

P.O.C

Partage d'Oeuvre Commune



- dossier de présentation -
du projet de ferme collective
P.O.C

Année 2023/2024

1/ QUI

- A - Les acteurs (p.4)
- B - La SCI Coopérative (p.5)

2/ MOTIVATIONS

- A - Une ferme agricole (p.7)
- B - Vivre et travailler en collectif (p.8)
- C - Tisser du lien social à travers un territoire (p.9)
- D - Les enjeux du futur (p.10)

3/ LES PROJETS PROFESSIONNELS

- A - Boulangerie (p.12)
- B - Maraîchage et PPAM (p.13)
- C - Osiériculture (p.14)
- D - Ateliers et hébergement (p.15)

4/ ACCUEIL DU PUBLIC

- A - Hébergement insolite (p.17)
- B - Stages artisanaux (p.22)
- C - AMAP (p.26)
- D - Portes ouvertes pour le public (p.28)

5/ LE LIEU

- A - La Bondonnerie (p.30)
- B - Implantation des projets (p.32)
- C - Demandes d'urbanismes (p.35)
 - 1 - Introduction aux demandes (p.35)
 - 2 - Changement de destination de la grange (p.37)
 - 3 - Création d'un STECAL AI (p.44)

1/ QUI



A - Les acteurs

B - La SCI coopérative

A - LES ACTEURS

AUGUSTIN NAIZOT, CHLOE ANIORTE ET CALYPSO

En couple et jeunes parents, habitants à Neuil

Augustin, 29 ans, originaire du Val de Loire, titulaire d'un BTS production Horticole, est actuellement Chef de Culture et encadrant technique depuis 4 ans au sein de l'Arômeraie des Avenirs (Chantier d'insertion implanté au côté d'un ESAT au Domaine Saint Gilles à Pontlevoy, 41400). Il travaille en agriculture depuis 10 ans, et est en parallèle de son emploi, distillateur de plantes aromatiques et producteur de cosmétiques naturels sous la marque Disti'Loire mais également prestataire pour les travaux de vignes, Chais et Caves. Il souhaite s'installer en Maraîchage, PPAM (Plantes à parfums, aromatiques et médicinales), petits fruits et leurs produits transformés.

Chloé, 26 ans, originaire du Val de Loire, s'est tournée vers les métiers du soin et exerce la naturopathie au sein de son entreprise Naturo Pousse. En partenariat avec son conjoint, elle développe des produits issus des PPAM.

Calypso à tout juste quelques mois mais a déjà hâte de profiter de l'expérience collective en grandissant au milieu de nous tous !

• _ • _ • _ •

RENAUD VAN KOTE ET ELSA VAN KOTE

Mariés, habitant à Strasbourg

Elsa, 28 ans, originaire de l'arrière pays niçois, est ingénieure du numérique à l'université. Elle collabore avec des chercheurs pour créer des outils numériques et les aider à archiver leurs travaux en sciences sociales. Elle souhaite travailler avec l'université de Tours et s'investir dans l'aide au numérique en milieu rural.

Renaud, 34 ans, originaire de Charente, est diplômé d'école de commerce et titulaire d'un CAP boulanger. Il exerce la boulangerie au levain depuis 2021 et préside actuellement la coopérative de Boulangerie Pain Noir Pain Blanc (à Schiltigheim). Il souhaite aujourd'hui monter un fournil sur le territoire de Touraine avec son beau-frère Syméon.

JEAN GAELE DE LA MONNERAYE ET MARIE DIDIER

Mariés, habitant à Villaines-les-Rochers

Marie, 30 ans, originaire du Berry, exerce à la coopérative Vannerie de Villaines depuis 2020 et souhaite maintenant passer coopératrice pour cultiver son propre osier. Elle est diplômée d'un Brevet Professionnel Responsabilité d'Entreprise Agricole (BPREA) et prépare son installation avec son époux.

Jean-Gaël, 28 ans, originaire du Morbihan, a travaillé en tant que saisonnier en osiériculture depuis 2020, tout en lançant son activité de maroquinerie sur Villaines, il souhaite accompagner son épouse dans son projet d'installation agricole

•-•-•-•

SYMEON LEFEBVRE ET DANAE FALCOZ

En couple, habitant à Villaines-les-Rochers

Danaé, 30 ans, originaire de l'arrière pays niçois, exerce son activité de coutelière depuis 5 ans et souhaite développer son entreprise en proposant des services de taillanderie/ferronnerie.

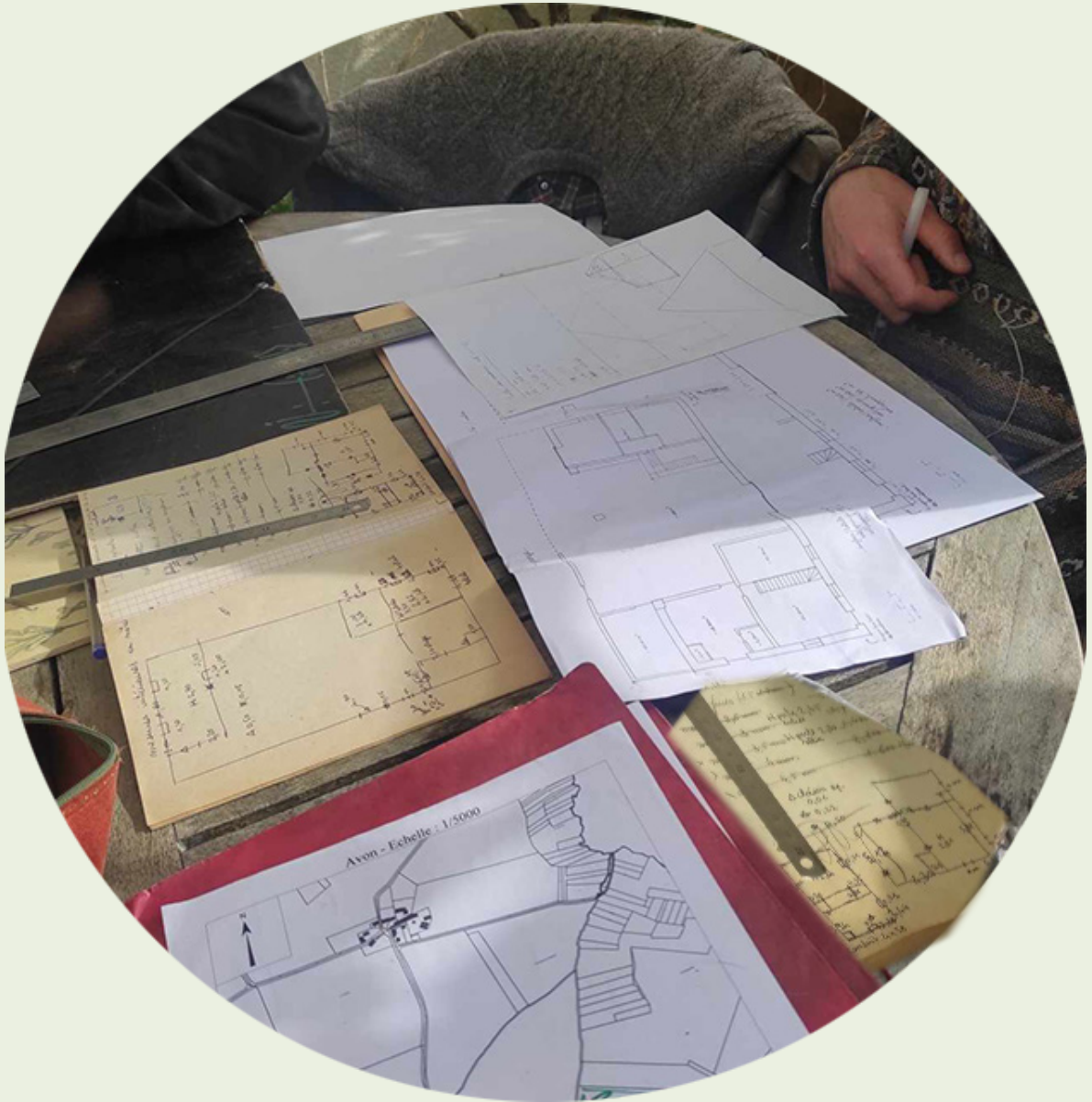
Syméon, 29 ans, originaire du Val de Loire, travaille à la coopérative Vannerie de Villaines en tant que vannier depuis 2019, encadrant la formation des nouvelles recrues depuis 2023. Il se forme actuellement comme paysan boulanger afin de monter un fournil avec son beau-frère Renaud.

B - LA SCI COOPERATIVE

Nous sommes depuis 1 an dans une démarche de réunions et échanges réguliers pour articuler nos projets en commun, la forme juridique que nous avons retenue est **la société coopérative civile immobilière (SCCI)**. Nous sommes en cours de rédaction des statuts avec l'aide d'un notaire.

Cette forme de société permettra l'acquisition et le financement commun des travaux d'aménagement.

2/ MOTIVATIONS



A - Une ferme agricole

B - Vivre et travailler en collectif

C - Tisser du lien social à travers un territoire

D - Les enjeux du futur

A - UNE FERME AGRICOLE

Nous venons **d'horizons variés** : Morbihan, Val de Loire, Alpes maritimes... **nous avons vu nos campagnes se transformer radicalement** : moins d'arbres, moins d'oiseaux, plus de bitume et de béton, moins de paysans.. le bâti abandonné à la ruine, rasé par des investisseurs ou accaparé par de grosses propriétés.

Entre 2010 et 2020, la France a perdu 101 000 exploitations agricoles. Autrement dit, plus de vingt-sept fermes ont disparu chaque jour pendant dix ans dans notre pays — une ferme sur cinq.

Le nombre d'agriculteurs a lui aussi diminué :
les actifs étaient 604 000 en 2010, et leur nombre est passé à 496 000 en 2020, soit une baisse de 18 %.

De nombreux départs en retraite sont prévus dans les années qui viennent : 58 % des agriculteurs ont aujourd'hui plus de cinquante ans ; 25 % ont plus de soixante ans.

A travers notre collectif P.O.C, nous souhaitons porter un projet de sauvegarde du patrimoine paysan en réhabilitant une ferme, tout en mettant en place de nouveaux projets agricoles et artisanaux !

B - VIVRE ET TRAVAILLER EN COLLECTIF

L'agriculture a toujours été collective – à l'échelle familiale, villageoise... **Ce n'est que récemment qu'elle s'est individualisée, entraînant tout un lot de problèmes.** Charges trop importantes, investissements coûteux, horaires à rallonge, vie de famille réduite...

Nous pensons donc que la **résilience des fermes passe avant tout par la diversité dans les activités**; nous voudrions ainsi développer au sein de la structure différents projets tels que du maraîchage et petits fruits, des plantes à parfum aromatiques et médicinales (PPAM) avec distillation de plantes, de l'osiericulture, de la boulangerie et encore d'autres activités artisanales.

Cette diversité permettra de s'épauler en fonction des besoins de chacun/chacunes au fil des tâches saisonnières.

Le collectif peut aussi être une réponse à une vie de famille qui apporte son lot de responsabilités : des gardes communes d'enfants, une vie intergénérationnelle, des partages d'outils domestiques..

P.O.C souhaite tenter le renouveau d'une agriculture collective pour répondre aux enjeux de l'isolement, de la résilience économique ainsi que d'un équilibre travail/vie personnelle.

C - TISSER DU LIEN SOCIAL A TRAVERS LE TERRITOIRE

De par nos attaches familiales, nos réseaux professionnels, associatifs et des projections d'avenirs, nous avons choisi de construire notre projet en Touraine.

Marie et Syméon travaillent actuellement à la **coopérative agricole Vannerie de Villaines**; Marie souhaite s'installer comme coopératrice pour cultiver l'osier en réponse à la grande demande en matière première de la structure.

Jean-Gaël et Danaé ont installé leurs activités de coutellerie et maroquinerie à Villaines-les-Rochers. Ils sont acteurs du projet de «**Maison des savoirs-faire de Touraine**», un lieu qui regroupera plus de 10 activités artisanales afin de faire rayonner le travail local.

Le maraîcher Augustin et les boulangers Renaud et Syméon diffuseront leurs productions à travers la création d'une **AMAP et des marchés afin de permettre un circuit court.**

Nous voulons aussi travailler en lien avec les écoles ; **des stages et initiations permettraient d'accueillir des classes et autres curieux** pour sensibiliser au monde agricole de demain ainsi qu'aux métiers manuels.

À terme Chloé proposera une activité de santé / bien-être et Elsa des formations à la culture numérique.

Nous tenons à ce que le projet P.O.C soit ouvert aux habitants du territoire et échanger au quotidien avec les acteurs de la commune et de ses environs.

D - LES ENJEUX DU FUTUR

Au-delà des enjeux précédemment exposés, nous avons conscience du besoin de **souveraineté alimentaire** dans nos territoires qui a été mis en lumière pendant la crise du Covid qui nous a tous marqué. Egalement des problématiques liées au **dérèglement climatique**, à la **gestion de l'eau** et à l'**érosion de la biodiversité** que nous pouvons constater dans les médias et de plus en plus au quotidien dans nos campagnes.

