

Appel à projet pour restaurer et occuper l'ensemble bâti de la Bastide Cibonne et ses 4000 m² de terres agricoles, commune du Pradet (Var)

Cahier des charges



Date de remise des dossiers de candidature : 08/12/2023 à 17h

Ce projet est mené en partenariat avec :



Sommaire

Sommaire.....	2
1) Objectifs de l'appel à projet	3
1.1 L'objet de la démarche.	3
2) Présentation des lieux	5
1 Accessibilité	5
2. Présentation du domaine objet de l'appel à projet	6
3) Projet de réhabilitation du domaine	8
3.1 Les contraintes liées à la domanialité publique	8
La mission du Conservatoire du Littoral.....	8
La compatibilité des activités avec le site	9
Liste indicative d'activités ou thèmes compatibles avec le site	9
Les caractéristiques des conventions signées avec les acteurs économiques.....	10
3.2 Les contraintes règlementaires	11
PLU	11
Paysages	11
3.3 Les contraintes architecturales du domaine :	11
3.4 L'aménagement des espaces publics par la collectivité.....	12
4) Déroulement de l'Appel à projet.	13
Etape 1 : Lancement de la consultation.....	13
Etape 2 : Etude des réponses.....	13
5) Les pièces à fournir par les candidats dans le cadre de l'appel à projet.....	14
6) Annexes fournies avec le cahier des charges	14

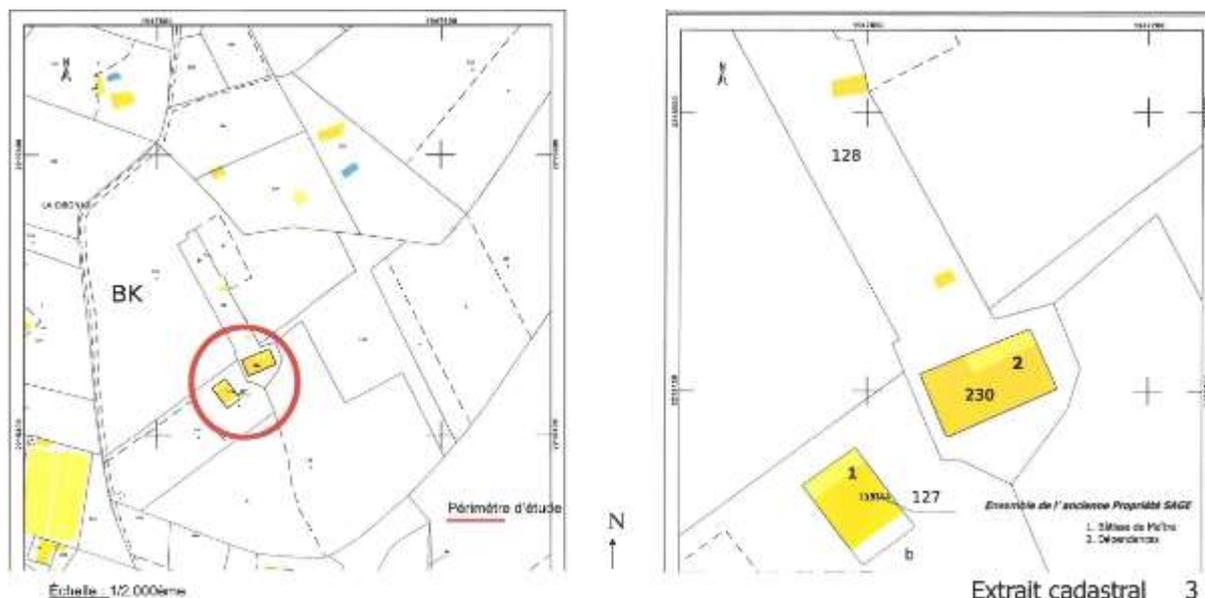
1) Objectifs de l'appel à projet

1.1 L'objet de la démarche.

La propriété anciennement appelée « propriété SAGE » sur laquelle se trouve la Bastide Cibonne, se situe sur le piémont Nord du Massif de la Colle Noire (site appartenant au Conservatoire du littoral) sur la commune du Pradet. Implantée au cœur de la zone agricole du quartier de la Cibonne (à moins de 2 km à vol d'oiseau de la mer), elle est constituée de vignobles et oliveraies.

Elle appartient au Conservatoire du Littoral suite à un legs de Monsieur SAGE validé en 2019. L'exploitation du vignoble et des oliviers du Domaine, a été confiée au domaine viticole voisin appelé « clos Cibonne ». suite à un appel à candidature, Les terres sont exploitées selon les critères et le cahier des charges de l'agriculture biologique.





