d'attente. Pour des raisons de sécurité et de confort, le nombre maximum de pilotes est limité à 50 par jour. Il y en aura qui seront évidemment déçus de ne pas pouvoir participer, mais nous ne pouvons pas faire autrement. ☹




**RASSEMBLEMENT**

 Texte : Claude Monfort  
 Photographies : Peter Moreau, Marlène Laffitte, Claude Monfort

**9<sup>e</sup> édition**

# Rencontres de pilotes de paramoteur

# Anères

Le pic du Midi, « Phare de la Bigorre » enchâssé dans son écrin de sommets.

À la fin de chaque rencontre, on dit toujours que c'était la plus belle et on l'a encore dit cette fois-ci...

**ANÈRES** est un petit village des Hautes-Pyrénées, proche des plus hauts sommets de la chaîne de montagnes. Depuis le centre de la piste ULM, on remarque d'emblée celui qui attire toutes les convoitises. Celui qui semble dominer tous les autres et qui a été survolé près d'une cinquantaine de fois, c'est le pic du Midi de Bigorre. À cause de sa position avancée, on l'appelle le Phare de la Bigorre. Voilà un aperçu du décor grandiose côté sud. Vers le nord, on dit que c'est la plaine, mais il n'y a rien de plat. Le relief est découpé par une quinzaine de rivières qui prennent leur source dans cette partie des Pyrénées centrales et rejoignent l'Adour et la Garonne.

### Un creuset de bien-être

Anères est un excellent point de départ pour découvrir le vol au-dessus de montagnes, mais, en plaine, il y a également de très beaux paysages à survoler. C'est, en partie, pour cela que de très nombreux pilotes sont venus des quatre coins de France et de Belgique. Mais lors des Rencontres d'Anères, il n'y a pas que les vols, il y a surtout de la convivialité et de l'échange.

Les occasions de partager de bons moments sont multiples, il y a les délicieux repas de Dominique, l'incoutournable repas gascon de Josiane, la sangria de Marlène offerte par le Club, la barbe à Papa de Guillaume...

Nous avons eu le plaisir de voir la voiture volante Pégase prendre la voie des airs et de discuter avec Vincent Tournier, le pilote qui continue la mise au point de cet engin.

L'entraide et la bienveillance de toute l'équipe d'organisation sont exemplaires. Les pilotes débutants et ceux plus

La base ULM d'Anères, d'où l'on a déjà une vue prometteuse sur la chaîne des Pyrénées.



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

22/03/2024

## 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.

\*\*\*\*\*

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

**GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL**

Commune : ..... PEQUILHAN .....

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) : ..... 323, 324, 325, 611, 612, 311 .....

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

**Renseignements concernant le site du projet de STECAL :**

**Le site est-il raccordé :**

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

**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
- .....

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE





CŒUR & CÔTEAUX  
**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) : .....H.L.L.....

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

le projet porte sur l'implantation de 5 Habitations légères de loisirs d'une surface de 20 m<sup>2</sup> à 35 m<sup>2</sup> dispersées sur les parcelles 612 et 311  
Ce projet comprendrait également l'aménagement du hangar existant en gîte ou salle d'activités (parcelle 611).

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





Tait le 16.09.2023

J. ARNAUD.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Arnaud', enclosed within a hand-drawn oval border.

Département :  
HAUTE GARONNE

Commune :  
PEGUILHAN

Section : D  
Feuille : 000 D 02

Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 15/09/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

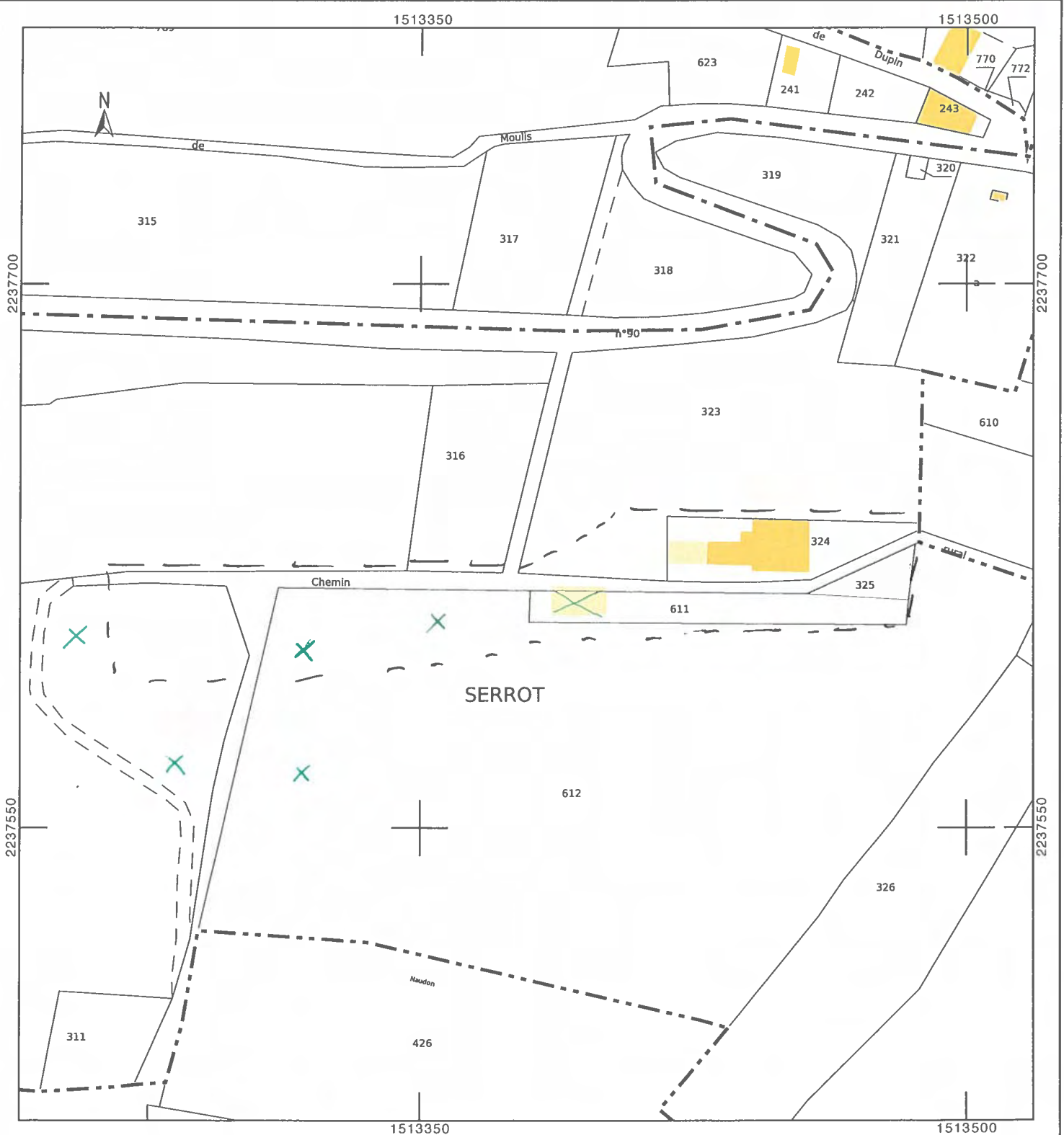
Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