Nous construisons notre projet autour de l'idée d'**agro-écologie**, et sommes en lien avec des fermes alentour expérimentant des modèles diversifiés d'agriculture collective ou familiale comme la **Coopérative Paysanne de Belêtre** à Dolus-le-Sec : maraîchage avec AMAP et groupement d'achat, grandes cultures, meunerie et boulangerie, en projet de diversification élevage, ou la **ferme du Plaisir** à Sazilly : paysans boulangers en polyculture élevage qui existent respectivement depuis 10 et 5 ans.

Nous sommes aussi attentifs au **savoir des paysans de chez nous** qui, quel que soit leur modèle, sont les gardiens de savoirs-faire et d'une connaissance intime de nos bois et de nos champs, de l'histoire de nos villages.

Le projet POC s'inscrit dans une vision à long terme qui se saisit des enjeux actuels et futurs en gardant les pieds sur terre.

3/ LES PROJETS PROFESSIONNELS



A - Boulangerie

B - Maraîchage et PPAM

C - Osiériculture

D - Ateliers et hébergements

A - BOULANGERIE

La boulangerie se fera du grain au pain avec la construction d'une meunerie avec moulin type Astrié, et d'un fournil avec four à bois, pétrin manuel pour le pain, batteur mécanique pour la confection de brioches et biscuits.

Dans un premier temps, nous travaillerons à partir de céréales biologiques produites localement, l'objectif est de se former aux grandes cultures et à terme s'installer en production de céréales et graines oléagineuses (blés, seigle, épeautres, sarrasin, tournesol, lin...). L'exploitation sera conçue en agro-foresterie permettant la production de bois énergie pour le fournil et la revente de bois d'œuvre.

Nous commercialiserons notre production sur les marchés des environs (Langeais, Azay, L'île Bouchard, Sainte-Maure de Touraine), en vente à la ferme sur place, via la création d'une AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne) ainsi qu'en partenariat avec des magasins biologiques et des restaurants.



B - MARAICHAGE ET PPAM

L'atelier maraîchage s'installera sur les terres de la Bondonnerie avec la volonté de produire en agriculture biologique, les terres devront donc recevoir une certification qui sera effective au bout de 3 ans.

Il sera composé d'une production de légumes, de plantes aromatiques fraîches et sèches ainsi que de petits fruits. **Un atelier de transformation sera créé.** Des serres pépinières ainsi que des serres de productions seront installées afin d'étendre les périodes de productions. **Un réseau de haies diversifiées en futaie, taillis et arbres fruitiers sera implanté** afin de créer 7 espaces bocagers qui permettront des rotations entre cultures maraîchères et engrais vert.

Les Plantes aromatiques seront transformées sur place en hydrolats et huiles essentielles qui permettront la production de cosmétiques naturels (Activité déjà en cours sous la marque Disti'Loire existant depuis plus d'un an). Nous envisageons de commercialiser les productions de la ferme en circuit court auprès des marchés, magasins et restaurants locaux, une AMAP sera créée (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne) dont les distributions se feront à la ferme, à Avon-les-Roches et Villaines-les-Rochers, jusque L'île Bouchard/Azay.

Nous mettrons également en place des ateliers découverte des différentes activités à la ferme, des formations plus poussées en lien avec le Centre de Formation Agricole de l'agglomération de Tours et le réseau Fermes d'Avenir.



C - OSIERICULTURE

Marie Didier, vannière et diplômée d'un BPREA en Osiériculture a pour **projet de planter sur une surface d'un hectare les variétés de saules sélectionnées pour le tressage**, sous le statut de SCOP avec comme saisonnier salarié son mari, Jean-Gaël de La Monneraye.

La vannerie et la culture de l'osier s'inscrivent dans le patrimoine vivant de la vallée de l'Indre.

La Vannerie présente dans différents secteurs est actuellement en plein essor dû au contexte écologique actuel. Elle a relancée une économie locale importante notamment à la Société coopérative de Villaines-les-Rochers (7 nouvelles embauches en 2023).

L'osiériculture est le facteur économique clé qui assure la production de matière première pour la vannerie; aujourd'hui en France, l'offre est beaucoup plus petite que la demande.

L'osier sert pour la production de vannerie traditionnelle comme en boulangerie mais également pour la grande distribution, le luxe, l'aménagement intérieur et extérieur, le paysagisme... Il est aussi demandé pour la viticulture (attaches dans le bordelais), le génie végétal (retenues de berges), l'industrie phytosanitaire (traitements bio) et la production de biomasse.

Face à la baisse du nombre d'osiériculteurs et à l'augmentation de la demande, nous voulons œuvrer localement et réduire le recours à une importation instable.



D - ATELIERS ET HEBERGEMENTS

L'espace central de la grange servira d'abord d'atelier de construction pour les différents chantiers.

Le public est de plus en plus **demandeur d'expériences en immersion dans un savoir-faire, une tradition** (un an et demi d'attente pour un stage de vannerie à la coopérative) ; **Danaé et Jean-Gaël y proposeront alors des stages d'initiation à la maroquinerie et à la coutellerie, qui seront complétés par une offre d'hébergement de type gîte à la ferme pour des séjours atypiques.**

Cet hébergement permettra également l'accueil de stagiaires et de travailleurs saisonniers pour les activités agricoles de la ferme.



4/ L'ACCUEIL DU PUBLIC



A - Gîte à la ferme

B - Stages artisanaux

C - AMAP Maraichage et PPAM

D - Portes ouvertes pour les écoles

A - GITE A LA FERME

Pour compléter l'offre des différentes activités telles que les stages et initiations, nous souhaitons proposer **une offre d'hébergement de type gîte à la ferme** pour des séjours atypiques.

Le gîte serait bâti en construction écologique ossature bois (colombages), terre-paille et couverture traditionnelle tuiles plates/ardoises planifiées avec des architectes spécialistes des techniques de bâti ancien : **ATAU Atelier d'Architecture et d'Urbanisme**, Chaillevette (17).

La construction sera l'occasion d'événements et chantiers participatifs autour des savoirs-faire traditionnels par l'intervention d'associations comme **Charpentiers Sans Frontières** qui collectent et perpétuent les techniques de charpentes en bois vert équarris à la hache.

.....

Ci-joint le budget prévisionnel
du gîte.

.....

Voir dans 5/C le premier jet des
plans du gîte (p. 45-47)

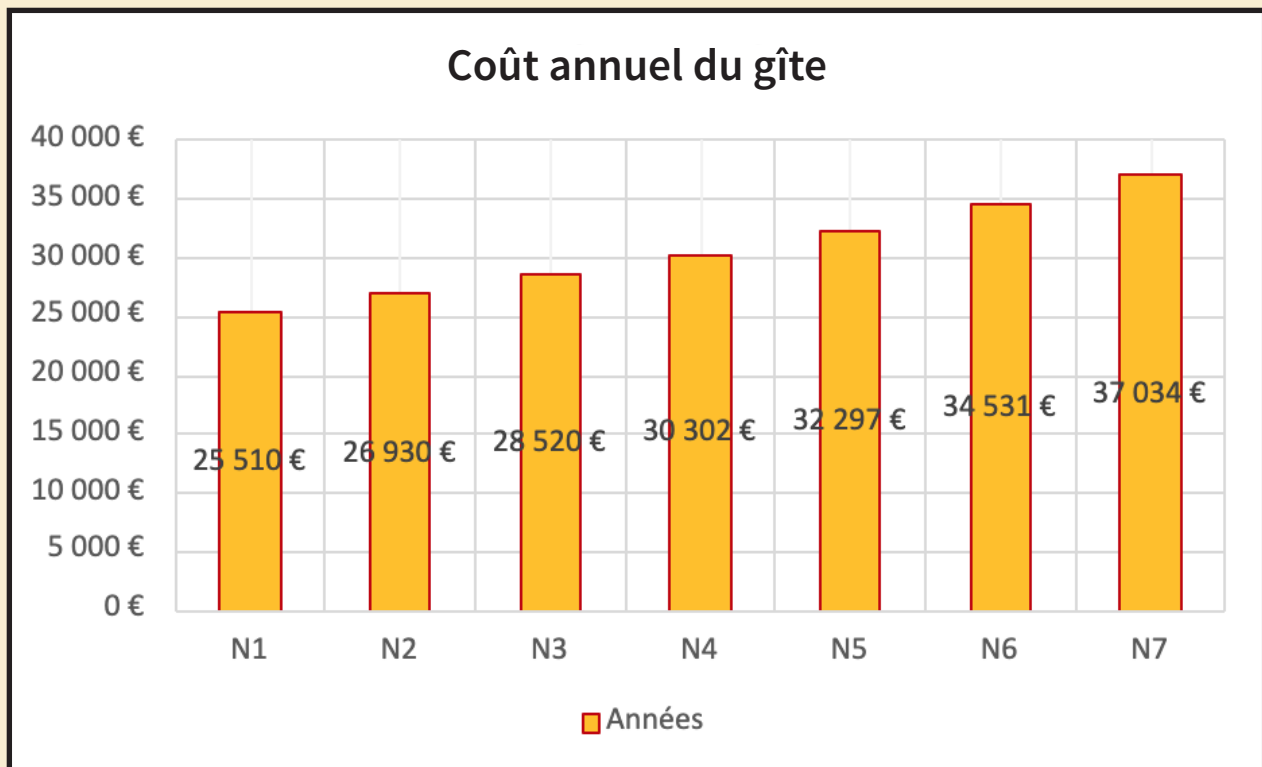
4/ L'accueil du public

Investissements	
Batî 100m ² hors d'eau/d'air	90000
Plomberie/électricité	20000
Finitions	10000
Mobilier	15000
Raccordement+Assainissement	10000

Financement des investissements	
Apport	70 000
Crédit	75 000
Intérêt	4,32 %
Coût intérêt	20000
Coût Emprunt total	95 000
Coût mensuel	723
Durée	130 Mois

Charges d'exploitation du gîte	
Cout mensuel annualisé	8 676 €
Frais divers annuel	5 000 €
temps de travail mensuel (15h/semaine)	65
Cout smic horaire chargé (130% smic brut) (base 35h)	2 300 €
Augmentation smic annuel	12%
Cout salaire annuel N1 (15h/semaine)	11833,8
N2	13253,8
N3	14844,3
N4	16625,6
N5	18620,7
N6	20855,2
N7	23357,8

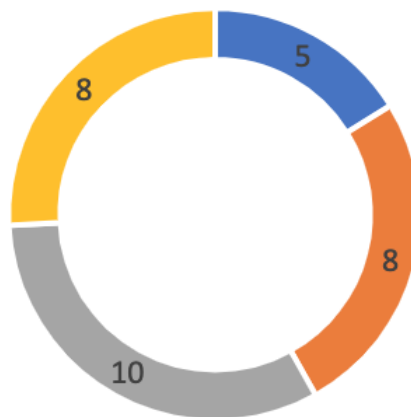
4/ L'accueil du public



Coût annuel du gîte	
N1	25 510 €
N2	26 930 €
N3	28 520 €
N4	30 302 €
N5	32 297 €
N6	34 531 €
N7	37 034 €