Situation du Domaine SAGE et des parcelles cadastrales abritant les bâtiments

La Bastide Cibonne est constituée d'un **ensemble de bâtiments (bastide, hangar, appartement, puits, poulailler) objets du présent appel à projet**. La bastide est d'architecture classique provençale. Elle présente un intérêt architectural patrimonial, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur ; il s'agit d'un bâti sain mais pour lequel des travaux sont à prévoir (Cf annexe). Les constructions agricoles annexes (hangar, écuries, cave, poulailler, puits, bassins, ...) sont de construction plus rustique et en moins bon état.

Afin de conserver ce patrimoine, le Conservatoire du littoral a lancé, en février 2021, une étude¹ diagnostic sommaire sur les coûts de la restauration de cet ensemble immobilier, pour permettre l'implantation d'activités (logement de l'exploitant) qui contribueront à assurer la pérennité des bâtiments. L'objectif visé est de réhabiliter le patrimoine pour y exercer des activités compatibles avec les caractéristiques du site et l'esprit des lieux.

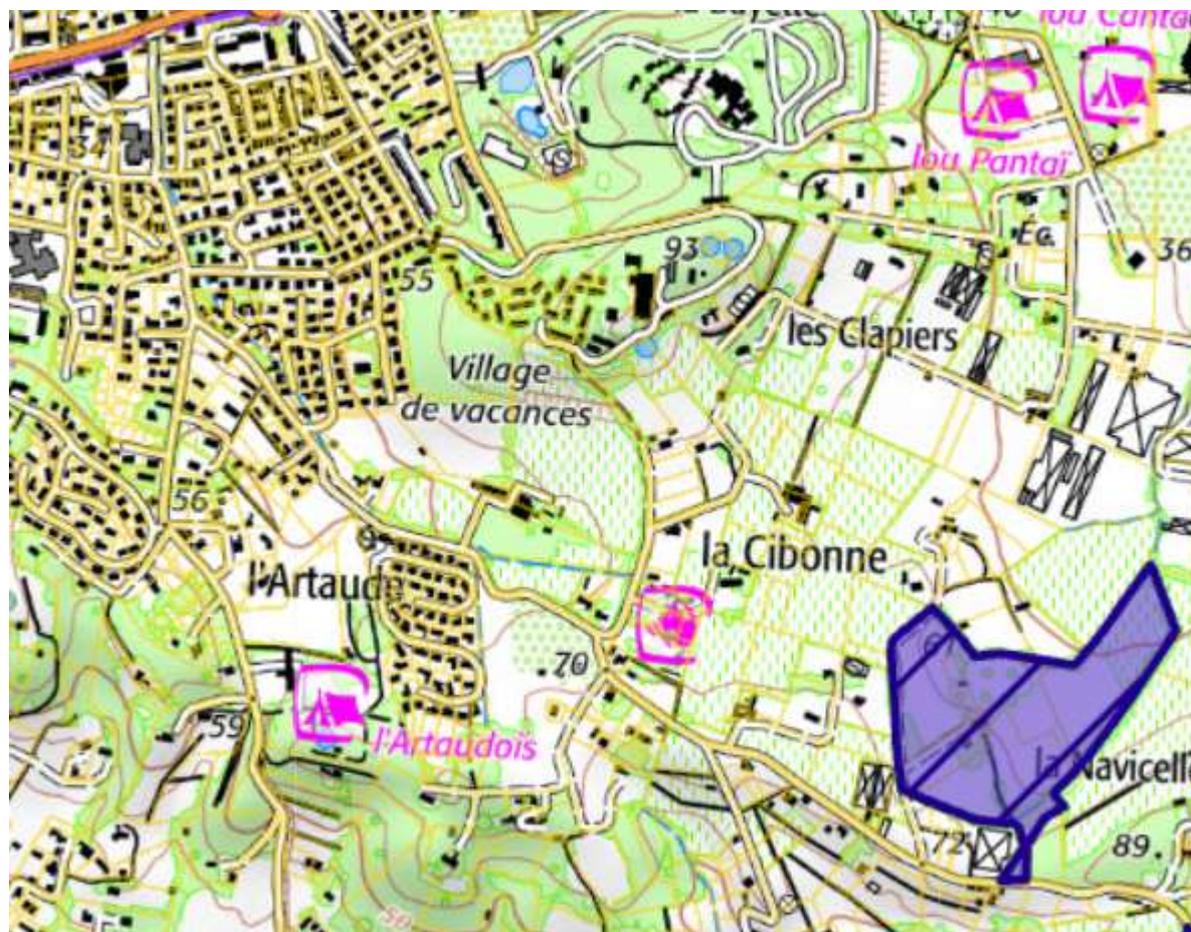
Suite à cette étude, et considérant la décision de l'exploitant de ne plus occuper les locaux, le Conservatoire du littoral lance un **appel à projet, objet du présent cahier des charges**, afin de permettre à des porteurs de projets, intéressés par la création d'une activité dans ce cadre, et en accord avec les objectifs visés, de le porter à notre connaissance. Cette consultation a pour objet de recueillir de manière détaillée les caractéristiques des projets envisagés, les attentes et les contraintes d'acteurs, publics ou privés, qui souhaiteraient s'installer sur le site. Les projets seront soumis à un comité de sélection.