31800 SAINT GAUDENS  
tél. 05 61 94 85 30 - fax 05 61 94 85 35  
cdif.saint-gaudens@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berser  
Levrault

# LES CHALETS DU « SERROT »



Fabienne et Xavier ARNAUD  
31350 PEGUILHAN

## LES ACTEURS

Fabienne et Xavier



*Fabienne*

\* Responsable en restauration sur un centre de vacances en zone de montagne (Guchen 65)

*Xavier*

\* **Directeur d'un centre de vacances en zone de montagne (Guchen 65)**

1991 à 2008 - Fabienne a été exploitante agricole à Péguilhan, où elle a également géré **un gîte d'enfants.**

1998 à 2022 - Xavier a été entrepreneur en aménagements paysagés

Un projet sur lequel pourra se joindre à **l'avenir leurs** 3 enfants

> Mathilde - stages bien être

> Damien et Jean - stages sportifs

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

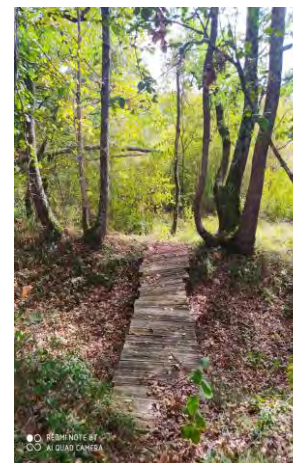
Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berser  
Levrault

## GENESE DU PROJET

- ▶ Depuis de nombreuses années ce projet les anime et vient à évoluer avec le temps.
- ▶ Leur souhait, créer un site convivial, accueillant, près de leur maison
- ▶ Immersion avec la nature
- ▶ **Préserver l'intimité de chaque locataire, par des espaces aménagés**
- ▶ Très faible impact environnemental



## LES CHALETS

- ▶ 5 Habitations Légères de Loisirs de 20 à 35m<sup>2</sup>
- ▶ Capacité de 2 à 5 personnes
- ▶ Kitchenette / une à deux chambres
- ▶ Terrasse



## LES ACTIVITES SUR SITE

- **Course d'orientation**
- VTT (location sur place)
- Stage Bien-être et sportifs
- Piscine (réalisation sur 2024)

*Course à pied*

*Randonnée Pédestre*

*Jardinage*



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berser  
Levrault

## LES ATOUTS

- ▶ Ferme auberge à 300m
- ▶ Lac de la Gimone à 10mn
- ▶ Villa Gallo-Romaine - Montmaurin 15mn
- ▶ Gorge de Lespugue
- ▶ Auch - Toulouse (1h)
- ▶ Jazz in Marciac (Août à 1h)
- ▶ Premières randonnées en montagne à 1h
- ▶ Depuis les chalets, possibilité de rejoindre par les chemins de rando, le site vtt de Simorre(32)
- ▶ Possibilité par la suite de créer un lieu de vie commun  
salle de séminaire
- ▶ **Possibilité de créer 4 chambres d'hôtes, dans la maison d'habitation principale**



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berser  
Levrault



# Périmètre STECAL

Envoyé en préfecture le 15/03/2024  
Reçu en préfecture le 15/03/2024  
Publié le 15/03/2024  
ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



Suggestion  
emplacements  
chalets



## OBJECTIFS FINANCIERS

Dans un premier temps, créer une activité complémentaire.

A terme, générer un temps complet, seulement à la mise en place des 5 logements.

### Financement:

- ❖ Apport personnel
- ❖ Prêt bancaire

### Fonctionnement:

- ❖ Séjours week-end (inter-saison)
- ❖ Séjours petite semaine (4 nuits famille ou séminaire)
- ❖ Séjours semaine (juillet/août)

### Clientèle:

- ❖ Famille
- ❖ Particulier
- ❖ **Comité d'entreprise**

## ❖ ANALYSE FINANCIERE

### Taux d'occupation un Chalet

|                        |     |              |
|------------------------|-----|--------------|
| 1 <sup>er</sup> année  | 20% | 73 nuits/an  |
| 2 <sup>ème</sup> année | 30% | 109 nuits/an |
| 3 <sup>ème</sup> année | 35% | 127 nuits/an |
| 4 <sup>ème</sup> année | 35% | 127 nuits/an |

- La base de données ci-dessous est calculée sur des bases hypothétiques-

En fonction de la saison, du nombre de nuitées, du nombre de personnes, du type de produit proposé(séminaire, famille), les prix de vente seront amenés à varier.

|                               | 1 <sup>er</sup> année<br>1 chalet | 2 <sup>ème</sup> année<br>2 chalets | 3 <sup>ème</sup> année<br>3 chalets | 4 <sup>ème</sup> année<br>5 chalets |
|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Chiffre d'affaire</b>      | 10 360                            | 22 920                              | 35 480                              | 58 400                              |
| Remboursement et autres frais | 9 112                             | 18 464                              | 27 916                              | 46 320                              |
| Résultats                     | 1 248                             | 4 456                               | 7 564                               | 12 080                              |

Viabilité du projet:

- Création d'une SCI
- Apport personnel impératif (pas pris en compte dans l'analyse)
- Intensifier l'inter-saison

# CLIENTELE-COMMUNICATION

## Clientèle:

- **Personne à la recherche d'une pause nature**
- Digital nomade
- Famille, couple
- Séjours sportifs
- Séjours bien-être
- Entreprise mettant en place des séminaires sur des lieux de vie spécifiques

## Communication:

- Site internet
- Outils numériques
- Office de tourisme
- Agence de voyage
- CE Midi Pyrénées

## 1) Le terrain

### · Délimitation

Le terrain fait plus de 2 hectares, la zone en violet pour le stecal.



### · Caractéristiques

La plupart du terrain est un bois.

## 2) Le projet

### · Descriptif

Je suis déjà en activité depuis 12 ans en location touristique (chambre d'hôtes). [www.auboisdescoumos.com](http://www.auboisdescoumos.com)

J'ai pour le moment 3 yourtes et pour les chambres d'hôtes je peux avoir 5 chambres,

je pourrai dans l'avenir mettre 2 logements supplémentaires dans le bois donc à l'intérieur de la zone violette.

### 3) Aménagement du terrain

- La voirie parking et accès



Le parking se trouve à l'entrée de la propriété.



- Les chemins piétons

Les clients marchent dans le bois, des chemins naturels se sont formés pour aller à chaque yourte.



- Le bloc sanitaire

Il y a uniquement des toilettes sèches et une douche dans la pièce commune ainsi qu'une cuisine équipée.





#### 4) Les réseaux en eau et électricité

Il n'y a ni eau ni électricité dans les yourtes, l'éclairage se fait à la bougie,

le chauffage est avec un poêle à bois, juste une réserve d'eau dans la cabane où il y a une toilette sèche.



