

CU2

- Sommaire
 - 1 - Contexte
 - 2 - La description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...),
 - 3 - La destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ;
 - 4 - la destination ou la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.

1 - Contexte

EXCLUSIF

Contact : 📧 poussin.pierre@outlook.com / 📞 : 06.33.84.15.94



Acquisition de notre résidence principale en Mai 2025 - Le Chêne Gaultier

1 longère du 17ème + 1 longère du 19ème totalisant plus de 550 m2 habitables possibles sur 3 niveaux



Vue satellite du bien – Le chêne Gaultier

Commune : 35630 Saint Gondran



Bâtisse référencée dès le cadastre napoléonien



Historique du site



[Dalibard Sabrina](#)



Historique



Certains éléments architecturaux tels que les portes en plein cintre en granite chanfreinées, la forte pente de toit, l'existence d'un coyau et d'une corniche composée de corbelets de bois sculptés permettent de faire remonter la construction de ce bâtiment à la première moitié du 17^e siècle. Il s'agit d'un ancien alignement de plusieurs logis, en effet, en 1835, lors de la réalisation du premier cadastre de la commune, ce bâtiment était divisé en deux. Il s'agissait vraisemblablement de deux fermes ; la partie ouest par exemple était composée d'un logis à pièce à feu unique desservie par la porte en plein cintre et d'une étable dans la partie la plus à l'ouest. Des porcheries sont d'ailleurs accolées au pignon ouest. Il est possible que la partie est du bâtiment soit un peu plus ancienne que la partie ouest. Ainsi, la partie est a été modifiée car, originellement, il existait deux portes en plein cintre jumelées sur cette partie. Le départ de la deuxième porte à l'ouest de la première est en effet encore visible aujourd'hui. Au début du 19^e siècle, le fournil n'existait pas encore, cependant, un bâtiment se trouvait à son emplacement et une petite dépendance existait en retour d'équerre au sud-ouest du bâtiment principal.

Période(s)