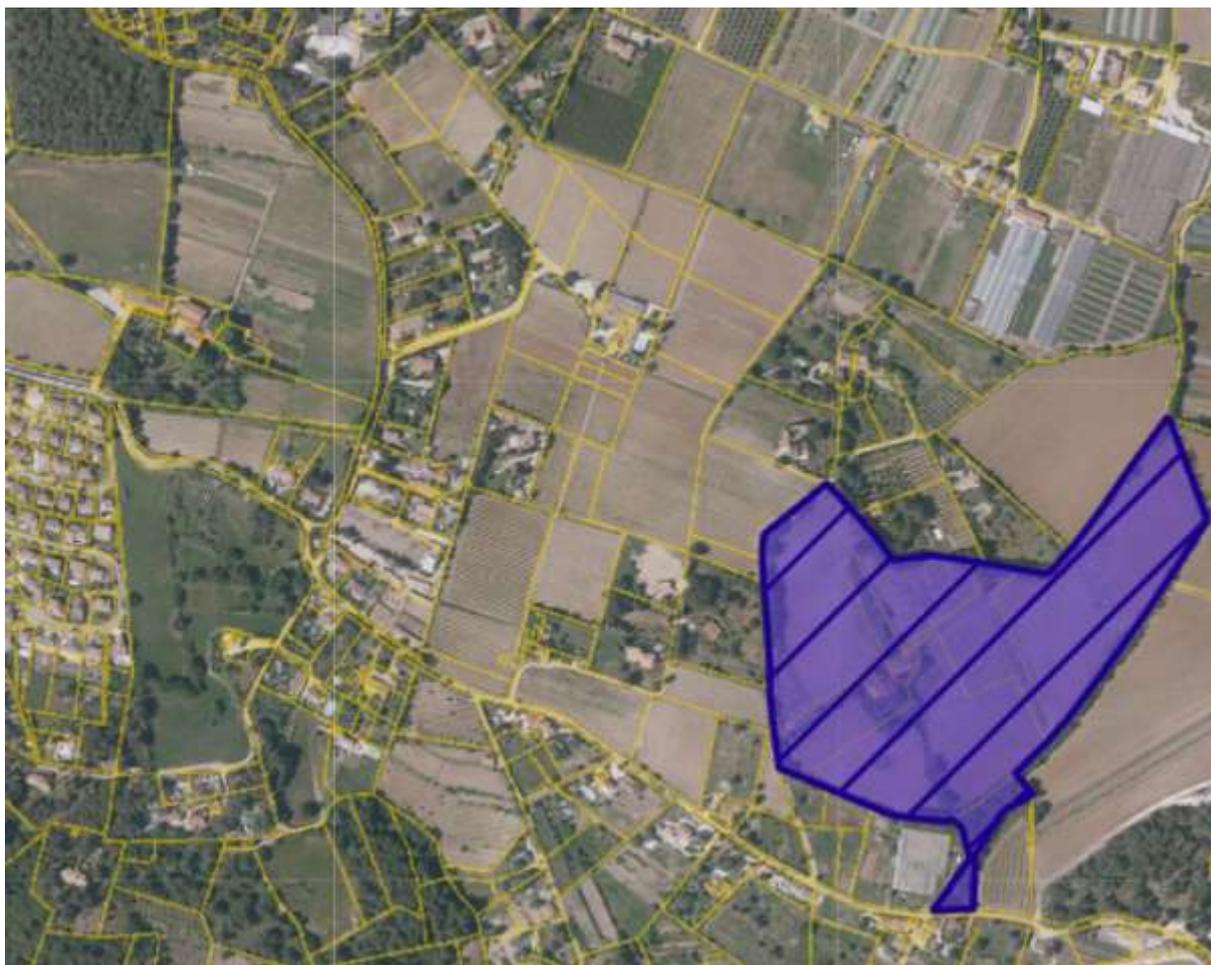
A l'issue de la délibération du jury du comité de sélection, il sera proposé au porteur de projet sélectionné une convention lui permettant la mise en œuvre du projet déposé.

¹ Cette étude est annexée au cahier des charges.

2) Présentation des lieux

1 Accessibilité





Localisation du domaine et accessibilité

Le domaine est proche du centre-ville du Pradet. Il est desservi par une route communale de faible largeur puis par un chemin de terre. Il est accessible en véhicule. Il est situé au cœur des vignobles.