#### 5) L'Assainissement

On a fait installer une fosse septique quand nous avons acheté la maison.

Il y a uniquement des toilettes sèches.

## 6) Les hébergements

Nous avons 3 yourtes typiquement Mongoles équipées de meubles traditionnels.





### 7) La sécurité

Il y a un extincteur dans chaque yourte,

une borne pour les pompiers est situé sur la route D41 et nous avons aussi une piscine qu'ils pourraient utiliser.

### 8) Le respect de l'environnement

J'ai crée ce projet car la yourte est une habitation qui respecte l'écologie et l'environnement.

Mme Guilbaud-Fauvel

Quartier martignan

31350 Gensac de Boulogne



# 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.**

\*\*\*\*\*

## 1 – Configuration

### GRILLE D'ANALYSE A REMPLIR POUR CHAQUE PROJET DE STECAL

géoparc



© IGN 2023 - [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

Longitude :  
Latitude :

Commune : ..... Liadoux .....

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 239 / A 240 .....

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

Renseignements concernant le site du projet de STECAL :

Le site est-il raccordé :

- ❖ à une route suffisamment dimensionnée ? Oui  Non
- ❖ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau d'électricité en capacité suffisante ? Oui  Non
- ❖ au réseau numérique/téléphonique en capacité suffisante ? Oui  Non

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
- Culture
- Prairie
- Terre en friche
- Autre (préciser) : .....





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) :

Projet de création d'un bar/restaurant, d'une salle de réception,  
d'un hébergement

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

.....

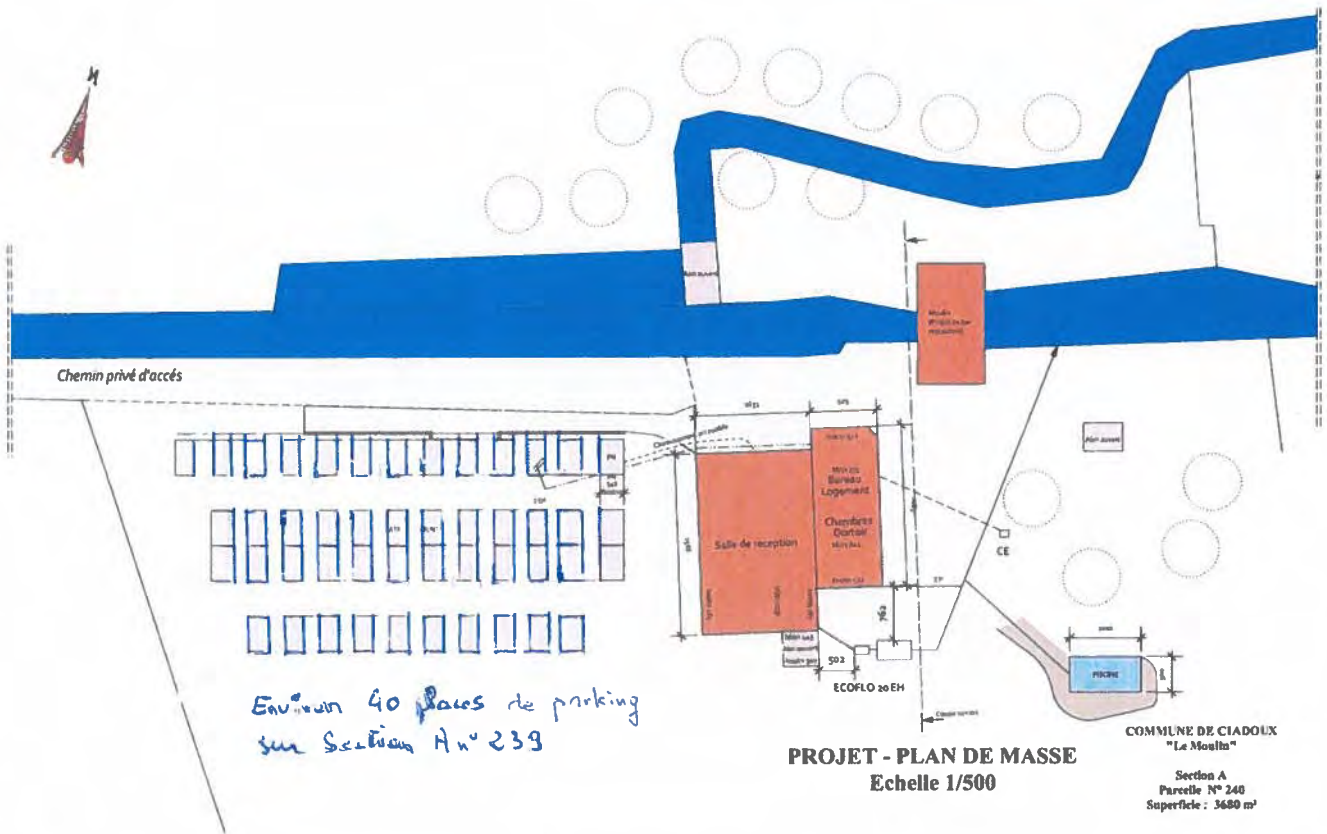
Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



Sabine Gabriel - Architecte D.P.L.G.  
Cebes - 31430 - Casties-Labrande  
Portable : 06 58 46 94 95  
Messagerie : sabine.gabriel@hotmail.fr

Les présents plans sont exclusivement destinés à la demande de permis de construire. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

SCI DRABO  
Au Village  
32140 - LALANNE ARQUE  
Aménagement d'une salle de réception

PC 2



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

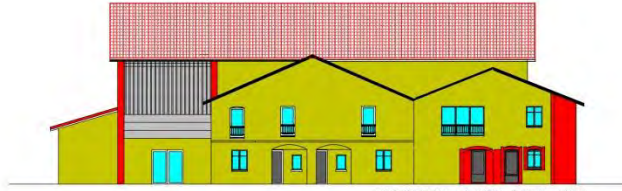
- Plans projet :

Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

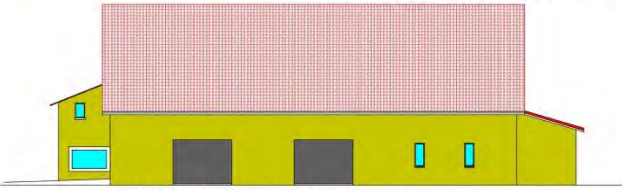
ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