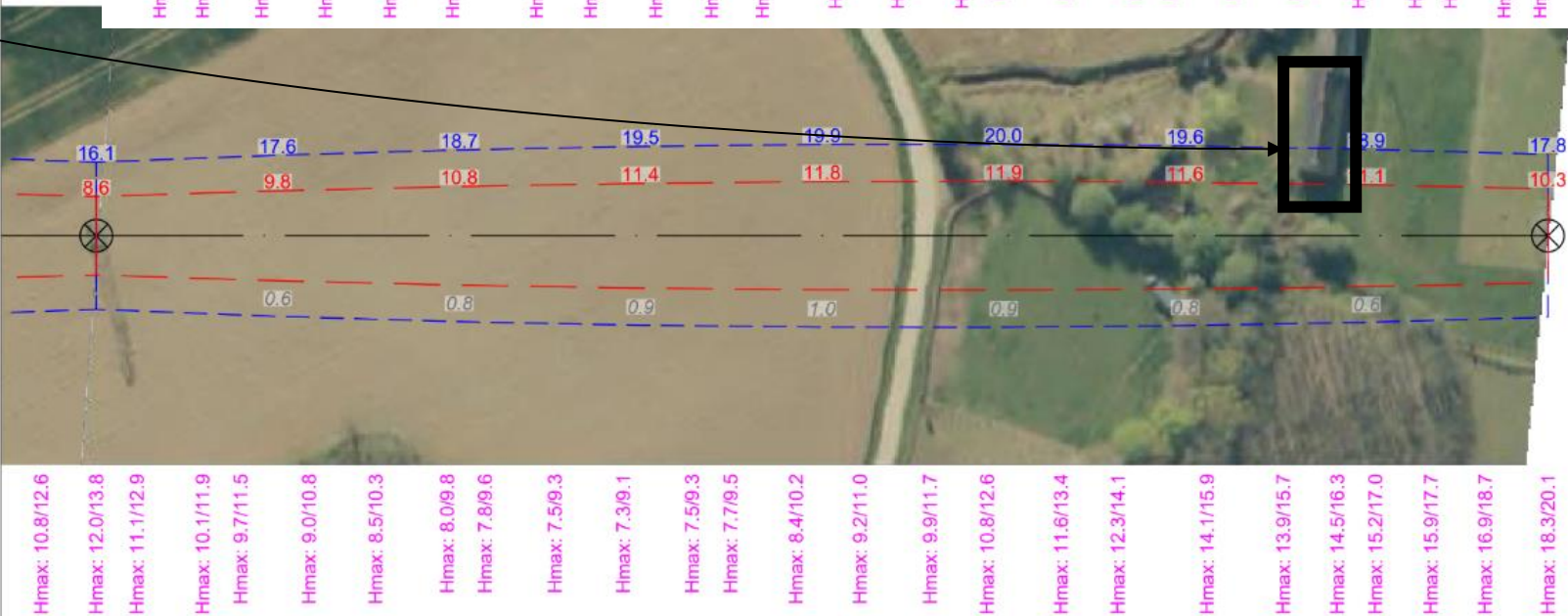
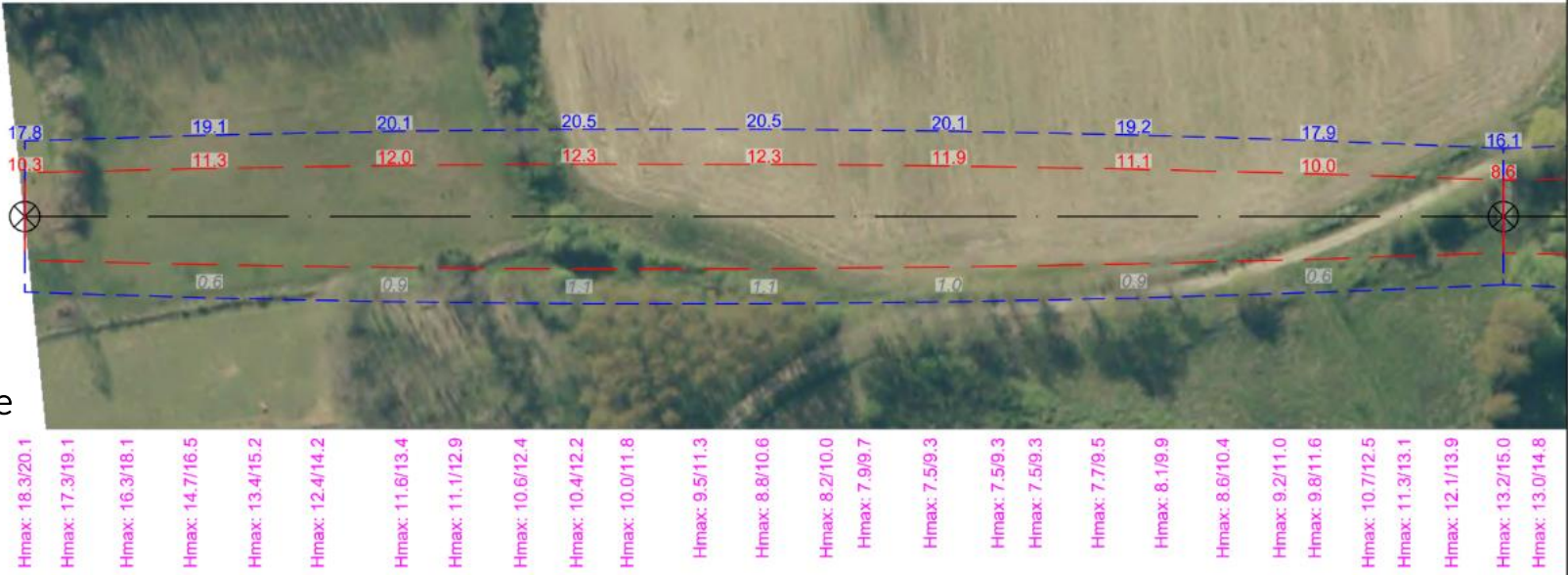
Principale : 17^e siècle
Principale : 19^e siècle

SECURITE – Repères visuels ligne suite échanges avec RTE

! Focus ligne RTE !

Emplacement flèche = pylône nord
du terrain / zone futurs parkings

Emplacement flèche = Notre longère
(longère orientée sur le côté est)



Légende

2 - La description sommaire de l'opération
projetée (construction, lotissement, camping, golf,
aires de sport...),

Objectif global du projet



Projet reposant sur une diversification de revenus immobiliers
(**activités combinées** d'un gîte **ERP/Grande capacité** multi-
publics/cibles dont zone Glamping/Cabanes + **location longue**
durée) afin de développer en parallèle une **exploitation** pilote
d'avenir de culture et de valorisation du **bambou**.