2. Présentation du domaine objet de l'appel à projet

Composition du domaine, objet du présent appel à candidature

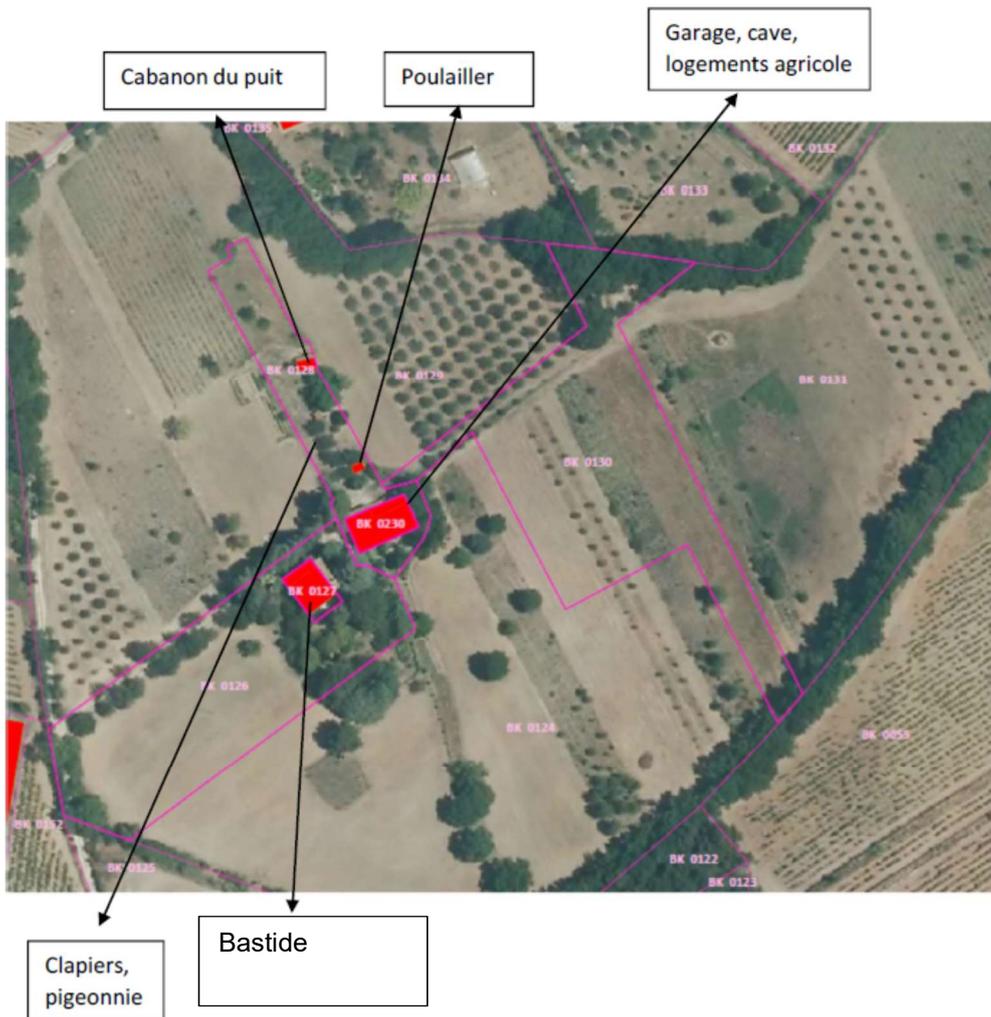
Le domaine objet du présent appel à candidature comprend 3 bâtiments et un jardin d'agrément.

Section	N°	Lieu-dit	Dénomination du bien	Surface (parcelle)	Surface occupée (bâtiment)
BK	127	Cibonne	Maison	130 m ²	200 m ²
BK	230	Cibonne	Batiment d'exploitation, Hangar et appartement à l'étage	267 m ²	216 m ²
BK	128	Cibonne	Bâtiments annexe (poulaillers, bassin, clapiers)	1937 m ²	35 m ²
BK	126	Cibonne	Jardin d'agrément bassin irrigation, terrasse	2487 m ²	3 m ²
TOTAL				4821 m²	454 m²

Caractéristiques des bâtiments et espaces attenants :

- Une Bastide (maison de logement de style) de 200 m² environ comprenant :
 - o en rdc : une cuisine, un toilette, un dressing, une salle à manger et un séjour, un hall avec escalier, une chambre et une pièce de rangement (ou bureau)
 - o à l'étage : 4 chambres (dont une petite), une cuisine, une salle d'eau et un WC
 - o des combles aménageables : avec 5 pièces
 - o une cave (saine) en sous-sol d'environ 80 m²,
- Un bâtiment d'exploitation de 216 m² au sol comprenant un hangar et un appartement à l'étage d'une quarantaine de m² (deux pièces avec cuisine et salle d'eau + toilettes)
- Un ensemble de petits édifices bâtis (clapiers, poulaillers, bassin couvert, puit, ...) globalisant environ 35 m²
- Un jardin d'agrément autour des bâtiments de 2487 m² environ