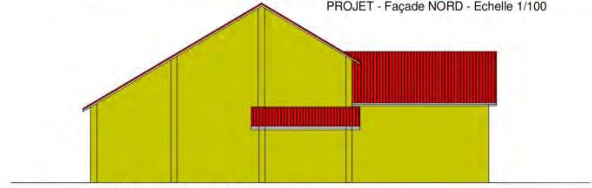
PROJET - Façade EST - Echelle 1/100



PROJET - Façade NORD - Echelle 1/100



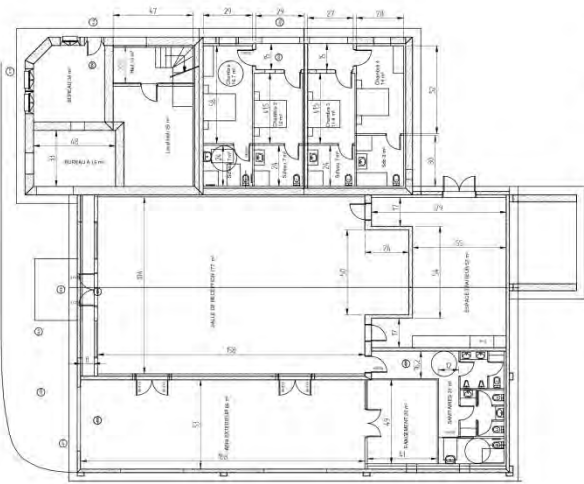
PROJET - Façade OUEST - Echelle 1/100



PROJET - Façade SUD - Echelle 1/100

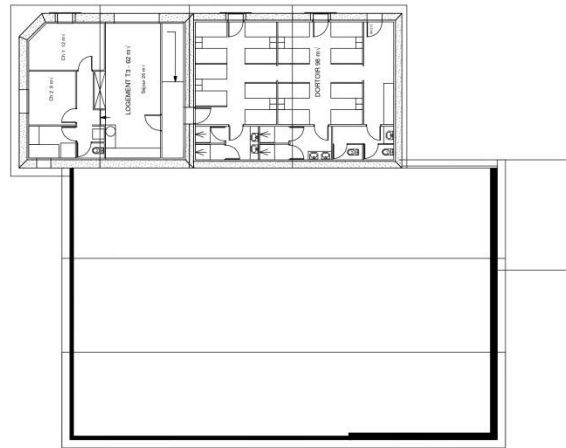
|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <p>Titulaire du plan : Architecte D.P.L.G.<br/>                 Coordonné : Julien LEBLANC<br/>                 Adresse : 10 rue de la République<br/>                 31000 TOULOUSE</p> | <p>Les données techniques et les dimensions indiquées sur ce plan sont à titre indicatif et ne doivent pas être utilisées pour la construction sans l'avis de l'architecte.</p> | <p>SO 03000<br/>                 SO 03001<br/>                 SO 03002<br/>                 SO 03003<br/>                 SO 03004<br/>                 SO 03005<br/>                 SO 03006<br/>                 SO 03007<br/>                 SO 03008<br/>                 SO 03009<br/>                 SO 03010<br/>                 SO 03011<br/>                 SO 03012<br/>                 SO 03013<br/>                 SO 03014<br/>                 SO 03015<br/>                 SO 03016<br/>                 SO 03017<br/>                 SO 03018<br/>                 SO 03019<br/>                 SO 03020<br/>                 SO 03021<br/>                 SO 03022<br/>                 SO 03023<br/>                 SO 03024<br/>                 SO 03025<br/>                 SO 03026<br/>                 SO 03027<br/>                 SO 03028<br/>                 SO 03029<br/>                 SO 03030<br/>                 SO 03031<br/>                 SO 03032<br/>                 SO 03033<br/>                 SO 03034<br/>                 SO 03035<br/>                 SO 03036<br/>                 SO 03037<br/>                 SO 03038<br/>                 SO 03039<br/>                 SO 03040<br/>                 SO 03041<br/>                 SO 03042<br/>                 SO 03043<br/>                 SO 03044<br/>                 SO 03045<br/>                 SO 03046<br/>                 SO 03047<br/>                 SO 03048<br/>                 SO 03049<br/>                 SO 03050<br/>                 SO 03051<br/>                 SO 03052<br/>                 SO 03053<br/>                 SO 03054<br/>                 SO 03055<br/>                 SO 03056<br/>                 SO 03057<br/>                 SO 03058<br/>                 SO 03059<br/>                 SO 03060<br/>                 SO 03061<br/>                 SO 03062<br/>                 SO 03063<br/>                 SO 03064<br/>                 SO 03065<br/>                 SO 03066<br/>                 SO 03067<br/>                 SO 03068<br/>                 SO 03069<br/>                 SO 03070<br/>                 SO 03071<br/>                 SO 03072<br/>                 SO 03073<br/>                 SO 03074<br/>                 SO 03075<br/>                 SO 03076<br/>                 SO 03077<br/>                 SO 03078<br/>                 SO 03079<br/>                 SO 03080<br/>                 SO 03081<br/>                 SO 03082<br/>                 SO 03083<br/>                 SO 03084<br/>                 SO 03085<br/>                 SO 03086<br/>                 SO 03087<br/>                 SO 03088<br/>                 SO 03089<br/>                 SO 03090<br/>                 SO 03091<br/>                 SO 03092<br/>                 SO 03093<br/>                 SO 03094<br/>                 SO 03095<br/>                 SO 03096<br/>                 SO 03097<br/>                 SO 03098<br/>                 SO 03099<br/>                 SO 03100</p> | <p>PROJET<br/>                 PC 5</p> |
|---|---|---|---|

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <p>Titulaire du plan : Architecte D.P.L.G.<br/>                 Coordonné : Julien LEBLANC<br/>                 Adresse : 10 rue de la République<br/>                 31000 TOULOUSE</p> | <p>Les données techniques et les dimensions indiquées sur ce plan sont à titre indicatif et ne doivent pas être utilisées pour la construction sans l'avis de l'architecte.</p> | <p>SO 03000<br/>                 SO 03001<br/>                 SO 03002<br/>                 SO 03003<br/>                 SO 03004<br/>                 SO 03005<br/>                 SO 03006<br/>                 SO 03007<br/>                 SO 03008<br/>                 SO 03009<br/>                 SO 03010<br/>                 SO 03011<br/>                 SO 03012<br/>                 SO 03013<br/>                 SO 03014<br/>                 SO 03015<br/>                 SO 03016<br/>                 SO 03017<br/>                 SO 03018<br/>                 SO 03019<br/>                 SO 03020<br/>                 SO 03021<br/>                 SO 03022<br/>                 SO 03023<br/>                 SO 03024<br/>                 SO 03025<br/>                 SO 03026<br/>                 SO 03027<br/>                 SO 03028<br/>                 SO 03029<br/>                 SO 03030<br/>                 SO 03031<br/>                 SO 03032<br/>                 SO 03033<br/>                 SO 03034<br/>                 SO 03035<br/>                 SO 03036<br/>                 SO 03037<br/>                 SO 03038<br/>                 SO 03039<br/>                 SO 03040<br/>                 SO 03041<br/>                 SO 03042<br/>                 SO 03043<br/>                 SO 03044<br/>                 SO 03045<br/>                 SO 03046<br/>                 SO 03047<br/>                 SO 03048<br/>                 SO 03049<br/>                 SO 03050<br/>                 SO 03051<br/>                 SO 03052<br/>                 SO 03053<br/>                 SO 03054<br/>                 SO 03055<br/>                 SO 03056<br/>                 SO 03057<br/>                 SO 03058<br/>                 SO 03059<br/>                 SO 03060<br/>                 SO 03061<br/>                 SO 03062<br/>                 SO 03063<br/>                 SO 03064<br/>                 SO 03065<br/>                 SO 03066<br/>                 SO 03067<br/>                 SO 03068<br/>                 SO 03069<br/>                 SO 03070<br/>                 SO 03071<br/>                 SO 03072<br/>                 SO 03073<br/>                 SO 03074<br/>                 SO 03075<br/>                 SO 03076<br/>                 SO 03077<br/>                 SO 03078<br/>                 SO 03079<br/>                 SO 03080<br/>                 SO 03081<br/>                 SO 03082<br/>                 SO 03083<br/>                 SO 03084<br/>                 SO 03085<br/>                 SO 03086<br/>                 SO 03087<br/>                 SO 03088<br/>                 SO 03089<br/>                 SO 03090<br/>                 SO 03091<br/>                 SO 03092<br/>                 SO 03093<br/>                 SO 03094<br/>                 SO 03095<br/>                 SO 03096<br/>                 SO 03097<br/>                 SO 03098<br/>                 SO 03099<br/>                 SO 03100</p> | <p>PROJET<br/>                 PC 5</p> |
|---|---|---|---|