4/ L'accueil du public

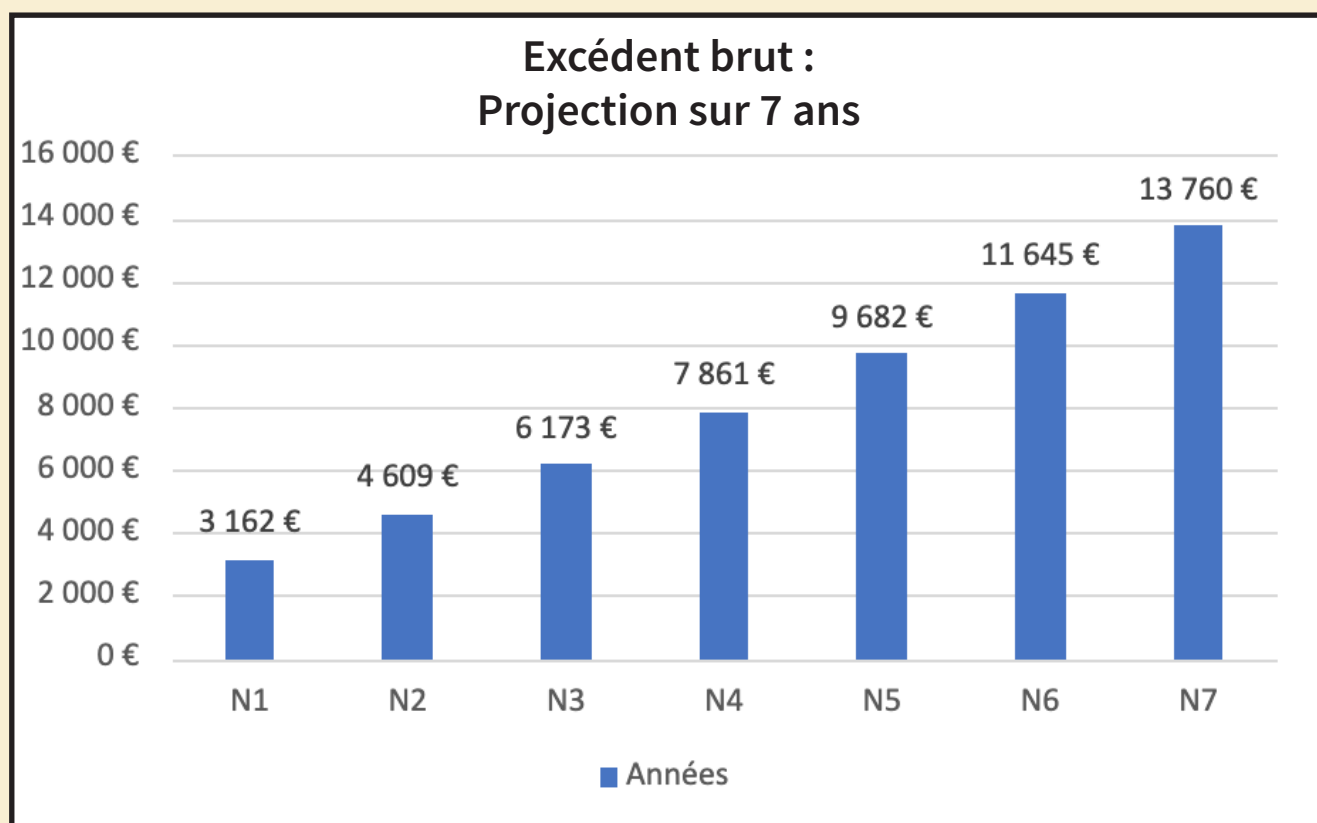
Objectifs de fréquentation du gîte



- Location (semaine) basse saison ■ Location (semaine) moyenne saison
- Location (semaine) haute saison ■ Location week-end

Recettes		Nombre semaine d'activité	Grande Chambre	petite chambre	Revenu
Location (semaine) basse saison	320 €	5	2	1	4480
Location (semaine) moyenne saison	380 €	8	2	1	8512
Location (semaine) haute saison	440 €	10	2	1	12320
Location week-end	150 €	8	2	1	3360
Total semaine		23			
Total week-end		8			
Total revenus					28672
augmentation fréquentation annuel					7%
augmentation des tarifs (inflation)					3%

4/ L'accueil du public



Années	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7
CA	28 672 €	31 539 €	34 693 €	38 162 €	41 979 €	46 177 €	50 794 €
Excédent brut	3 162 €	4 609 €	6 173 €	7 861 €	9 682 €	11 645 €	13 760 €

B - STAGES ARTISANAUX

De nos jours, **de plus en plus de personnes sont désireuses d'expériences et de découvertes leur permettant de les pousser au dehors de leur zone de confort.** C'est cette curiosité qui les pousse donc, le temps d'une journée ou plus, à partager le quotidien d'artisans/créateurs/agriculteurs et autres corps de métiers aux savoir-faire particuliers et oubliés des temps modernes.

Ainsi, depuis 2019, des initiations de coutellerie sont proposées par Danaé afin d'accompagner les clients dans la fabrication de leur propre couteau de poche ou de cuisine. **Outre l'intérêt de diffuser son travail, les initiations permettent un revenu stable et régulier dans son budget; ainsi, cet apport pérennise l'entreprise, tout en la modernisant** avec l'achat de nouvelles machines plus performantes qui sont une vraie aide quant à l'augmentation de sa productivité.

Le projet POC aurait pour vocation de proposer ce type d'activités artisanales ouvertes à tous afin de diffuser au maximum le travail et les compétences de ses membres, et **de pouvoir créer une base solide de financement pour les projets communs futurs.** Sur ce même modèle, pourront ainsi se développer des initiations à la maroquinerie, vannerie ou autres activités.

Un accueil de plusieurs jours permettra d'animer le lieu et de pousser à la réservation du gîte disponible sur place comme lieu d'hébergement.

Ci dessous, vous trouverez les méthodes de diffusion/communication de l'entreprise, ainsi que les chiffres d'affaire des initiations sur les périodes 2022-2023-2024

4/ L'accueil du public


COMMUNICATION des initiations - réservation en ligne

1/ Plateforme wecandoo

Réalisez votre couteau droit

Villaines-les-Rochers, 28 commentaires

Partager Favoris



Rencontrez Danae et sa passion

En bref

Découvrez l'univers de la coutellerie et réalisez un couteau droit unique aux côtés de Danae


- ☑ Une journée de formation avec Danae
- ☑ Des connaissances en coutellerie
- ☑ Votre couteau droit sur mesure

240 €
par personne

Voir les disponibilités


ou

2/ Site internet



BOUTIQUE COUTEAUX PLIANTS COUTEAUX FIXES INITIATIONS A PROPOS CONTACT

- PROGRAMME -



JOURNEE
8h30-18h30

Matin: Présentation générale / Dessin / Confection lame / Percage / Traitement thermique

Après midi: Guillochage / Manche / Polissage / Montage / Création du fil

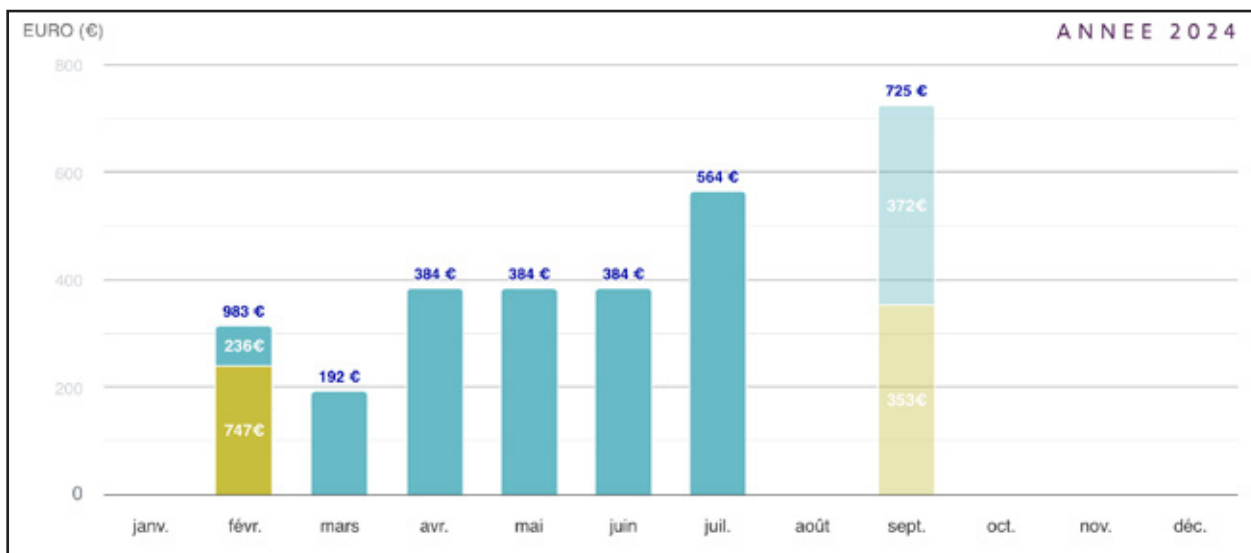
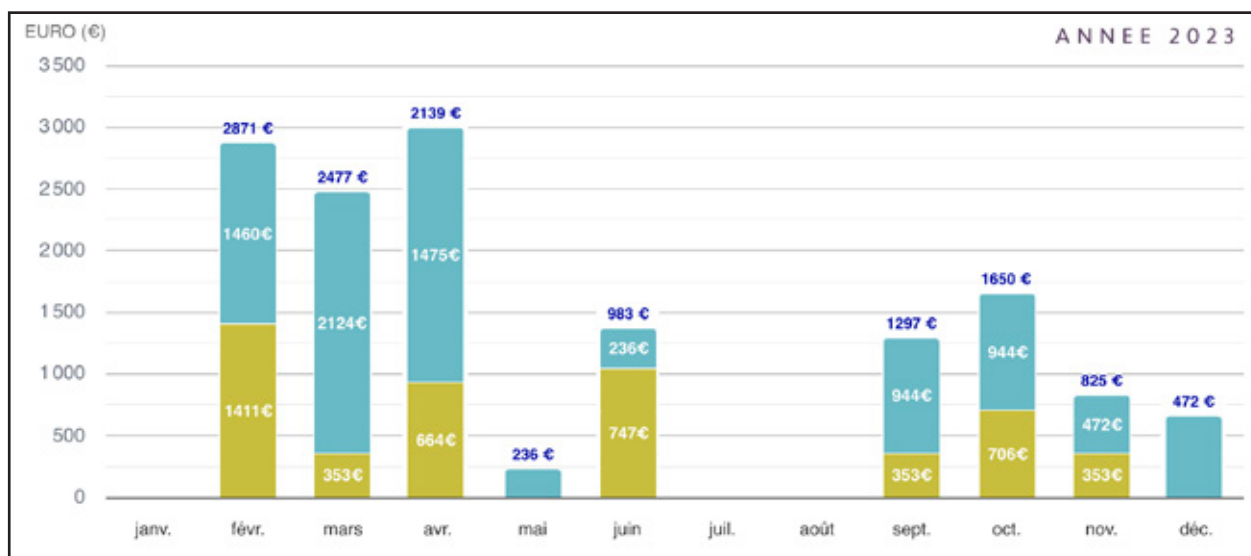
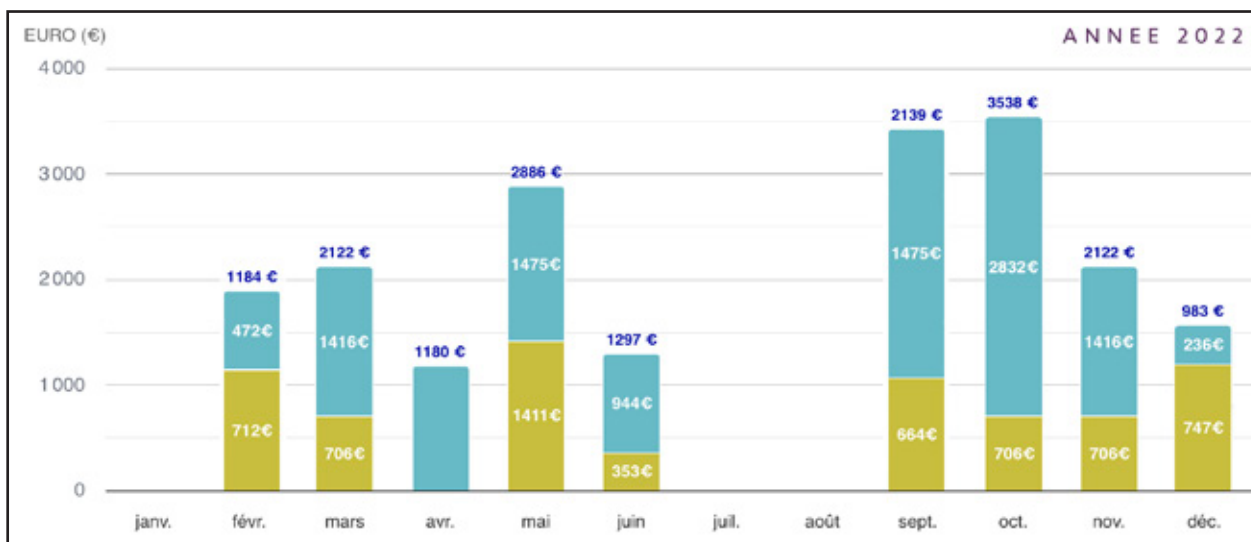
- TARIFS -

4/ L'accueil du public

HISTORIQUE CHIFFRE D'AFFAIRE DES INITIATIONS 2022 - 2023 - 2024 (en cours)