Positionnement des bâtiments sur la propriété





Cartographie des parcelles objets du présent appel à projet

3) Projet de réhabilitation du domaine

3.1 Les contraintes liées à la domanialité publique

La mission du Conservatoire du Littoral

La propriété « SAGE » appartient au Conservatoire du littoral depuis 2019 (suite à un legs). Créé en 1975, le Conservatoire de l'Espace Littoral et des rivages lacustres (appelé Conservatoire du Littoral) est un établissement public à caractère administratif de l'Etat qui a pour mission de mener une politique foncière de préservation de l'espace littoral, de protection des sites naturels et maintien des équilibres écologiques et paysagers. Il a aussi comme mission, quand c'est possible, de rendre ces sites accessibles au public.

La valorisation de ce patrimoine naturel, paysager et culturel s'opère grâce à un dispositif conventionnel partenarial, puisque les sites sont ensuite gérés par les acteurs locaux (collectivités, associations, établissements publics) Ainsi, sur la commune du Pradet, la Métropole Toulon Provence Méditerranée assure la gestion des sites de la Colle Noire et du bois de Courbebaisse, via une convention de gestion signée en 2020.

Dans le cadre de sa mission foncière, le Conservatoire est amené à devenir propriétaire d'un certain nombre de bâtiments présents sur les terrains acquis. La plupart de ces bâtiments sert à la gestion des sites (logement de garde, locaux de gestion, lieux de stockage, etc...). Afin de valoriser son patrimoine bâti, il souhaite implanter notamment des activités permettant de sensibiliser les visiteurs aux enjeux environnementaux présents sur les lieux, participant à la découverte du caractère remarquable du site, aussi bien son patrimoine naturel que bâti.

Dans le cadre du Code Général de la propriété des personnes publiques, le Conservatoire du littoral peut confier l'exploitation de certaines activités à des opérateurs économiques ou associatifs..., par le biais d'une convention de concession de services (pour les activités de gîte, d'hébergement ou de restaurant) ou d'une convention d'occupation (pour les usages agricoles, les activités d'hébergement, de restauration ou les activités destinées à l'accueil du public).

Toutes les activités s'effectueront conformément aux objectifs poursuivis par le Conservatoire, exposés à l'article L. 322-1 du Code de l'environnement, à savoir la sauvegarde de l'espace littoral, le respect des sites naturels et de l'équilibre écologique.

La compatibilité des activités avec le site

Les activités qui s'installeront dans le domaine devront contribuer à la mise en valeur du site, du bâtiment et à son image. Elles devront constituer une **plus-value pour la valorisation et la conservation du site** et contribueront à la conservation de son patrimoine naturel et culturel, en cohérence avec ses particularités (ex : architecture patrimoniale, préservation du paysage...).

Les activités économiques ne devront pas se faire au détriment du domaine agricole ou de la gestion du site (gardiennage, surveillance...). Elles devront s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Les propositions des candidats peuvent concerner tous les bâtiments. Le porteur de projet peut inclure dans son approche tous les bâtiments ou seulement ceux qui seront utiles aux activités prévues. Le porteur de projet devra prévoir des travaux de remise en état et d'aménagement des bâtiments concernés. Un dimensionnement des travaux à envisager est demandé dans le cadre du présent appel à projet. Il est tout à fait possible de démolir les bâtiments annexes à la Bastide ou de les convertir : par exemple, il est envisageable de transformer le rdv du hangar en poulailler....

Le Conservatoire du littoral, le gestionnaire de la Métropole TPM et la commune du Pradet **attirent l'attention des porteurs de projet sur les points suivants :**

- Le site dispose d'un assainissement autonome dimensionné pour satisfaire les besoins d'une maison d'habitation. Cet assainissement a fait l'objet d'un contrôle SPANC ci-annexé, il nécessite une mise en conformité et toute activité générant des besoins supplémentaires devra intégrer la mise à niveau des capacités d'assainissement du site dans l'évaluation des investissements à réaliser.
- Les capacités de stationnement nécessaires dans le cadre des activités prévues devront être précisées, en tenant compte de la configuration du domaine. Si un projet de stationnement complémentaire aux capacités existantes était nécessaire, le porteur de projet devra en préciser la teneur dans son dossier.
- Les aménagements extérieurs, liés à l'installation des activités dans le site, devront également être précisés, décrits et évalués. Les serres et tunnels ne sont pas compatibles avec l'esprit des lieux.

Les clôtures agricoles sont autorisées. Les nouvelles constructions permanentes ne sont pas autorisées mais des poulaillers mobiles sont autorisés dès lors qu'il ne s'agit pas de constructions permanentes et imperméabilisantes. .