PROJET - RDC - Echelle 1/100

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <p>Titulaire du plan : Architecte D.P.L.G.<br/>                 Coordonné : Julien LEBLANC<br/>                 Adresse : 10 rue de la République<br/>                 31000 TOULOUSE</p> | <p>Les données techniques et les dimensions indiquées sur ce plan sont à titre indicatif et ne doivent pas être utilisées pour la construction sans l'avis de l'architecte.</p> | <p>SO 03000<br/>                 SO 03001<br/>                 SO 03002<br/>                 SO 03003<br/>                 SO 03004<br/>                 SO 03005<br/>                 SO 03006<br/>                 SO 03007<br/>                 SO 03008<br/>                 SO 03009<br/>                 SO 03010<br/>                 SO 03011<br/>                 SO 03012<br/>                 SO 03013<br/>                 SO 03014<br/>                 SO 03015<br/>                 SO 03016<br/>                 SO 03017<br/>                 SO 03018<br/>                 SO 03019<br/>                 SO 03020<br/>                 SO 03021<br/>                 SO 03022<br/>                 SO 03023<br/>                 SO 03024<br/>                 SO 03025<br/>                 SO 03026<br/>                 SO 03027<br/>                 SO 03028<br/>                 SO 03029<br/>                 SO 03030<br/>                 SO 03031<br/>                 SO 03032<br/>                 SO 03033<br/>                 SO 03034<br/>                 SO 03035<br/>                 SO 03036<br/>                 SO 03037<br/>                 SO 03038<br/>                 SO 03039<br/>                 SO 03040<br/>                 SO 03041<br/>                 SO 03042<br/>                 SO 03043<br/>                 SO 03044<br/>                 SO 03045<br/>                 SO 03046<br/>                 SO 03047<br/>                 SO 03048<br/>                 SO 03049<br/>                 SO 03050<br/>                 SO 03051<br/>                 SO 03052<br/>                 SO 03053<br/>                 SO 03054<br/>                 SO 03055<br/>                 SO 03056<br/>                 SO 03057<br/>                 SO 03058<br/>                 SO 03059<br/>                 SO 03060<br/>                 SO 03061<br/>                 SO 03062<br/>                 SO 03063<br/>                 SO 03064<br/>                 SO 03065<br/>                 SO 03066<br/>                 SO 03067<br/>                 SO 03068<br/>                 SO 03069<br/>                 SO 03070<br/>                 SO 03071<br/>                 SO 03072<br/>                 SO 03073<br/>                 SO 03074<br/>                 SO 03075<br/>                 SO 03076<br/>                 SO 03077<br/>                 SO 03078<br/>                 SO 03079<br/>                 SO 03080<br/>                 SO 03081<br/>                 SO 03082<br/>                 SO 03083<br/>                 SO 03084<br/>                 SO 03085<br/>                 SO 03086<br/>                 SO 03087<br/>                 SO 03088<br/>                 SO 03089<br/>                 SO 03090<br/>                 SO 03091<br/>                 SO 03092<br/>                 SO 03093<br/>                 SO 03094<br/>                 SO 03095<br/>                 SO 03096<br/>                 SO 03097<br/>                 SO 03098<br/>                 SO 03099<br/>                 SO 03100</p> | <p>PROJET<br/>                 PLAN RDC</p> |
|---|---|---|---|



PROJET - PLAN R+1 - Echelle 1/100

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <p>Titulaire du plan : Architecte D.P.L.G.<br/>                 Coordonné : Julien LEBLANC<br/>                 Adresse : 10 rue de la République<br/>                 31000 TOULOUSE</p> | <p>Les données techniques et les dimensions indiquées sur ce plan sont à titre indicatif et ne doivent pas être utilisées pour la construction sans l'avis de l'architecte.</p> | <p>SO 03000<br/>                 SO 03001<br/>                 SO 03002<br/>                 SO 03003<br/>                 SO 03004<br/>                 SO 03005<br/>                 SO 03006<br/>                 SO 03007<br/>                 SO 03008<br/>                 SO 03009<br/>                 SO 03010<br/>                 SO 03011<br/>                 SO 03012<br/>                 SO 03013<br/>                 SO 03014<br/>                 SO 03015<br/>                 SO 03016<br/>                 SO 03017<br/>                 SO 03018<br/>                 SO 03019<br/>                 SO 03020<br/>                 SO 03021<br/>                 SO 03022<br/>                 SO 03023<br/>                 SO 03024<br/>                 SO 03025<br/>                 SO 03026<br/>                 SO 03027<br/>                 SO 03028<br/>                 SO 03029<br/>                 SO 03030<br/>                 SO 03031<br/>                 SO 03032<br/>                 SO 03033<br/>                 SO 03034<br/>                 SO 03035<br/>                 SO 03036<br/>                 SO 03037<br/>                 SO 03038<br/>                 SO 03039<br/>                 SO 03040<br/>                 SO 03041<br/>                 SO 03042<br/>                 SO 03043<br/>                 SO 03044<br/>                 SO 03045<br/>                 SO 03046<br/>                 SO 03047<br/>                 SO 03048<br/>                 SO 03049<br/>                 SO 03050<br/>                 SO 03051<br/>                 SO 03052<br/>                 SO 03053<br/>                 SO 03054<br/>                 SO 03055<br/>                 SO 03056<br/>                 SO 03057<br/>                 SO 03058<br/>                 SO 03059<br/>                 SO 03060<br/>                 SO 03061<br/>                 SO 03062<br/>                 SO 03063<br/>                 SO 03064<br/>                 SO 03065<br/>                 SO 03066<br/>                 SO 03067<br/>                 SO 03068<br/>                 SO 03069<br/>                 SO 03070<br/>                 SO 03071<br/>                 SO 03072<br/>                 SO 03073<br/>                 SO 03074<br/>                 SO 03075<br/>                 SO 03076<br/>                 SO 03077<br/>                 SO 03078<br/>                 SO 03079<br/>                 SO 03080<br/>                 SO 03081<br/>                 SO 03082<br/>                 SO 03083<br/>                 SO 03084<br/>                 SO 03085<br/>                 SO 03086<br/>                 SO 03087<br/>                 SO 03088<br/>                 SO 03089<br/>                 SO 03090<br/>                 SO 03091<br/>                 SO 03092<br/>                 SO 03093<br/>                 SO 03094<br/>                 SO 03095<br/>                 SO 03096<br/>                 SO 03097<br/>                 SO 03098<br/>                 SO 03099<br/>                 SO 03100</p> | <p>PROJET<br/>                 PLAN R+1</p> |
|---|---|---|---|

- Le parking enherbé et arboré :



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE

Berger  
Levrault

## Pourquoi ce projet ?

Nous oeuvrons depuis notre plus jeune âge œuvré pour des associations dans nos villages natalis.