1/ MODELE PLIANT - référence verte

2/ MODELE FIXE - référence bleu



4/ L'accueil du public

PHOTOS STAGES ET INITIATIONS



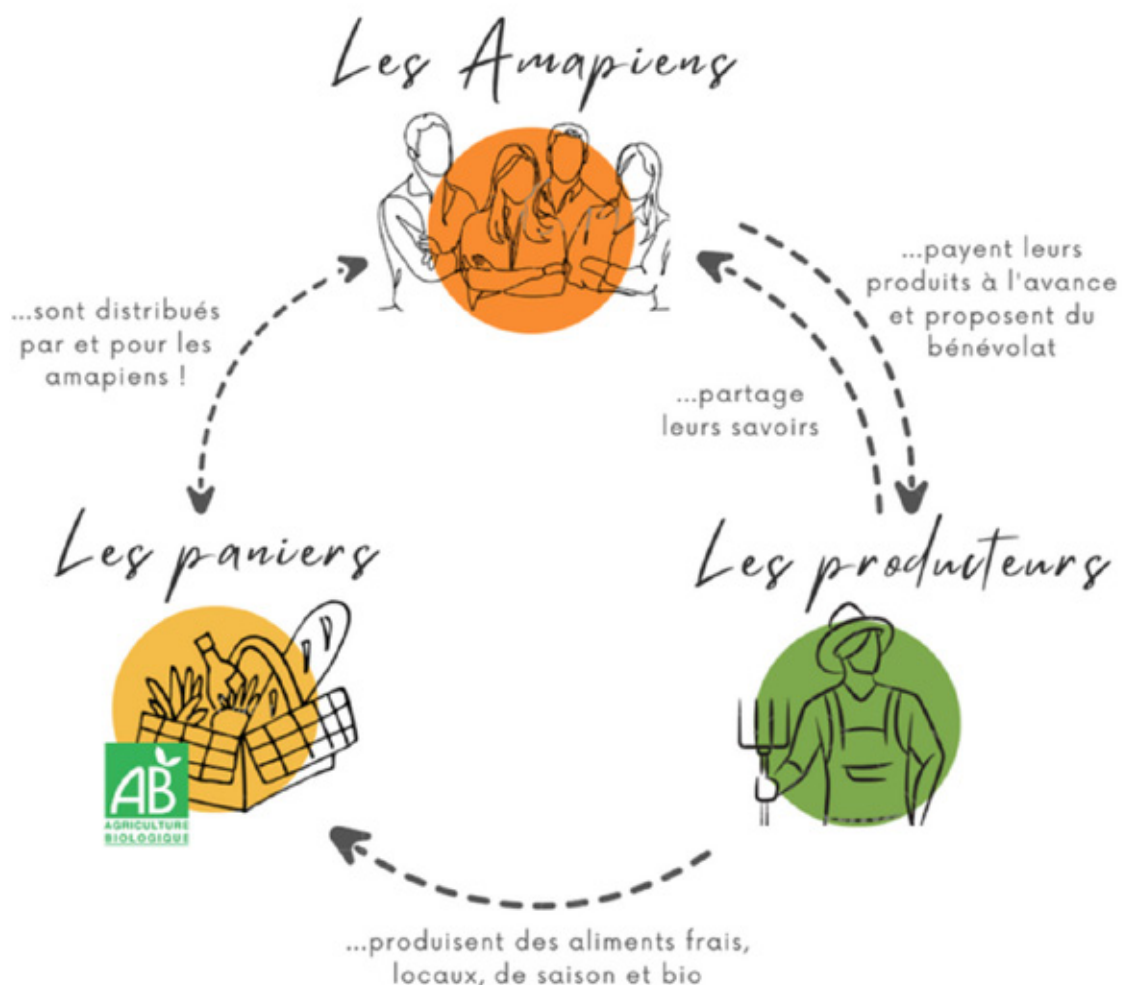
C - AMAP POUR MARAICHAGE/PPAM

Qu'est ce qu'une AMAP ?

Une Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne (AMAP) est un **partenariat entre un groupe de consommateurs et une ferme, basé sur un système de distribution de « paniers » composés des produits de la ferme.**

C'est un contrat solidaire, basé sur un engagement financier des consommateurs, qui payent à l'avance une part de la production sur une période définie par le type de production et le lieu géographique.

Les AMAP sont pour le paysan, le maintien de l'activité agricole par la garantie de revenu, pour le consommateur, des aliments frais, de saison, souvent biologiques, produits à partir de variétés végétales ou races animales de terroir ou anciennes à un prix équitable pour les deux partenaires.



L'AMAP de la Bondonnerie

Nous souhaitons que la **majorité de la production de légumes soit distribuée par l'AMAP**, elle même situé directement sur le lieu de la ferme de la Bondonnerie. **Les commandes prendraient la forme de paniers hebdomadaires** et pourraient être **distribués de façon régulière directement à la ferme.**

L'abonnement se renouvellerait par semestre (par exemple tous les 6 mois, en avril et octobre) afin de garantir un revenu le plus régulier possible.

Les adhérents seraient aussi régulièrement invités à participer, s'ils et elles le souhaitent, à des chantiers collectifs au jardin (ramassage, tri, nettoyage..) qui permettraient à l'agriculteur d'avoir une aide à la ferme, et pour le consommateur de réduire le coût de leurs paniers.

La construction du local de transformation/stockage/ point de vente

Cette initiative nous obligerait à concevoir un accueil direct de la clientèle sur le lieu de production.

Pour cela, nous projetons **la construction d'un local** composé d'un préau pour l'accueil de l'AMAP, un magasin, un stockage des matières brutes, un labo de transformation et un stock de produits finis qui permettraient une marche en avant ainsi qu'un accès visuel du magasin sur le laboratoire.

La surface du bâtiment serait de 100m² avec un grenier bas qui nous permettrait de faire sécher des produits sous toiture. Un parking entouré d'un verger à l'entrée de la Bondonnerie permettra l'accès en véhicule sur le site.

Voir esquisses en 5/B - Implantations des projets (p.32)

D - PORTES OUVERTES POUR LE PUBLIC

Nous souhaitons avant tout que le projet POC puisse permettre une vie **associative** et **évènementielle** autour de trois pôles :

1- Un pôle **Production**

- Production maraîchère et PPAM
 - Transformation
(sirop, conserve, produits cosmétiques, pain)
 - Osiériculture
- Artisanat (coutellerie/maroquinerie)

2- Un pôle **Commercialisation**

- L'AMAP/le magasin

3- Un pôle **Accueil/Apprentissage**

- Découverte d'une ferme
- Construction écologique
 - Fêtes paysannes
- Initiation à la création de produits artisanaux
(coutellerie, maroquinerie, vannerie)

Ces trois pôles nous permettrons de représenter nos métiers d'agriculteurs et d'artisans.

5/ LE LIEU



A - La Bondonnerie

B - Implantation des projets

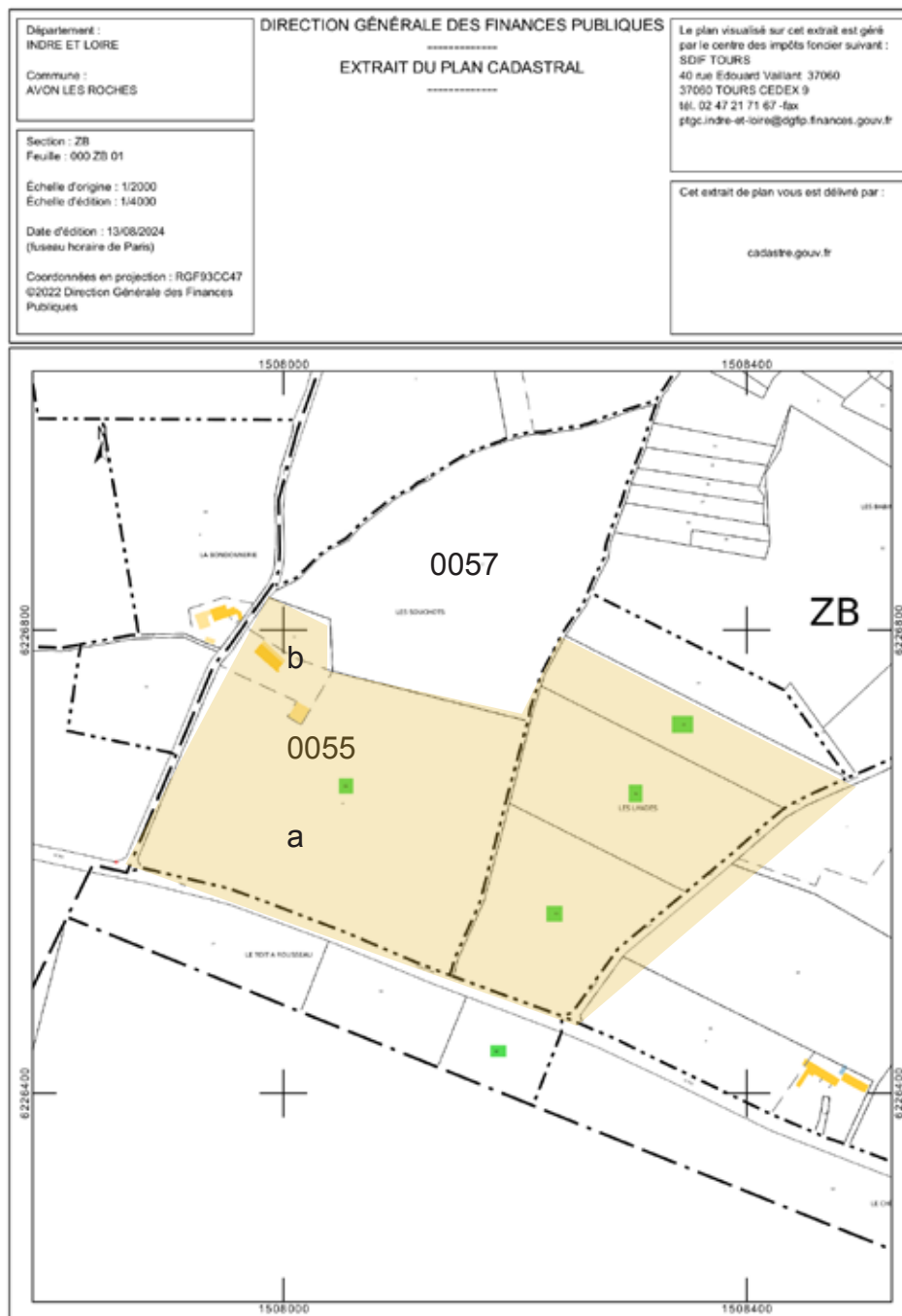
C - Demandes d'urbanisme

- 1 - Introduction aux demandes
- 2 - Changement de destination de la grange
- 3 - Création d'un STECAL AI

A - LA BONDONNERIE

Nous sommes sur le point de signer un compromis pour **une ferme sur la commune d'Avon-les-Roches «LA BONDONNERIE»** près du hameau de La Touche.

La ferme se compose d'une grange de 280m² au sol datant de 1908, dans laquelle a été bâtie une petite maison de 50m² à laquelle s'ajoute un hangar de 220m². Les terres se répartissent en 6Ha attenants aux bâtiments, actuellement en grandes cultures conventionnelles et 6Ha sur l'autre versant du vallon, actuellement en prairies de fauche/pâture à vaches.



5/ Le lieu

Ne trouvant pas d'accord avec le fermier en place sur la parcelle 0055 permettant une installation agricole rapidement, **nous avons modifié le projet en partageant l'achat avec un agriculteur voisin intéressé par les parcelles pour la continuité de son parcours** à vaches à long terme. L'entente est qu'il rachète les terres en nous laissant un découpage rajoutant 8000 m² à la zone b de la parcelle 0055 comprenant les bâtiments, en contrepartie il nous vendra la parcelle 0057 attenante aux bâtiments et libre de fermage.

Tracé de la division parcellaire par les géomètres Branly-Lacaze (extrait du devis)



Commune : Avon-les-Roches (37)
Edité le : 10-09-2024 15:07 (UTC + 1)
Edité par : BRANLY-LACAZE

Echelle : 1 / 2200
Projection : RGF93 Lambert 93

0 20 40 60m

B - IMPLANTATION DES PROJETS

Depuis que nous avons découvert la Bondonnerie, le projet se construit dans la réalité de ce lieu. **Les propriétaires de la ferme ont à cœur d'y voir la jeunesse s'installer et la faire revivre en tant que ferme.** Les bâtiments inutilisés depuis de nombreuses années seraient repris en main (rénovation de la grange, consolidation du hangar) et les terres attenantes (zone b de la parcelle 0055) seraient valorisées.