Liste indicative d'activités ou thèmes compatibles avec le site

D'une manière générale, les activités proposées devront être en cohérence avec les caractéristiques du site (environnement, patrimoine naturel, géologie, paysage, milieux forestiers, culture de plantes naturelles, viticulture, oléiculture, patrimoine culturel...) et ne devront pas lui porter atteinte.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE ET SA ZONE AGRICOLE PROTEGEE PERMETTENT UNIQUEMENT LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES EN LIEN AVEC L'AGRICULTURE :

- Activités agricoles (sans tunnel ni serre) et agrotouristiques. Les activités agrotouristiques ne sont permises qu'en complément d'une activité agricole principale. En activité agrotouristique

en zone agricole, il peut, par exemple, être autorisé des chambres d'hôtes avec un maximum 5 chambres et 15 hôtes.

- Activités artisanales de transformation de produits locaux avec production d'une partie des produits sur place (ex : confitures...);
- Vente de produits du terroir à condition qu'une proportion conséquente de produits soient produits sur place ;
- Elevage de poules au sol en utilisant les divers bâtiments sur site comme poulailler et éventuellement la construction d'une volière légère.

Parmi les activités agricoles, peuvent être envisagées dans le cadre d'une installation agricole, au regard des surfaces proposées :

- la production de champignons (dans les caves),
- la production de plantes à fleurs ou tinctoriales,
- la production et transformation de petits fruits, avec un complément par cueillette en espaces naturels
- la production de Safran
- l'élevage de poules

D'autres activités agricoles pourront être autorisées dans le cadre d'un projet d'extension d'une activité agricole existante.

Le Conservatoire du littoral étant propriétaire du massif de la Colle Noire, il est envisageable de proposer une convention de cueillette de petits fruits (myrthes et arouses) et/ou feuillage (myrthe, lentisque, immortelle) sur une surface maximale de 150 ha.

Il est ici précisé que le site est desservi par le canal de Provence et que le puits à proximité de la Bastide est en eau.

Les analyses de sol réalisées à proximité des terres proposées dans le présent appel à candidature sont jointes en annexe.

Les caractéristiques des conventions signées avec les acteurs économiques

Le cadre conventionnel est fonction de la nature des activités :

- Convention d'occupation temporaire (COT) pour les activités agricoles
- Conventions de service public (CSP) OU Convention d'occupation temporaire (COT) pour toutes les activités relevant du secteur commercial, privé ou public (ex : hébergement, restauration, boutique, ...).
- La convention définit l'objet de l'usage commercial ou autre. Celui-ci ne peut être modifié unilatéralement et est assorti d'un cahier des charges d'exploitation.

Les conventions peuvent être signées sur des périodes allant de :

- 1 à 9 ans (cadre classique)
- Plus de 9 ans, si une durée plus longue est nécessaire pour amortir les investissements réalisés, après avis du Conseil de Rivages et du Conseil d'Administration du Conservatoire du littoral.
- La durée maximale des conventions est de 30 ans (en lien avec la durée d'amortissement des investissements).
- L'occupation du domaine public a toujours un caractère temporaire qui nécessite une remise en concurrence en fin de convention/concession. Le renouvellement de la convention n'est jamais automatique.

Contrepartie financière :

- Pour les usages agricoles et publics, la convention prévoit une redevance pour occupation qui devra être versée par les preneurs. La redevance à verser pour les terres agricoles est indexée sur la grille publiée par les services de la Préfecture. Les redevances concernant les habitations sont fixées par France Domaines.
- Pour les usages commerciaux, la convention prévoit une redevance pour occupation (part fixe) et éventuellement une redevance pour exploitation (% du chiffre d'affaires)
- Les conventions peuvent inclure un dégrèvement pour la prise en charge de travaux de rénovation du gros œuvre et/ou d'aménagements intérieurs liés à l'exploitation.

3.2 Les contraintes réglementaires

PLU

Le Domaine est classé en **zone agricole** du PLU.
Le règlement de la zone A du PLU est annexé à ce document.
Le Domaine est inscrit dans une zone agricole protégée.

Paysages

Publicité interdite.
Cohérence du projet avec les qualités paysagères et l'esprit des lieux.

3.3 Les contraintes architecturales du domaine :

La bastide principale est remarquable. Le projet de valorisation du candidat devra inclure la restauration intérieure et extérieure de la bâtisse tout en respectant le caractère du bâtiment, et en permettant sa conservation à long terme.

Ainsi, à titre indicatif, il est annexé au présent document l'étude réalisée par l'architecte conseil du Conservatoire du littoral, qui identifie et chiffre des actions de restauration à mettre en place.

Il sera notamment demandé de respecter l'ordonnancement actuel des façades, les volets persiennés, de purger les édicules rapportés et inutiles.