Depuis 1990, nous sommes licenciés et bénévoles du club de pétanque de notre commune de résidence. Par le biais de cette association, nous contribuons régulièrement à l'organisation de manifestations départementales et avons eu la chance de participer à l'organisation d'évènements d'importance régionale (championnat de ligue 2013 et 2016 sur 4 jours). Nous avons, avec l'ensemble des membres (20), accueilli plus de 1000 personnes chaque fois, du matin au soir et avons assuré la préparation et le service des petits déjeuners et des repas ; mais également assuré la gestion et tenue du bar.

A partir de 1997, j'avais pris la présidence du Comité des Fêtes avec l'aide de mon époux et avons organisé toutes sortes de manifestations (fête, refête, réveillon, randonnée...). Nous avons géré le bar, des repas jusqu'à 250 personnes, des réveillons de 150 personnes et assuré l'animation musicale. Nous avons toujours participé à l'élaboration des repas de réveillon et de certains repas de fête. Aujourd'hui, j'ai laissé mon poste de présidente mais nous sommes toujours membres de cette association.

De 2003 à 2013, mon époux a également été, après une carrière de joueur, dirigeant du Club de foot ; il s'occupait aussi du service au bar.

Nous avons toujours su donner de notre temps. Ce sont des moments privilégiés de partage, de détente, de convivialité, de plaisir avec comme satisfaction la joie de rendre des gens heureux.

Tout ceci pour dire que nous avons de l'expérience dans le domaine et que nous murissions l'idée, depuis plusieurs années, de trouver un endroit idéal afin de pouvoir exercer un jour cette activité qui nous attire à tous les deux.

Les travaux devraient débuter très prochainement pour une ouverture du site le plus tôt possible.

# HORIZON 2030

Demain, notre territoire



## Définition du potentiel de densification et mutabilité

### Objectifs

Elaboration d'une cartographie définissant les secteurs potentiellement densifiables dans le tissu urbain constitué (tache urbaine).

Seront distingués 2 types d'espaces densifiables/mutables :

1 / Les parcelles/ilot fonciers ne générant pas de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. Il sera distingué :

- **La « dent creuse » sans consommation d'espace** correspond soit :
  - o à une parcelle non bâtie présente dans la tache urbaine, d'ores et déjà aménagée dans la cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ex : lots de lotissements,)
  - o à une parcelle ou unité foncière non occupée présente dans la tâche urbaine dont la superficie est inférieure à 2500m<sup>2</sup>.
- **Les divisions parcellaires** : parcelle ou unité foncière bâtie présente dans la tâche urbaine et dont la superficie non bâtie forme un ensemble supérieur à 1000 m<sup>2</sup> en assainissement autonome et 500 m<sup>2</sup> en assainissement collectif.
- **Les logements vacants** (*recensés dans le cadre des études du PLH*).

2 / Les parcelles/ilot fonciers générant de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. :

- **L'« espace interstitiel » générant de la consommation d'espace** : ensemble non bâti (hors jardin d'agrément et parc) présent dans la tâche urbaine et dont la superficie est supérieure à 2500m<sup>2</sup>.

## **1/ Report du recensement des logements vacants : (en fonction du PLH)**

*Le potentiel mobilisable via la reconquête des logements vacants sera issu des éléments du PLH.*

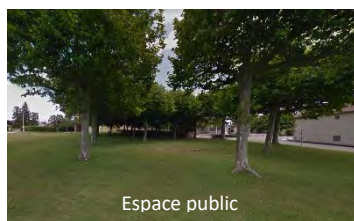
## **2/ Identification des dents creuses situées dans la tache urbaine**

**1<sup>er</sup> temps** : Sélection des parcelles libres situées dans la tache urbaine.



**2e temps** : Suppression des parcelles libres qui :

- Appartiennent à unité foncière qui accueille déjà 1 construction,
- Constituent des espaces publics,
- Ont une surface inférieure à 1000m<sup>2</sup> pour les communes en assainissement autonome et 500m<sup>2</sup> en assainissement collectif.



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



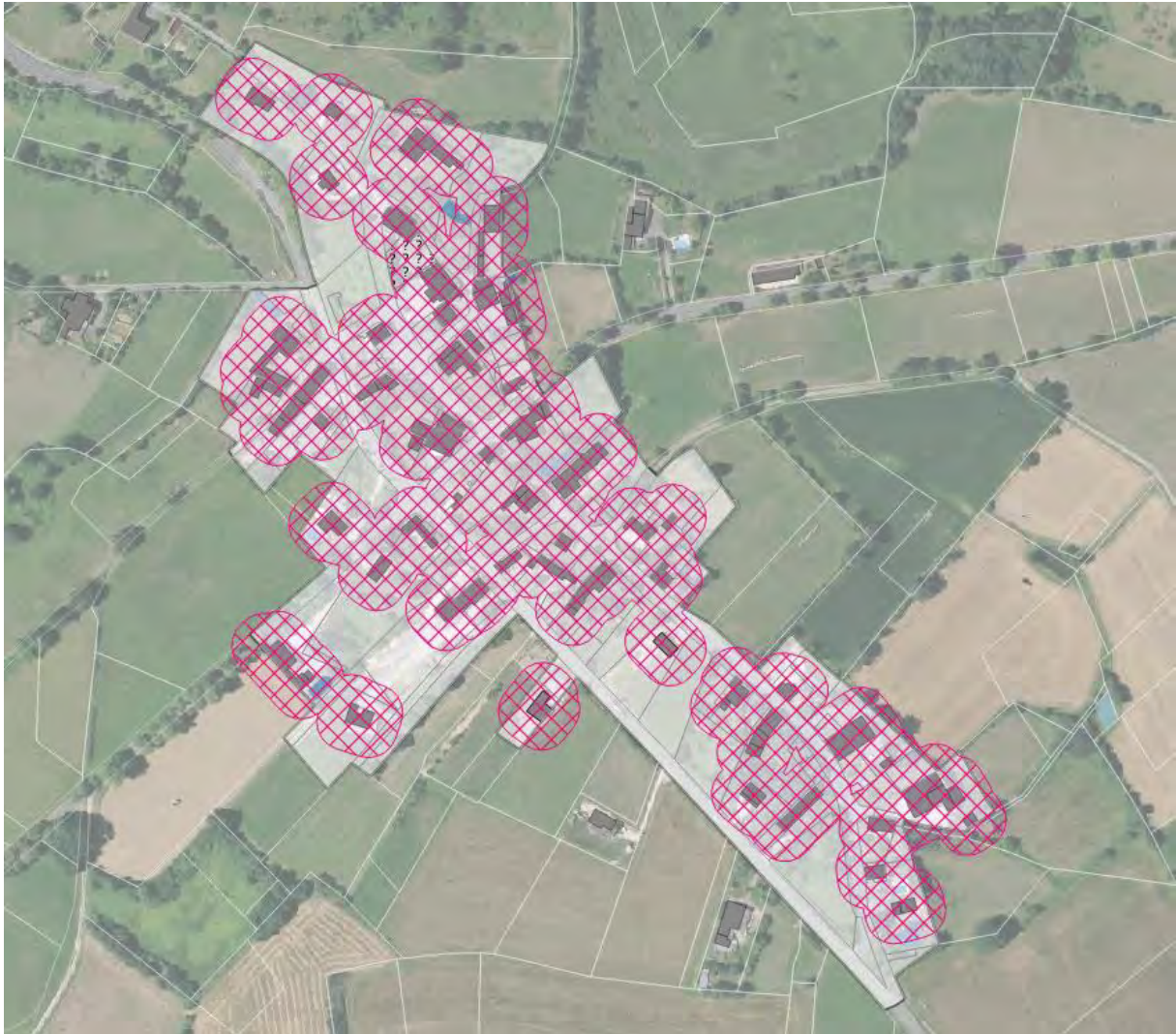
**3<sup>e</sup> temps :** Les parcelles restantes sont considérées comme offrant un potentiel en dents creuses.