Nos projets nécessiteront l'aménagement dans la grange d'**ateliers** et d'**un nouveau logement** ainsi que la construction d'un gîte afin de proposer des **hébergements touristiques à la ferme, l'accueil de stagiaires et de travailleurs saisonniers.**

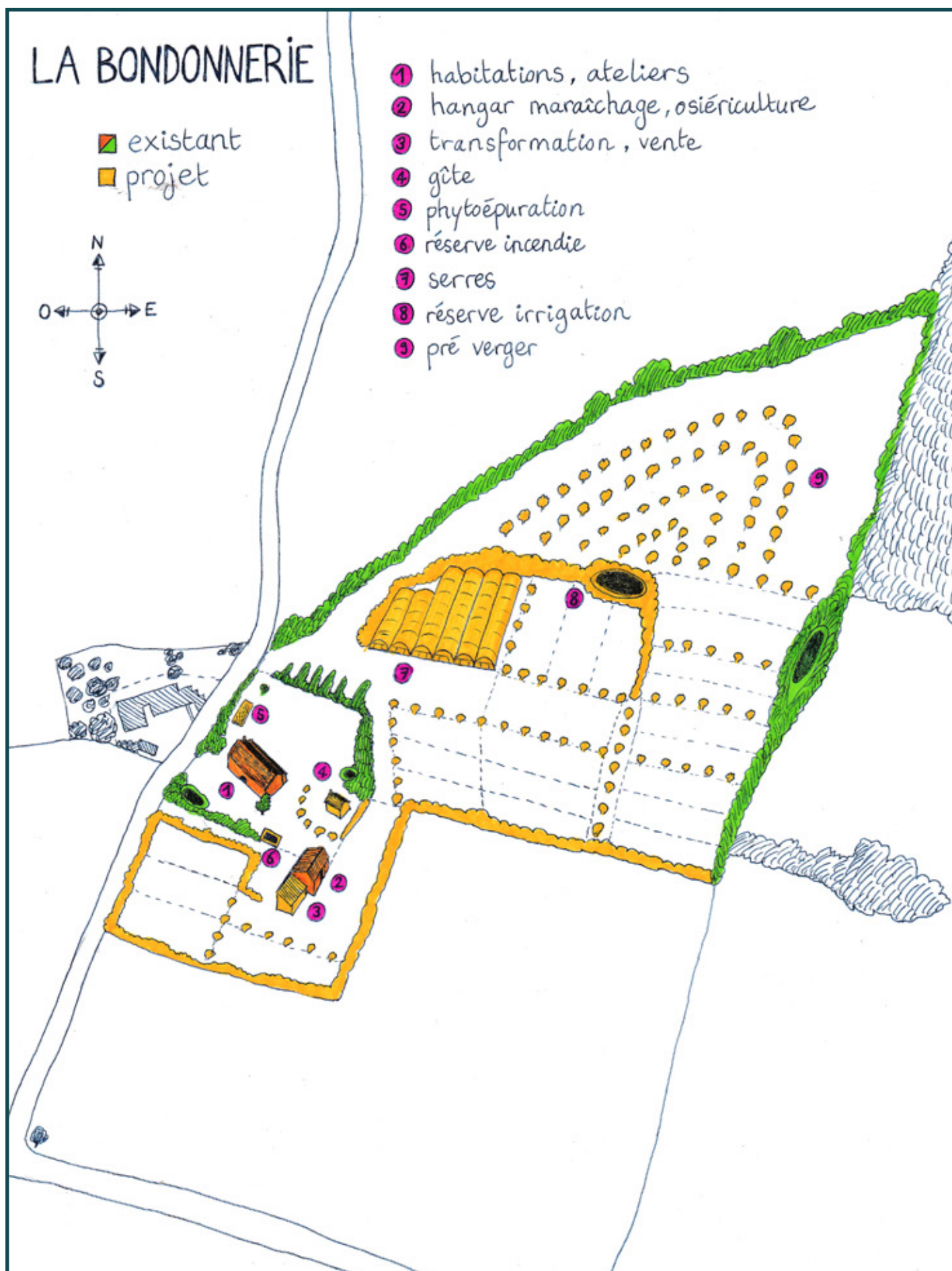
Le hangar sera dédié aux différentes cultures et au stockage de l'osier, il devra être complété d'un bâtiment **dédié à la transformation, au stock et à la commercialisation des produits de la ferme.**

Dans une vision à long terme, nos projet s'inscrivent dans une démarche agro-écologique, nous avons le souci de planter des haies pour recréer un tissu bocager : haies fruitières, exploitation de trognons en bois de chauffe pour le fournil, services écologiques : limitation de l'érosion, effets micro-climatiques, accueil de la biodiversité, régulation des ravageurs, etc

•_•_•_•_•

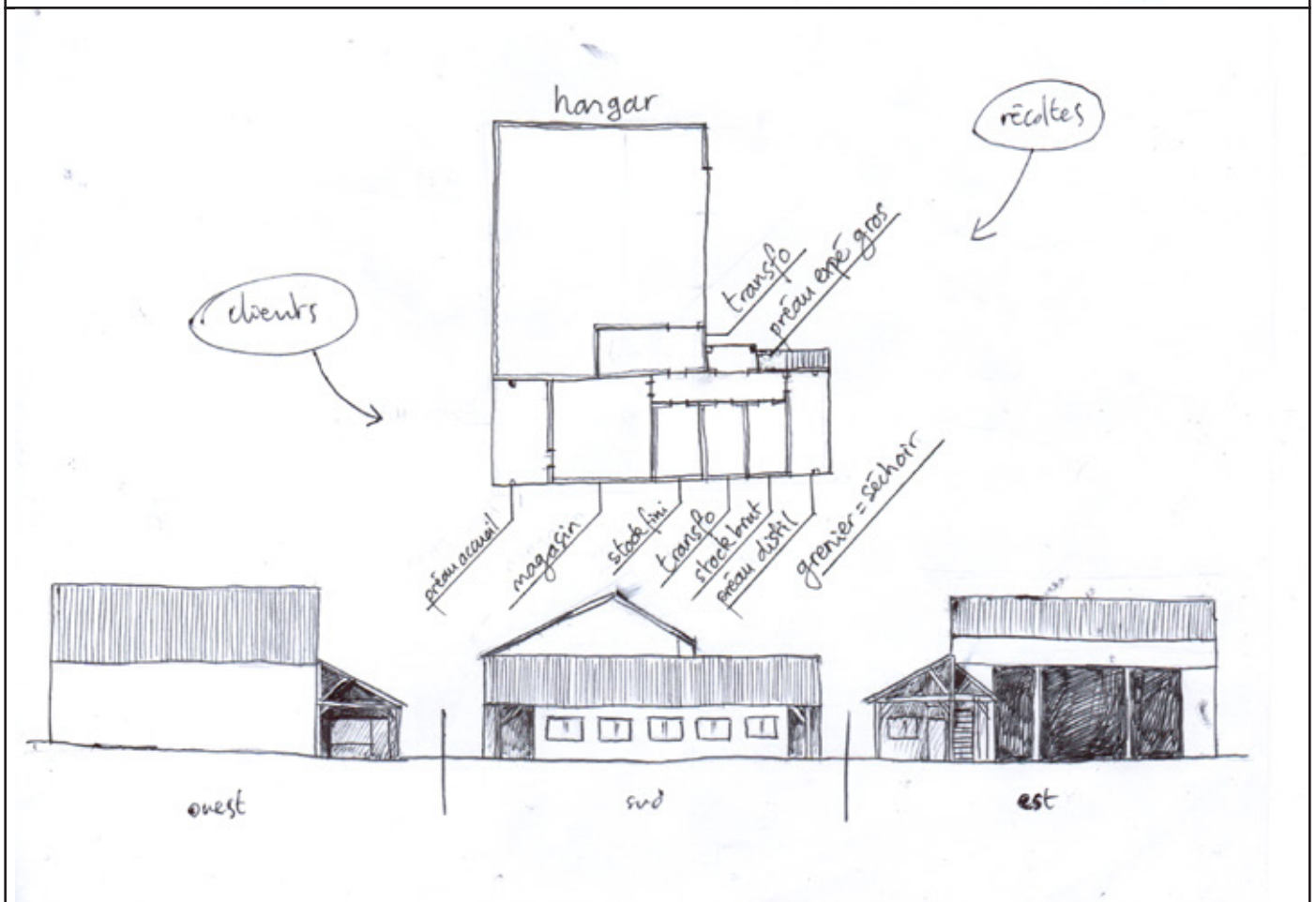
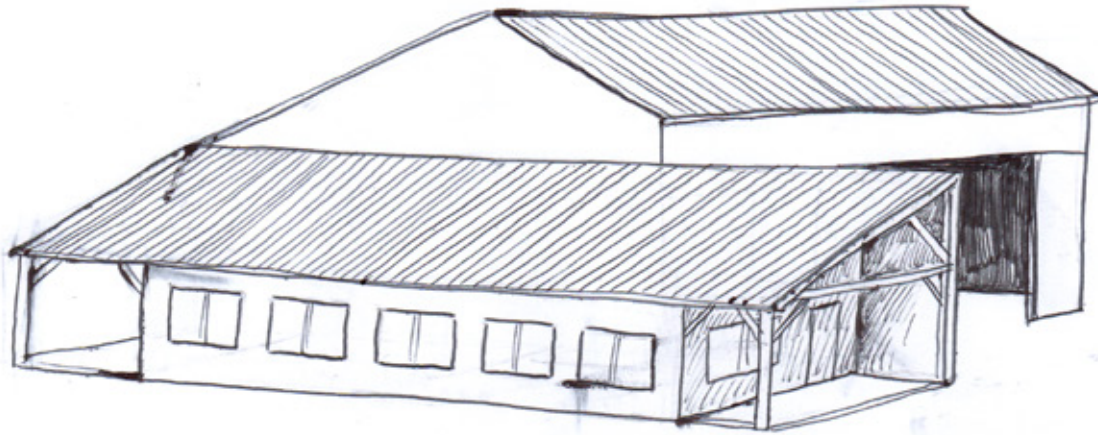
pages suivantes :

- Projection schématique de l'implantation sur les parcelles en perspective.
- Esquisse du bâtiment de transformation/stock/commercialisation.



ESQUISSE BÂTIMENT PRODUCTION

PERSPECTIVE



C - DEMANDES D'URBANISME

1 - INTRODUCTION AUX DEMANDES

Nous avons pris connaissance du **cadre réglementaire du PLUI** donc des infrastructures nécessaires à la réalisation de notre projet (réserve d'eau pour la défense incendie, assainissement inexistant) ainsi que des limites inhérentes à la Zone Agricole stricte qui ne permet pas, en l'état, la partie accueil.

Le Maire d'Avon-les-Roches et la Chambre d'Agriculture ont accueillis favorablement notre projet, ils nous ont conseillé de saisir l'occasion de la révision du PLUI pour établir une demande de **changement de destination de la grange comme habitation** ainsi que **la création d'un STECAL A1** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité à destination de diversification agrotouristique.

•_•_•_•_•

> Les aménagements et constructions nécessaires pour la transformation et la commercialisation des productions agricoles seraient permis par la réglementation de la zone A. Ils seraient installés dans l'alignement du hangar et situés dans un espace de manœuvres et de stockage d'engins agricoles. Cette zone n'est pas cultivée actuellement, et le hangar est déjà desservi par l'eau et l'électricité.

•_•_•_•_•

> **Le changement de destination de la grange** permettrait la rénovation du bâtiment, l'aménagement de la maison existante, la construction d'un nouveau logement dans le pignon opposé et l'aménagement d'ateliers dans l'espace central. **Vous trouverez en 2 - les pièces étayant cette demande.**

•_•_•_•_•

> **Le STECAL** pourrait englober l'espace entourant la grange (environ 6000 m²). Cela rendrait possible la construction du gîte qui servirait également à l'accueil de stagiaires et travailleurs saisonniers pour les activités agricoles.

Nous prenons en considération que :

- Cette zone était utilisée par les anciens fermiers comme zone de jardin, potager, abris pour les bêtes, basse-cour, cabanes de stockage et n'était pas cultivée. Elle est actuellement non cultivée, en friche et polluée par des dépôts de déchets. **Ce STECAL n'empièterait pas sur une surface exploitée.**
- Cette zone comportant une habitation est desservie par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone mais ne comporte pas les infrastructures liées à la sécurité incendie et à l'assainissement. **La réalisation de notre projet régulariserait cette situation et permettrait la réhabilitation de la ferme.**
- Cette zone comporte une délimitation végétale claire (haies, alignement de peupliers) et présente une unité paysagère claire avec les bâtiments de la Bondonnerie et les bâtiments/cours/haies de la ferme de l'autre côté de la route (La Renaissance). L'installation des nouveaux bâtiments à proximité immédiate des bâtiments existants **permettra d'éviter le risque de mitage urbain.**
- Les aménagements et constructions seront planifiés selon les contraintes d'implantation, de dimensionnement, d'unité architecturale et de desserte des réseaux que les services concernés nous transmettront.

Vous trouverez en 3 - les pièces étayant cette demande.

•-•-•-•

Pour conclure il nous semble clair que ces différents aspects **ne seront pas de nature à compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du lieu**, mais permettraient au contraire une **valorisation paysagère et une pérennisation de la destination agricole** de ce patrimoine bâti et foncier.

2 - CHANGEMENT DE DESTINATION DE LA GRANGE

- Identification du bâtiment et photos



Ci-joint : Accord de la mairie pour l'installation d'une réserve incendie

Pages suivantes :

Relevé architectural, plans et élévations de la grange, en vert le projet de modification : Ouvertures, mur Nord partiellement existant, escalier, cloisons intérieures.

La Mairie d'Avon-les-Roches soutient le projet d'installation à La Bondonnerie, 2 rue de La Bondonnerie, et donne son accord pour l'installation d'une défense incendie.

Celle-ci permettra le changement de destination de la grange contenant une maison d'habitation mais non reconnue comme telle ainsi que la construction de nouveaux bâtiments pour les besoins agricoles.