2 entreprises complémentaires seront créées :

*Agricole : Activités Bambou

*Immobilière : Activités Locatives



Répartition et libellés des projets

Description	Libellé(s) / Références	M2 habitables estimées (sous réserve plans finaux architecte au permis de construire)*
Gîte ERP	Lots 1 et 2	305 m2
Cabanes (prolongement gîte ERP)	Cabanes / Accueil Vélo / Showroom futures constructions bambou et lieu de vente grand public produits exploitation à base de bambou	Na
Résidence principale de notre foyer	Lot 3	188 m2
Location longue durée meublée	Lot 4	89 m2 (T4)

*Les surfaces estimées indiquées sont si la totalité des rénovations ont lieu, les lots 2 et 3 ne seront que partiellement rénovés dû aux coûts travaux, leurs surfaces totales sera moindre.

EXCLUS

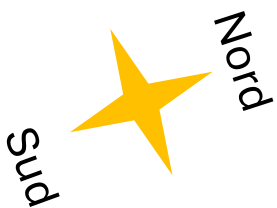


Lot 1

Lot 2

Lot 3

Lot 4



Présentation visuelle des 4 lots

[Spécificité du lot 2] – Distinction des 4 lots



Au milieu de la bâtisse, le niveau 2 :

- Partage son niveau 0 avec le lot 3 (chaufferie)
- Occupe toute la surface du niveau 1
- Occupe toute la surface du niveau 2 + comprend les combles au dessus de la future suite parentale lot 3

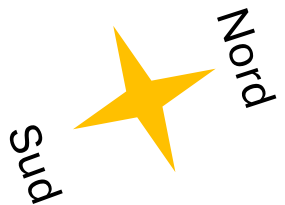
Zones cabanes



*La zone légèrement plus rouge dans l'espace boisée (nord) est également un souhait dissociable de la demande si impossible de l'y intégrer d'un point de vue urbanisme.

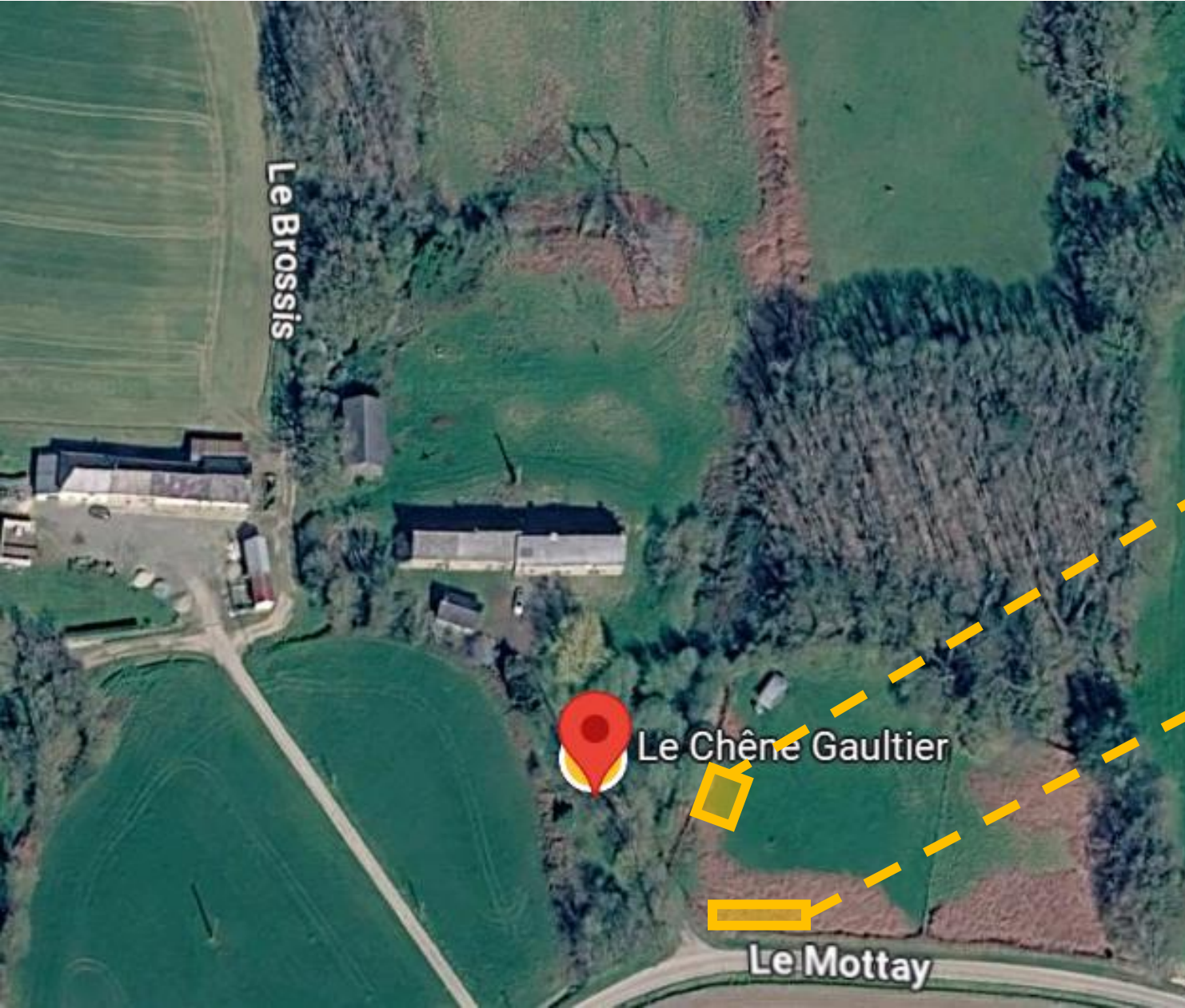
3 - La destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ;