## **1/ identification des divisions parcellaires :**

**1<sup>er</sup> temps :** Sur la base de la tache urbaine, mise en place :

- Pour les secteurs assainis en autonome : d'une zone tampon de 20 m autour du bâti dur supérieur à 30m<sup>2</sup>,
- Pour les secteurs assainis en collectif, d'une zone tampon de 10m autour du bâti dur supérieur à 30m<sup>2</sup>.



2e temps : Sélection des espaces libres de la tache urbaine situés hors tampons et analyse de l'appartenance ou non des espaces identifiés à la même unité foncière.



3e temps : Suppression des unités foncières libres qui accueillent des bâtiments légers ou piscines, celles qui sont considérées comme des dents creuses ainsi que celles qui ont 1 surface <math>1000\text{m}^2</math> en assainissement autonome et  $500\text{m}^2</math> en assainissement collectif.$

Suppression des unités foncières situées en zone de risque et présentant une configuration défavorable (implantation du bâti, topographie).

Les parcelles restantes constituent le potentiel divisions parcellaires.



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024



ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



Envoyé en préfecture le 15/03/2024

Reçu en préfecture le 15/03/2024

Publié le 15/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-2024034-DE



## Carte de synthèse



# HORIZON 2030

Demain, notre territoire



## Définition de la tache urbaine PLUi<sup>2</sup>

### Objectifs

Elaboration d'une cartographie définissant les secteurs bâtis du territoire pouvant être considérés comme étant du tissu urbain constitué (tache urbaine) et ce, en cohérence avec les orientations du SCoT.

Dès lors, les secteurs non recensés dans la tache urbaine constituent du bâti dit « isolé ».

Une fois cette tache urbaine définie, seront distingués :

- **les bourgs** : *enveloppe urbaine « principale » de chacune des communes*
- **les hameaux-villages** : *un minimum de 20 constructions à usage d'habitation composant des espaces artificialisés distants de moins de 40 mètres. Ils disposent également d'au moins deux des critères suivants :*
  - o *construits autour d'une voirie rayonnante et hiérarchisée : routes, ruelles, chemins ;*
  - o *dotés d'un minimum d'espaces publics et d'éléments historiques et patrimoniaux*
  - o *disposent d'un équipement public et/ou de services ou commerces.*
- **les hameaux** : *sont définis par un minimum de 5 constructions à usage d'habitation composant des espaces artificialisés distants de moins de 40 mètres. Ils sont en général dépourvus d'espaces publics et de vie sociale organisée.*

La tache urbaine servira de référence pour :

- l'analyse du potentiel de densification/mutabilité (nombre de logements potentiellement réalisables dans le tissu urbain sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers)
- la définition des zones urbaines lors de l'élaboration du règlement graphique.

A noter que la différenciation entre bourg, hameaux-villages et hameaux servira également pour la priorisation en terme de choix de développement.

Le SCoT précise que les documents d'urbanisme devront prévoir de bâtir dans et en continuité des espaces déjà urbanisés (= tache urbaine). Il définit également un ordre de priorité dans les choix de développement :

- Privilégier une urbanisation préférentiellement dans les bourgs,
- Urbaniser de manière maîtrisée les hameaux-villages puis les hameaux et/ou enfin les écarts si le potentiel de développement du bourg est inférieur aux besoins de développement identifiés dans le projet.

Méthode mise en place pour définir ces zones :

**1ere étape**

**1 /** Création de zones tampons d'un rayon de 25 m et 40m autour de chaque construction (hors annexe inférieure à 30m<sup>2</sup>)

**2/** Décompte des constructions :

**Principe Général**

- Groupes de constructions de plus de 20 constructions issu des tampons de 25 m : maintien du tampon de 25m uniquement
- Groupes de moins de 20 constructions issu des tampons de 25m : prise en compte du tampon de 40m uniquement

**Exemple Couilles** : zone tampon autour de chaque construction de 25m en rouge et de 40 m en vert.

1<sup>er</sup> analyse : groupe de constructions issu des tampons d'un rayon de 25m inférieur à 20 constructions donc prise en compte des rayons de 40m.



**Exemple Anan** : zone tampon autour de chaque construction de 25m en rouge et de 40 m en vert.

1<sup>er</sup> analyse : groupe de constructions issu des tampons d'un rayon de 25m supérieur à 20 constructions donc prise en compte des rayons de 25m.



**Exemple Boissède** : zone tampon autour de chaque construction de 25m en rouge et de 40 m en vert.

1<sup>er</sup> analyse : groupe de constructions issu des tampons d'un rayon de 25m inférieur à 20 constructions donc prise en compte des rayons de 40m.



### 3 / Fusion des tampons adjacents

**4/** Si le nombre de constructions est inférieur à 5 : l'ensemble est qualifié d'écart (appellation consacré par le SCOT), sauf s'il s'agit du bourg centre de la commune et qu'il en présente certaines caractéristiques (mairie et/ou église et/ou espace public et/ou commerce)

#### **2e étape**

Sur la base de la première analyse des zones tampons, délimitation de la tâche urbaine à la parcelle et à partir de la photo-interprétation.