Fait à Avon-les-Roches

Le 27 Octobre 2024

P. BIANCHAM



En tant qu'acquéreurs de La Bondonnerie, 2 rue de La Bondonnerie à Avon-Les-Roches, nous nous engageons à financer l'installation d'une défense incendie.

Fait à Avon-les-Roches

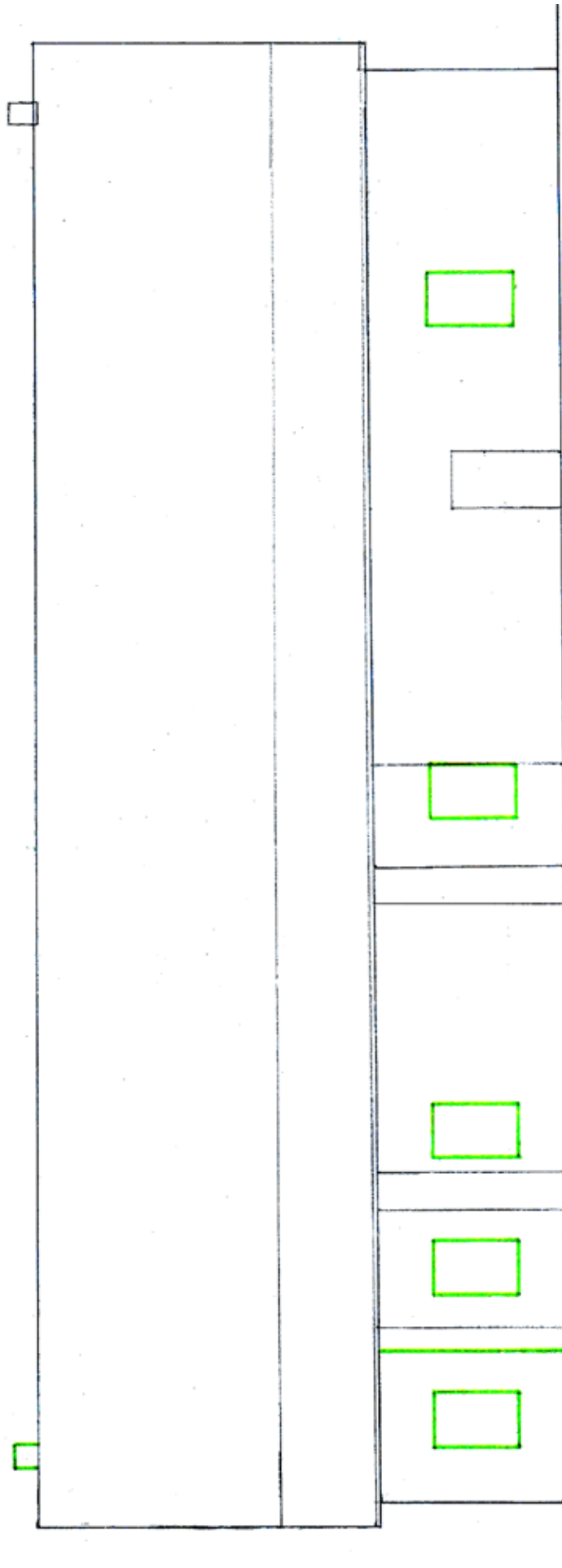
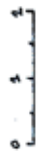
Le 27/10/24

Marie De la Monneraye &
J-G De la Monneraye

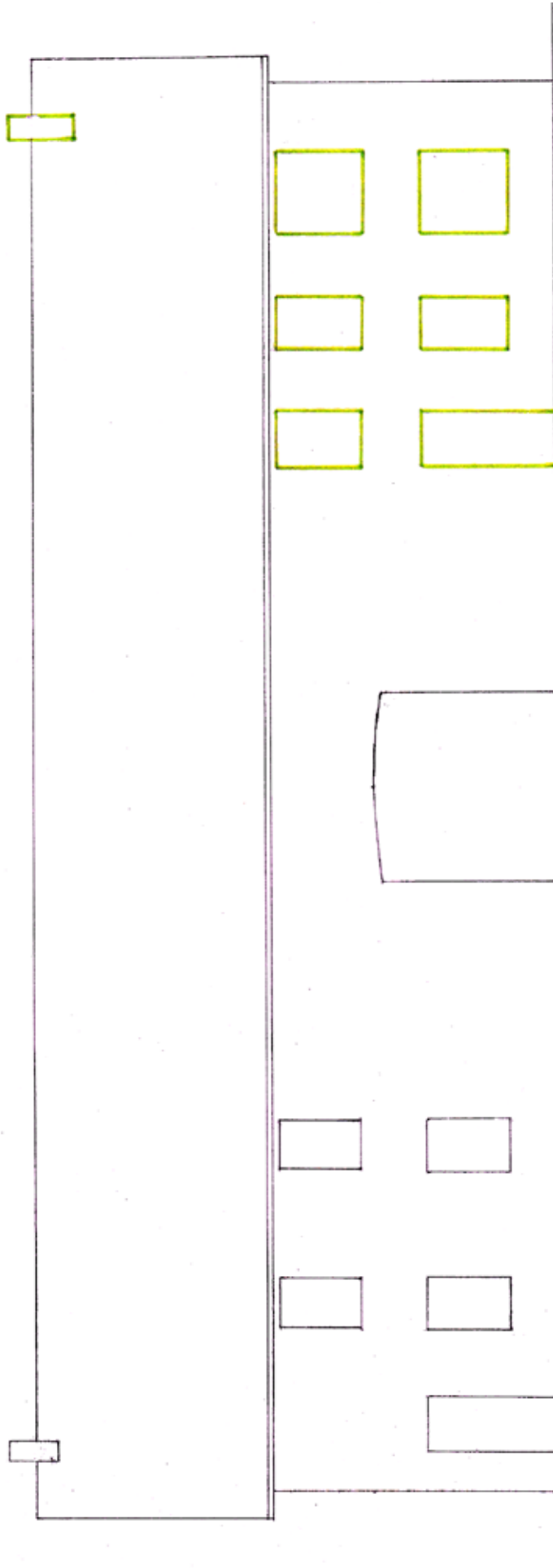
Danaé Falcoz &
Syméon Lefebvre

Chloé Aniorte &
Augustin Naizot

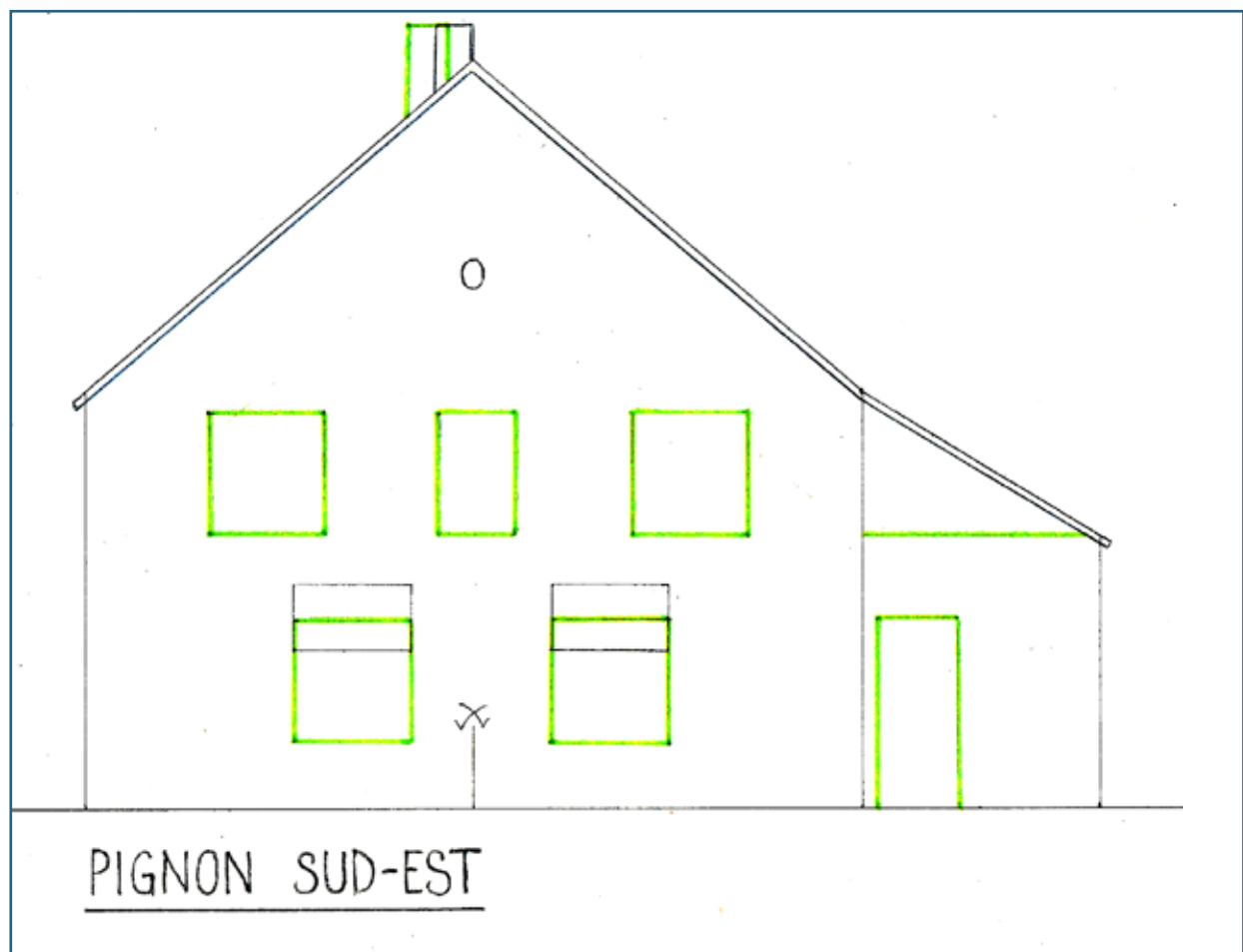
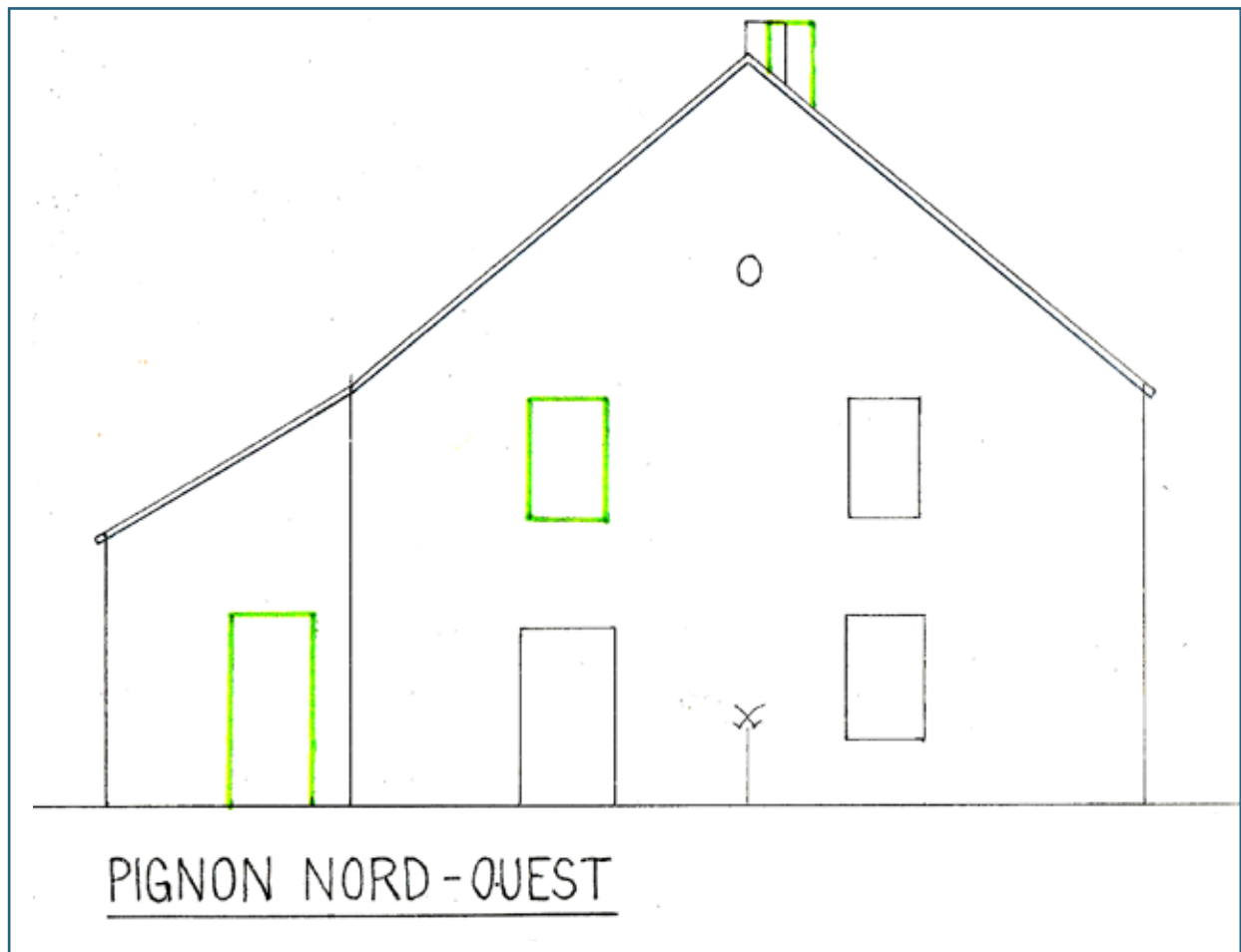
Elsa Van Kote &
Renaud Van Kote