EXCLUSIF



Global : Rénovation du mur en moellon dégradé sur l'ensemble du bâtiment : Enduit Terre/Chaux sur la totalité de la façade + Rejointement pierre en partie basse.
Suite échange avec le service Pass'Réno → une attention spécifique sera portée sur une homogénéisation des ouvertures qui seront créées dans leur positionnement (ce qui n'était plus le cas au vu cliché)

Global : Tous les lots concernés



*Zone Bâche Défense
Incendie (norme ERP) -
SDIS

*Zone production
Photovoltaïque/Solaire

Aménagements lot 1 et 2 : chemin d'accès et parking



*Mutualiser la servitude dû à RTE (Pylône électrique) pour apposer le chemin d'accès et parking

Aménagements lot 1 et 2 : Création extérieures

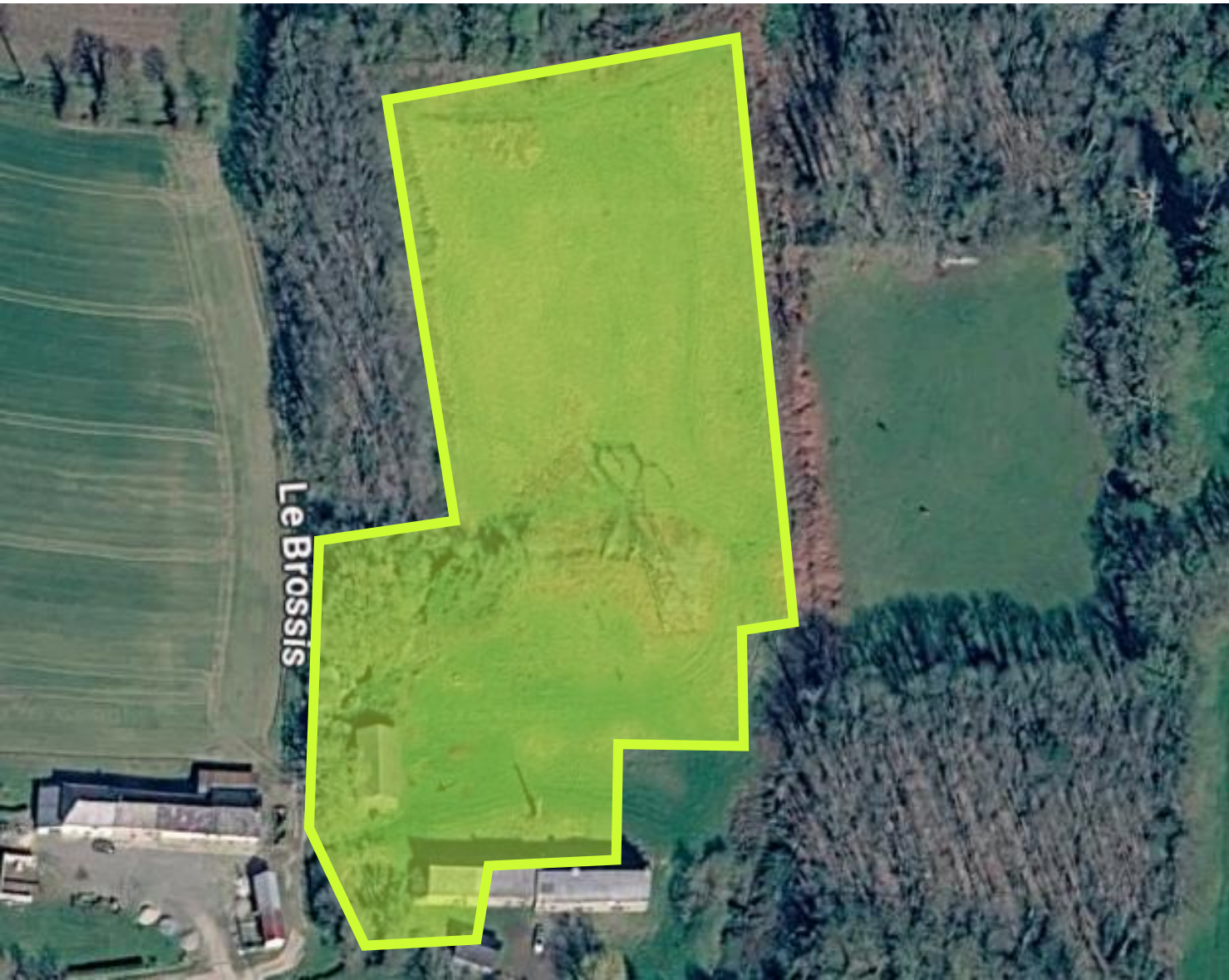


Piscine 12*4m + cuve
récupération eau de pluie et
trop plein piscine d'hiver

Escalier extérieur pour accès
étage lot 2 + assainissement

Véranda 40m² (style victorienne
pour respect bâti ancien)
prolongement anciennes
porcheries RdC Ouest

Aménagements lot 1 et 2 : Autres aménagements non-schématisés



Seront affichés sur le permis de construire :

- Futurs Réseaux
Eau/Electricité/Télécom
- Recharge véhicules électriques
- Terrasses sur plot
- Terrain pétanque/volley
- Bain nordique
- Sauna
- Eclairage et cheminement
piétons ERP
- Plantations dont bambou
- ...

Aménagements lot 3 : Mise en sécurité ballon tampon chaudière à bois



Local ballon chaudière à bois

Aménagements lot 3 : Création extérieures



Seront affichés sur le permis de construire :

- Futurs Réseaux
Eau/Electricité/Télécom
- Recharge véhicules électriques
- Terrasses sur plot
- Terrain pétanque
- Eclairage et cheminement piétons ERP
- Plantations dont bambou
- ...

Aménagements lot 4 : Chemin d'accès