Les candidats devront proposer la prise en charge des travaux nécessaires à leur projet : tant les **travaux d'aménagement intérieur**, que les **travaux de gros œuvre listés dans l'étude architecturale annexée**. Il sera autorisé d'abattre des cloisons intérieures dès lors qu'il ne s'agit pas de murs porteurs.

Il est précisé que la bastide ne dispose pas d'un système de chauffage central (elle était chauffée au moyen de cheminées).

Les budgets d'investissements tiendront compte :

- 1) Des travaux nécessaires pour préserver les bâtiments (planchers, fissures, toitures, façades, menuiseries ...)
- 2) D'une estimation des travaux d'aménagements intérieurs et extérieurs à réaliser pour installer une activité (aménagement du bâtiment et de la partie extérieure).

L'estimation détaillée des travaux à réaliser sera proposée par chaque candidat, dans le cadre de la présentation de son projet.

Chaque candidat devra visiter le Domaine en préalable pour procéder à sa propre estimation des coûts d'investissements. Ceux-ci devront être présentés de manière détaillée et justifiés au regard de l'activité pressentie. Chaque porteur de projet fournira une évaluation des enveloppes de travaux nécessaires.

Les aménagements extérieurs (abords, jardins, redimensionnement de l'assainissement...) devront également être détaillés.

3.4 L'aménagement des espaces publics par la collectivité

Chaque candidat devra également identifier les besoins en aménagement extérieurs, en précisant ceux qui sont indispensables à leur activité (ex : accès, stationnement, limites entre le domaine et les parties publiques,.....). La démolition des bâtiments annexes à la Bastide pourra être éventuellement autorisée.

Il est rappelé que ces travaux devront faire l'objet d'une autorisation préalable de travaux, conforme au PLU, aux préconisations des services de l'Etat (DDTM) et du Conservatoire du littoral. Pour les travaux de gros œuvre, le porteur du projet devra obligatoirement faire appel à un architecte pour assurer la maîtrise d'œuvre.

4) Déroulement de l'Appel à projet.

Etape 1 : Lancement de la consultation

L'AMI de la Bastide Cibonne est organisé par le Conservatoire du Littoral.

Coordonnées des personnes à contacter :

► **Conservatoire du littoral : Richard BARETY, chargé de mission**

Tous les candidats devront avoir visité le domaine avec M. BARETY (ou la personne qu'il aura désignée) et produire le justificatif de visite à l'appui de leur offre. Les visites seront organisées sur rendez-vous fixé avec les personnes ayant retiré le dossier.

Toute question survenant après la visite devra être posée par écrit à M. BARETY (r.barety@conservatoire-du-littoral.fr) et à Mme SEJALON, déléguée adjointe (s.sejalon@conservatoire-du-littoral.fr).

Date de remise des dossiers de candidature : 08/12/2023 à 17h

Etape 2 : Etude des réponses

- À la réception des candidatures, le Conservatoire du littoral pourra solliciter des éléments d'informations complémentaires.
- Les dossiers remis par les candidats dans le cadre de l'appel à projet seront étudiés par un comité de sélection composée de représentants de la Mairie du Pradet, du Conservatoire du littoral et de leurs partenaires (Métropole Toulon Provence Méditerranée, Région Sud-Provence Alpes Côte d'Azur, Département du Var, Services de l'Etat, Chambre d'agriculture), sur la base des éléments suivants :
 - o Compatibilité du projet avec les objectifs de réhabilitation du site
 - o Compatibilité du projet avec la sensibilité paysagère du site et le PLU de la commune
 - o Modèle économique du projet : recettes envisagées, rentabilité attendue, solidité financière du porteur de projet, expérience du porteur de projet dans l'activité visée,
 - o Investissements projetés en grandes masses pour l'aménagement des abords, la restauration des bâtiments, l'aménagement des espaces consacrés aux activités prévues.
 - o Priorité sera donnée aux projets d'installation mais les projets d'extension sont acceptés au regard de la faible superficie de terrains exploitables proposée.
 - o Le candidat devra être en possession d'une formation agricole et devra décrire son expérience agricole. Il devra spécifier si, pour l'activité proposée, il accepte les contraintes du cahier des charges de l'agriculture biologique.
- Une audition pourra être organisée pour que les candidats puissent présenter leurs projets et répondre aux questions des membres du comité.

5) Les pièces à fournir par les candidats dans le cadre de l'appel à projet.

Les éléments suivants sont à fournir, dans la mesure du possible.