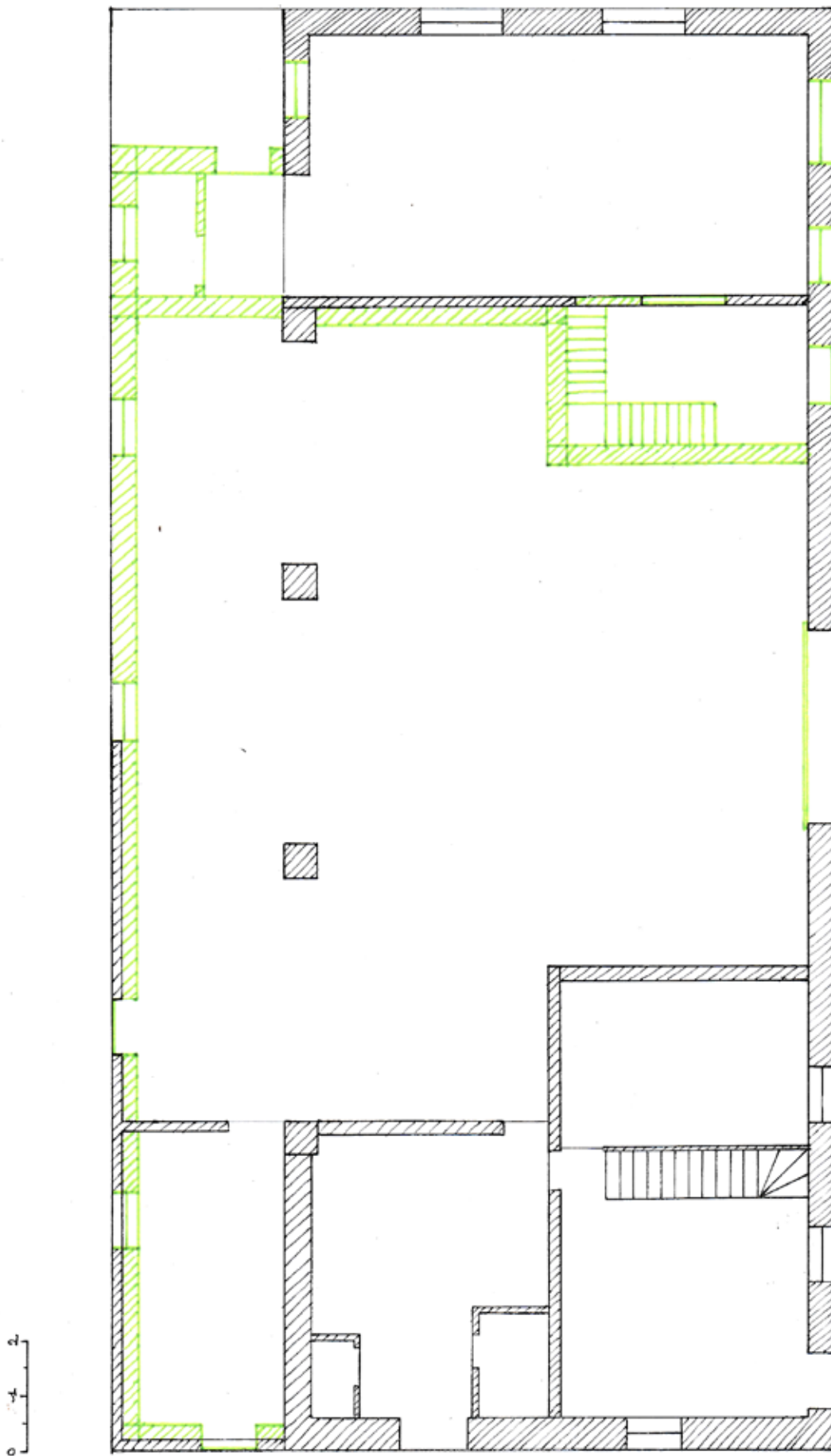


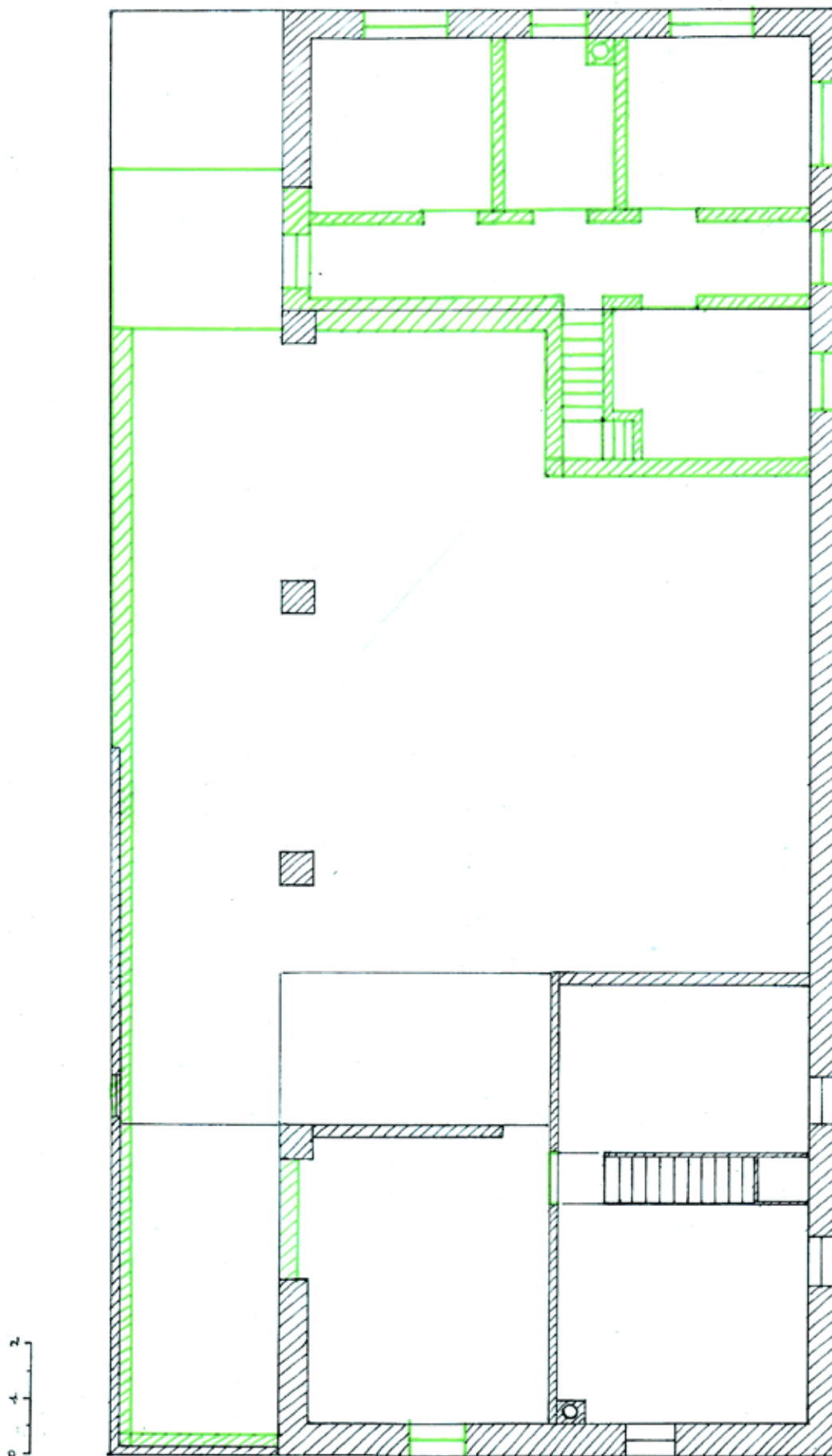
FACADE NORD-EST



FACADE SUD-OUEST



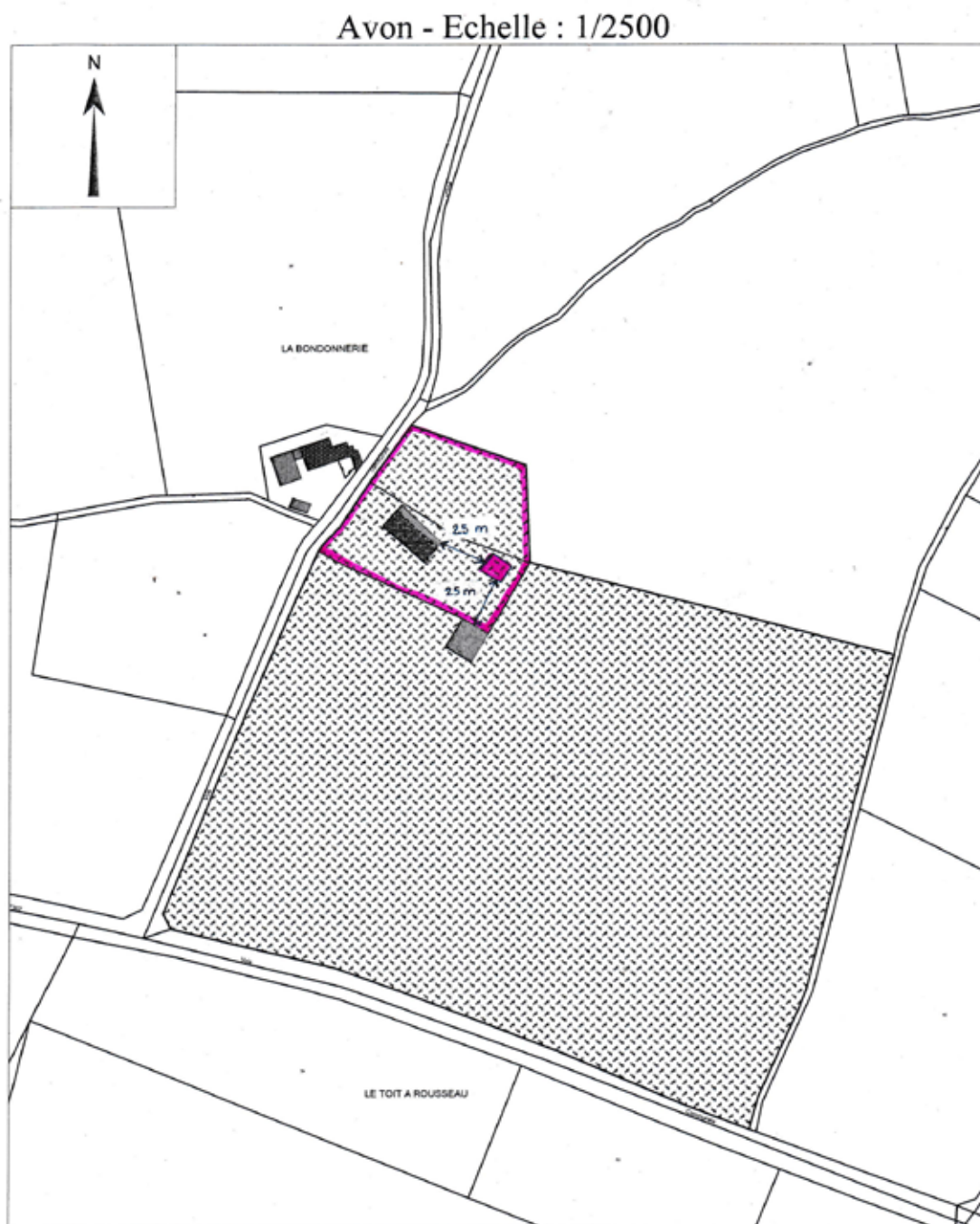




PLAN NIVEAU 1

3 - CRÉATION D'UN STECAL AL

- Ci-dessous : tracé du STECAL AL, emplacement du gîte.
- Pages suivantes : plans et élévations du projet de gîte.