Accès en propre pour le locataire via le chemin (la première bande avant le virage vers la gauche serait reprise sur notre champ car le chemin n'existe plus véritablement à cet endroit – il fait partie du champ).

Seront affichés sur le permis de construire :

- Futurs Réseaux
Eau/Electricité/Télécom
- Recharge véhicules électriques
- Terrasses sur plot
- Eclairage et cheminement piétons
ERP
- Plantations dont bambou
- ...

Aménagements Cabanes : Chemin d'accès, parking, boutique grand public



*Accès depuis chemin existant
donnant sur le champ

*1 distributeur automatique de
produits liés à l'exploitation de
bambou pour le grand public
(passage 24H/24H possible)

Aménagements Cabanes



*Aménagement de différentes cabanes / tentes

*1 Tente/Cabane principale permettant d'abriter espace cuisine, SdB/sanitaires, assainissement, local vélo (impératif label accueil vélo), ...

*1 cuve récupération eau de pluie

Aménagements Cabanes : Loisirs Piscine



Si possibilité d'une piscine enterrée dans cet espace ?

Dans le cas contraire, une piscine Zodiac sera installée.

Aménagements Cabanes



Seront affichés sur le permis de construire :

- Futurs Réseaux
Eau/Electricité/Télécom
- Recharge véhicules électriques
- Terrasses sur plot
- Terrain pétanque/volley
- Bain nordique
- Sauna
- Eclairage et cheminement
piétons ERP
- Plantations dont bambou
- ...

4 - la destination ou la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.

Global : Tous les lots concernés



[Intégration paysagère]
Souhait d'un effacement
de réseaux lignes
aériennes arrivés
électriques et télécom
actuelles. L'idéal selon
nous est d'installer le
coffret beige électrique
devant le chemin
d'accès actuel (cf. Trait
tout en bas)

Aménagements lots 1 et 2 : Conservation vestiges anciens bâtiments



Aménagements lot 1 et 2 : Destination des bâtiments



Local piscine, Guinguette +
salle de jeux (un kiosque
sera apposé juste à côté
pour cuisine d'été).