Analyse qualitative afin de :

- ne retenir que les ensembles bâtis composés de plus de 5 constructions d'habitations/équipements/commerces/... (hors annexes de moins de 30m<sup>2</sup> et bâtiments agricoles)
- de réajuster la tâche urbaine en prenant en compte les éléments suivants :
  - o **les bâtiments agricoles** : exclusion des bâtiments agricoles de la tâche urbaine excepté s'ils sont imbriqués dans le tissu urbain
  - o **les « jardins d'agrément »** : réajustement de la tâche urbaine de façon à prendre en compte la limite des jardins d'agrément des constructions présentes dans la zone tampon (réduction ou agrandissement par rapport à la zone tampon en fonction des cas).  
Constitue un jardin d'agrément un espace étant clôturé ou non, attenant à une habitation, dans lequel l'homme organise et contient des végétaux d'agrément ou d'utilité, plantes ornementales ou potagères, cultivés en pleine terre ou hors sol.
  - o **Les parcs** : prise en compte des parcs des constructions située dans les zones tampons (s'ils sont dans la tâche urbaine, pour autant cela ne sous-entend pas leur constructibilité : possibilité de les préserver lors de l'analyse du potentiel de densification)  
Est considéré comme parc un terrain clos autour de l'habitation, en partie boisé, et ménagé pour la promenade, l'agrément.

***Suite à ce réajustement des parcs et jardins, seront inclus dans la tâche urbaine définitive les éventuelles parcelles limitrophes définie supportant des constructions.***

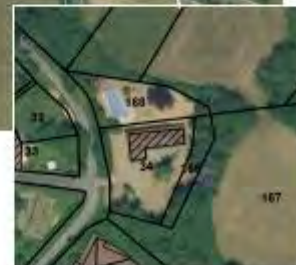
contour rouge : tampons de 25m  
contour vert : tampons de 40 m  
contour blanc continu : tâche urbaine



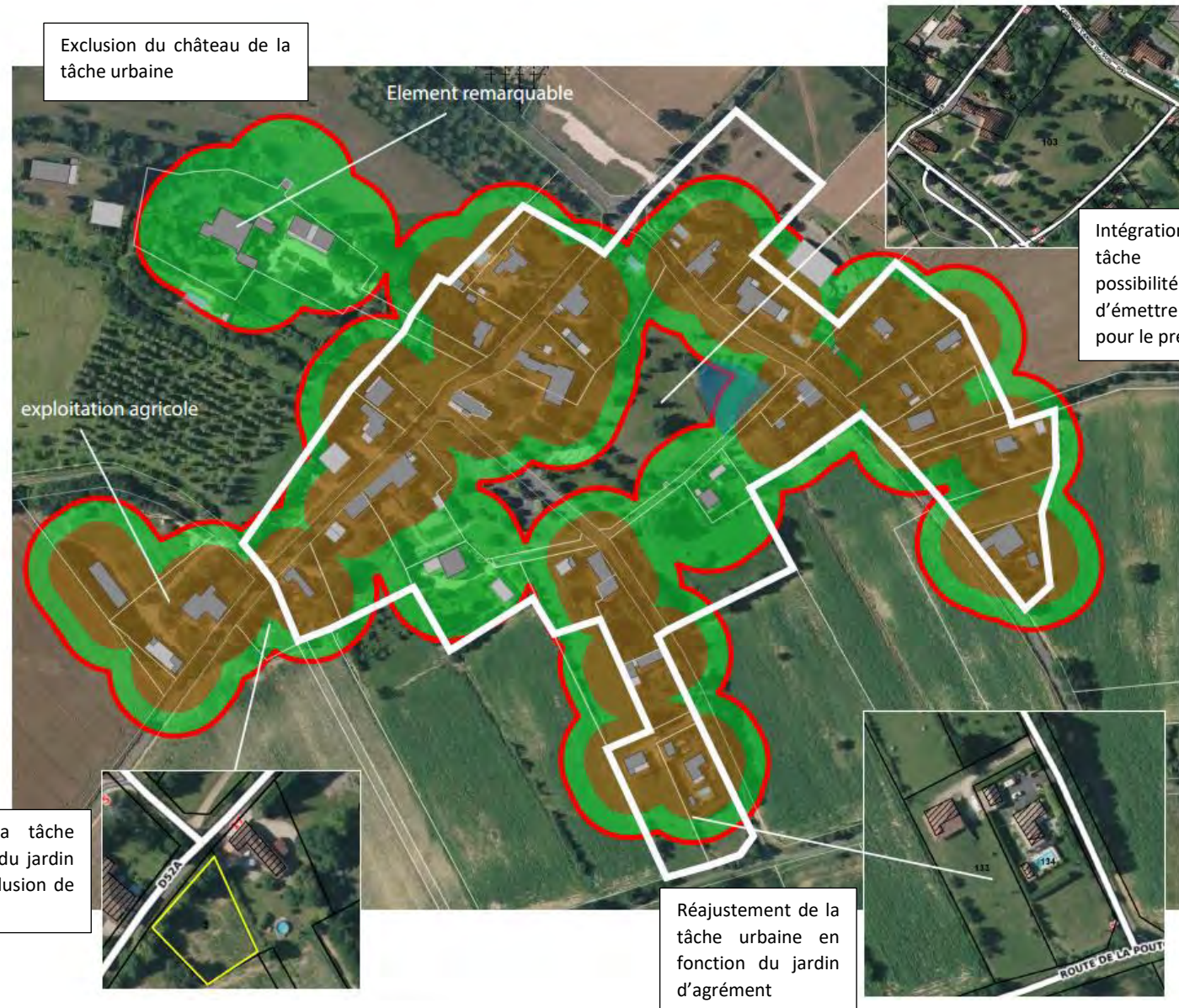
Intégration du parc dans la tâche urbaine mais possibilité ultérieure d'émettre des prescriptions pour le préserver



Réajustement de la tâche urbaine en fonction du jardin d'agrément



Réajustement de la tâche urbaine en fonction du jardin d'agrément avec exclusion de la parcelle agricole





Exemple d'intégration de parcelles limitrophes :

*1/tâche urbaine après réajustement des jardins d'agrément*



*2/ tâche urbaine définitive : inclusion des parcelles limitrophes bâties*



### **Quatre types de zones distinguées sur la base du SCoT :**

- **Le bourg :** enveloppe urbaine « principale » de chacune des communes. Il inclut le centre-bourg.
  
- **Le hameau-village :** un minimum de 20 constructions à usage d'habitation composant des espaces artificialisés distants de moins de 40 mètres. Ils disposent également d'au moins deux des critères suivants :
  - o construits autour d'une voirie rayonnante et hiérarchisée : routes, ruelles, chemins ;
  - o dotés d'un minimum d'espaces publics et d'éléments historiques et patrimoniaux
  - o disposent d'un équipement public et/ou de services ou commerces.
  
- **Les hameaux :** sont définis par un minimum de 5 constructions à usage d'habitation composant des espaces artificialisés distants de moins de 40 mètres. Ils sont en général dépourvus d'espaces publics et de vie sociale organisée.
  
- **Les écarts :** nombre de constructions est inférieur à 5 sauf s'il s'agit du bourg centre de la commune et qu'il en présente certaines caractéristiques (mairie et/ou église et/ou espace public et/ou commerce)