Edité le 15/12/2023

Parcelle : 000ZB0055	Surface : 63120 m ²
Zone :	
Adr.Parcelle : LES SOUCHOTS	
37220 AVON LES ROCHES	
Propriétaire : CLEMENT GILBERT BAPTISTE	
Adr. Prop. : LA BONDONNERIE	
37220 AVON-LES-ROCHES	
Propriétaire : LIGEARD THERESE GEORGETTE	
Adr. Prop. : LA BONDONNERIE	
37220 AVON-LES-ROCHES	

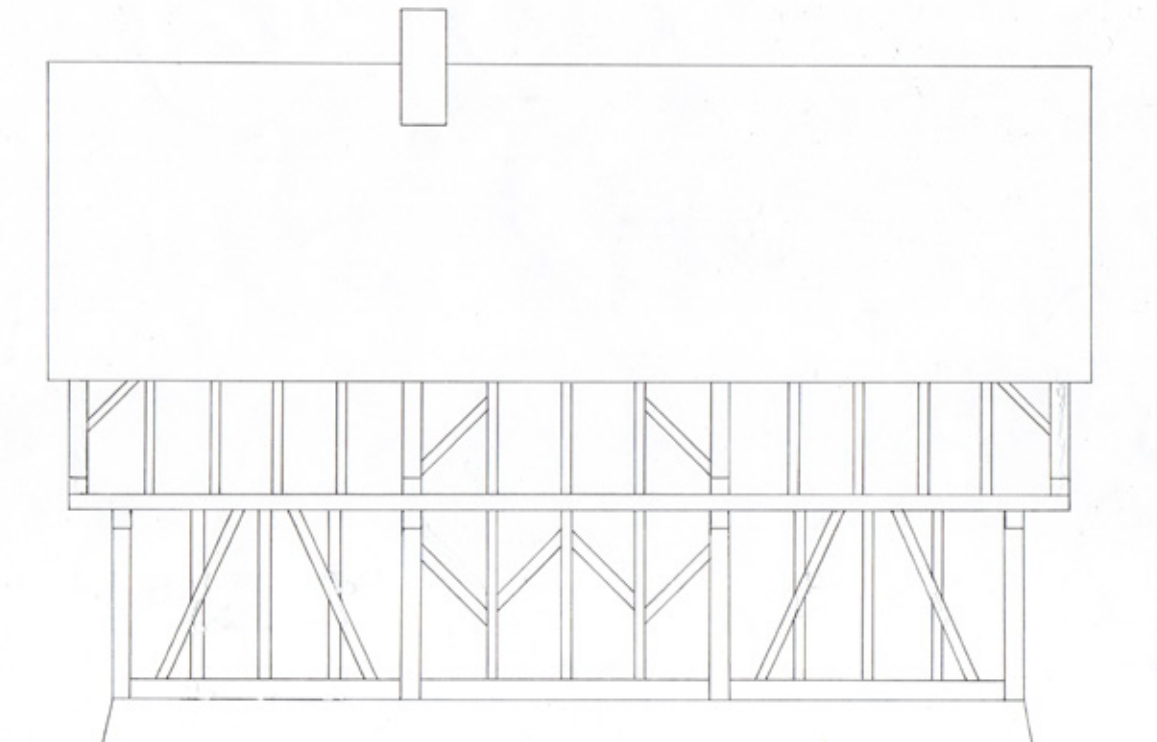
5/ Le lieu

0 1 2



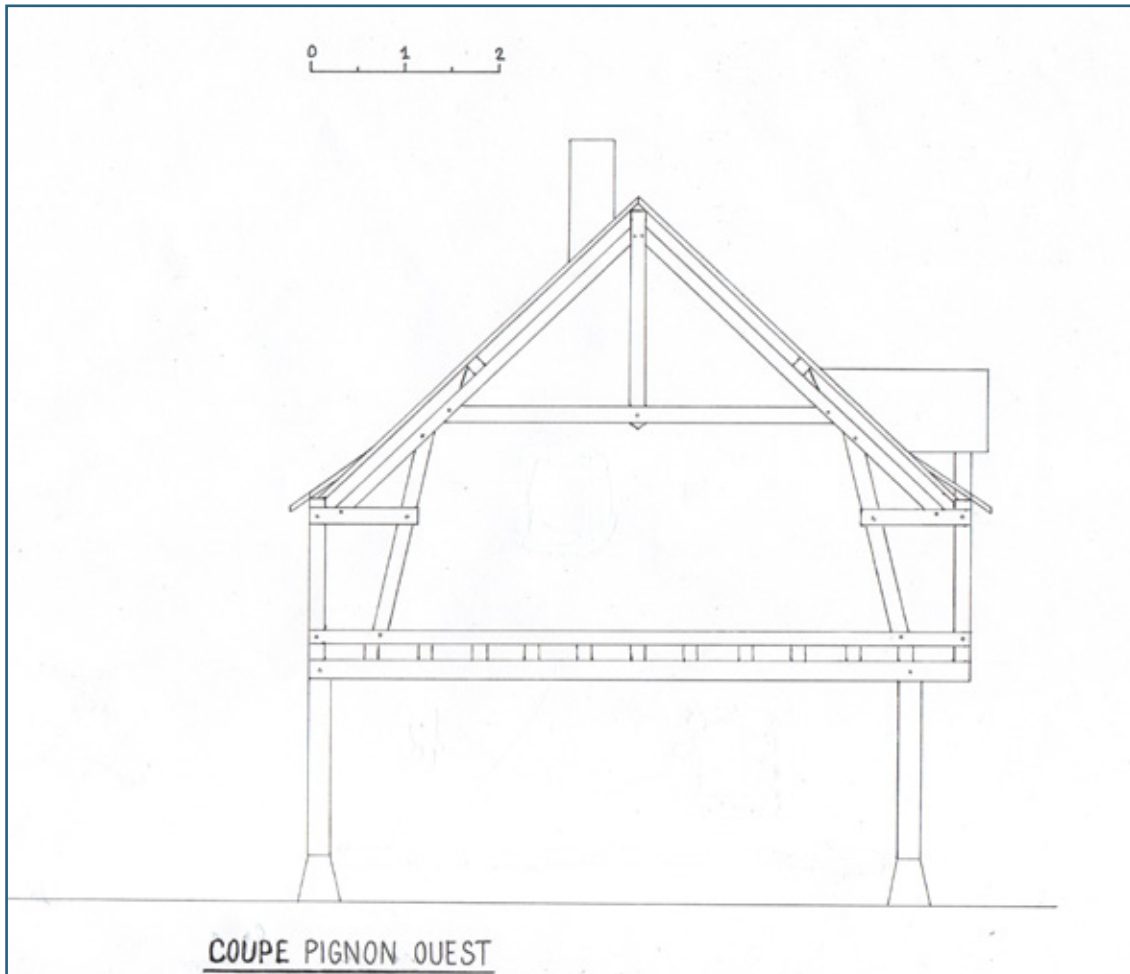
FACADE SUD

0 1 2

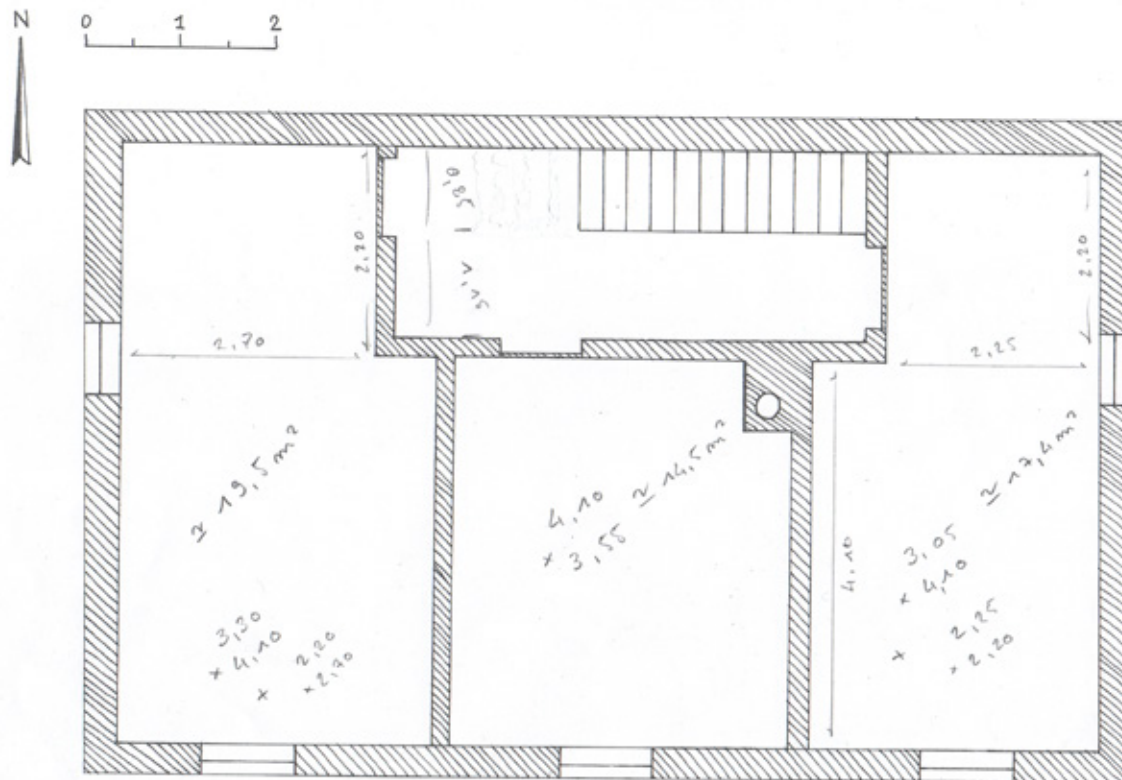


FACADE NORD

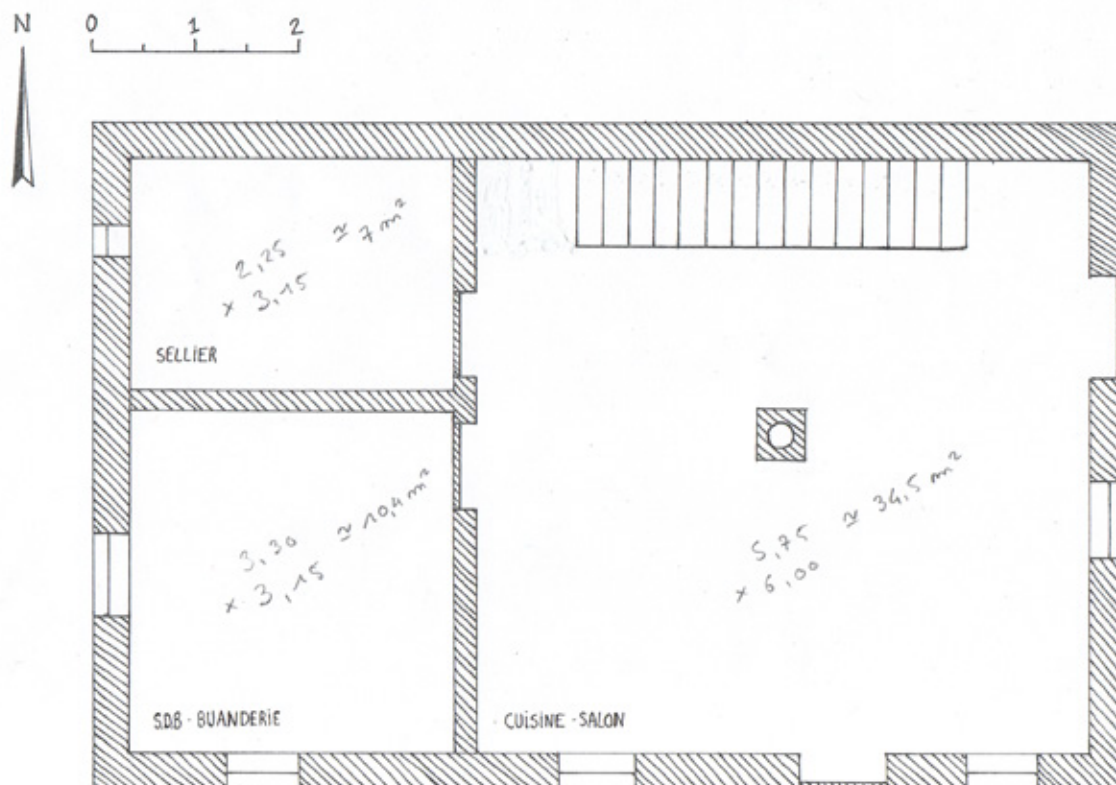
5/ Le lieu



5/ Le lieu



PLAN NIVEAU 1



PLAN NIVEAU 0

Nous vous soumettons le présent dossier dans l'espoir d'une
appréciation favorable de notre projet, dont la réalisation sera rendue
possible par les procédures d'urbanismes faisant l'objet de notre demande.

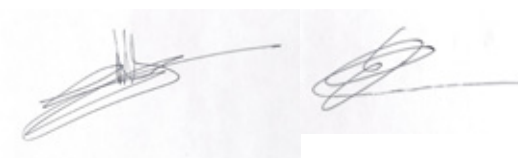
•-•-•-•

Nous vous prions d'agréer Madame, Monsieur,
nos respectueuses salutations

Marie De la Monneraye &
J-G De la Monneraye



Danaé Falcoz &
Syméon Lefebvre



Chloé Aniorte &
Augustin Naizot



Elsa Van Kote &
Renaud Van Kote