Gîte ERP

Aménagements lot 1 et 2 : **Cheminée à démolir**



Cheminée à démolir
(elle emporte le toit
avec elle, déjà
partiellement détruite)

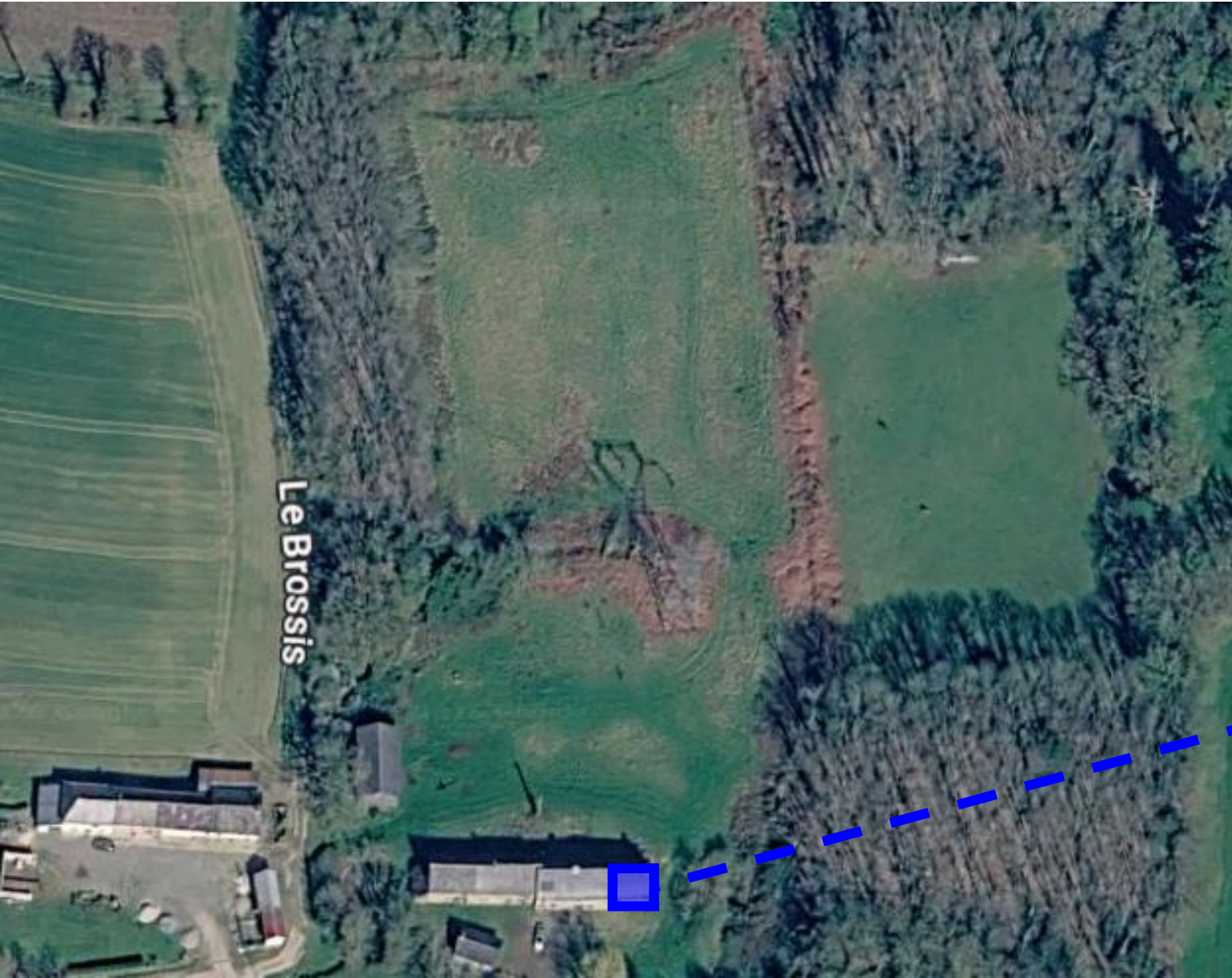
Aménagements lot 3 : Destination des bâtiments



Résidence principale

Cuisine d'été (Le four à pain pourra être ponctuellement utilisé par certains locataires du gîte ERP)

Aménagement lot 4 : Destination des bâtiments



Location longue durée (T4)