- Fiche descriptive des moyens de la société, document de présentation (moyens et références)
- Kbis de l'activité + statuts si c'est une société
- Présentation des personnes en charge du projet: précision de l'activité principale du ou des candidats, des moyens du candidat, de la motivation à candidater
- Présentation des compétences en matière d'agriculture (Diplômes, statut, expérience notamment en agriculture biologique, etc.)
- Matériel possédé ou envisagé (investissement) par le candidat
- Attestations fiscales et sociales, assurances
- Présentation de la nature de l'activité envisagée et justification de ce choix : activités, surfaces, nombre d'employés, saisonnalité
- Stratégie de développement : publics visé-e-s, positionnement souhaité, nature des offres, mode de distribution et de communication, recettes attendues
- Compatibilité avec le site : actions de protection et valorisation de l'environnement incluses dans le projet ; le candidat précisera notamment s'il est disposé à mettre en œuvre le cahier des charges de l'agriculture biologique relatif à l'activité proposée.
- Nature des investissements envisagés et justification
- Plan de financement et business plan (évaluation des recettes et charges de fonctionnement) : **le porteur de projet spécifiera notamment sa capacité d'investissement au démarrage du projet**
- Proposition financière pour la redevance d'exploitation
- Durée de contrat souhaitée
- Dans le cadre d'une extension d'activité : localisation des installations du candidat, voire de l'exploitation et surface déjà exploitée (dont superficie active)

Le candidat retenu fera son affaire de sa mise en règle vis-à-vis du « contrôle des structures » et des autorisations administratives préalables accordées par la CDOA du département ainsi que de l'ensemble des déclarations idoines. Le Conservatoire du littoral ne pourra être tenu pour responsable en cas de refus par la CDOA d'autoriser le preneur à exploiter les parcelles.

Le preneur devra dans les six mois suivants la signature de la convention d'Occupation Temporaire et d'usages agricoles, être adhérent à titre principal, secondaire ou solidaire, à la Mutualité Sociale Agricole. Il fera aussi son affaire des déclarations PAC qui seraient liées à son activité viticole sur le parcellaire mis à disposition lors de son entrée dans les lieux.

6) Publicité de l'appel à projet

L'appel à projet fait l'objet d'une publicité :

- Affichage d'un mois au moins en Mairie du Pradet
- Publication sur le site internet de la Mairie du Pradet et de la Métropole TPM
- Information des organismes professionnels (Chambre d'Agriculture, SAFER...)

7) Annexes fournies avec le cahier des charges

- Etude diagnostic-sommaire chiffrée de l'ancienne propriété SAGE
- Extrait du Plan local d'urbanisme de la commune
- Etude de sol des parcelles adjacentes

Extrait PLU de la commune du Pradet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Un secteur Ap inconstructible est créé afin de prendre en compte la qualité paysagère et environnementale des lieux (ZNIEFF, PPR,)

La zone A est concernée par le Plan de Prévention des Risques dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPR doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPR qui s'impose au PLU.

Les autorisations et utilisations du sol admises dans la zone A ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du CU. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en oeuvre des dispositions de l'article R 111.5 du CU au titre de l'accessibilité des moyens de secours et des dispositions de la circulaire n°465 du 10/12/51 au titre de la défense en eau d'incendie.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

L'extraction de terre y est strictement interdite

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, hormis dans le secteur Ap, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

- Les bâtiments techniques

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La superficie hors oeuvre brut maximale autorisée est de 260 m², dont 200 m² de superficie hors oeuvre nette maximale, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée

- l'aménagement de bâtiments existants de caractère, en vue de permettre les activités d'accueil et de tourisme à la ferme, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole.

- Les installations classées

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :
- Les affouillements et exhaussements de sol

Dans le secteur Ap, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :
- Les ouvrages techniques y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.

Dans le cas de changement de destination de bâtiment agricole identifié au titre de l'article L 123-3.1, le changement de destination vers l'habitat et l'hôtellerie, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - ACCES ET VOIRIE

Ces voies de desserte devront être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur de la chaussée soit inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur Ap concerné par la future voie de liaison ouest, à l'exception de la création d'accès réservés à la réalisation de cette future voie, tout nouvel accès sur cette nouvelle voie sera interdit.

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public d'AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Assainissement

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Réseaux électriques

En dehors des occupations et utilisations du sol, admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une

distance minimale de :

- 35m de l'axe de la RD559 pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone (piste cyclable comprise),
- 25m de l'axe de la RD559 pour les autres constructions (piste cyclable comprise),
- 10m de l'alignement des autres voies.

Dans le secteur Ap concerné par la future voie de liaison ouest, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de cette future voie.

6.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aménagements et extensions limitées aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes et dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4m des limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant,
- pour les serres qui peuvent être implantées en limite séparative lorsque leur hauteur, en tous points du bâtiment n'excède pas 3,50m,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance d'implantation des constructions à usage d'habitation au maximum à 30 mètres des bâtiments techniques existants pourra être modifiée pour des motifs techniques ou juridiques dûment démontrés.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Il est nécessaire pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Le nombre de places dédiées au P.M.R. sera conforme aux règles d'affectation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation en fonction de la nature des opérations.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation faisant appel aux essences locales.

Les essences devront être choisies parmi celles préconisées dans l'annexe du présent règlement.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.