



# L'ABBAYE DE GAUSSAN

Bizanet



A photograph of a greenhouse with rows of plants, overlaid with a semi-transparent white box containing the text "Localisation et ambition".

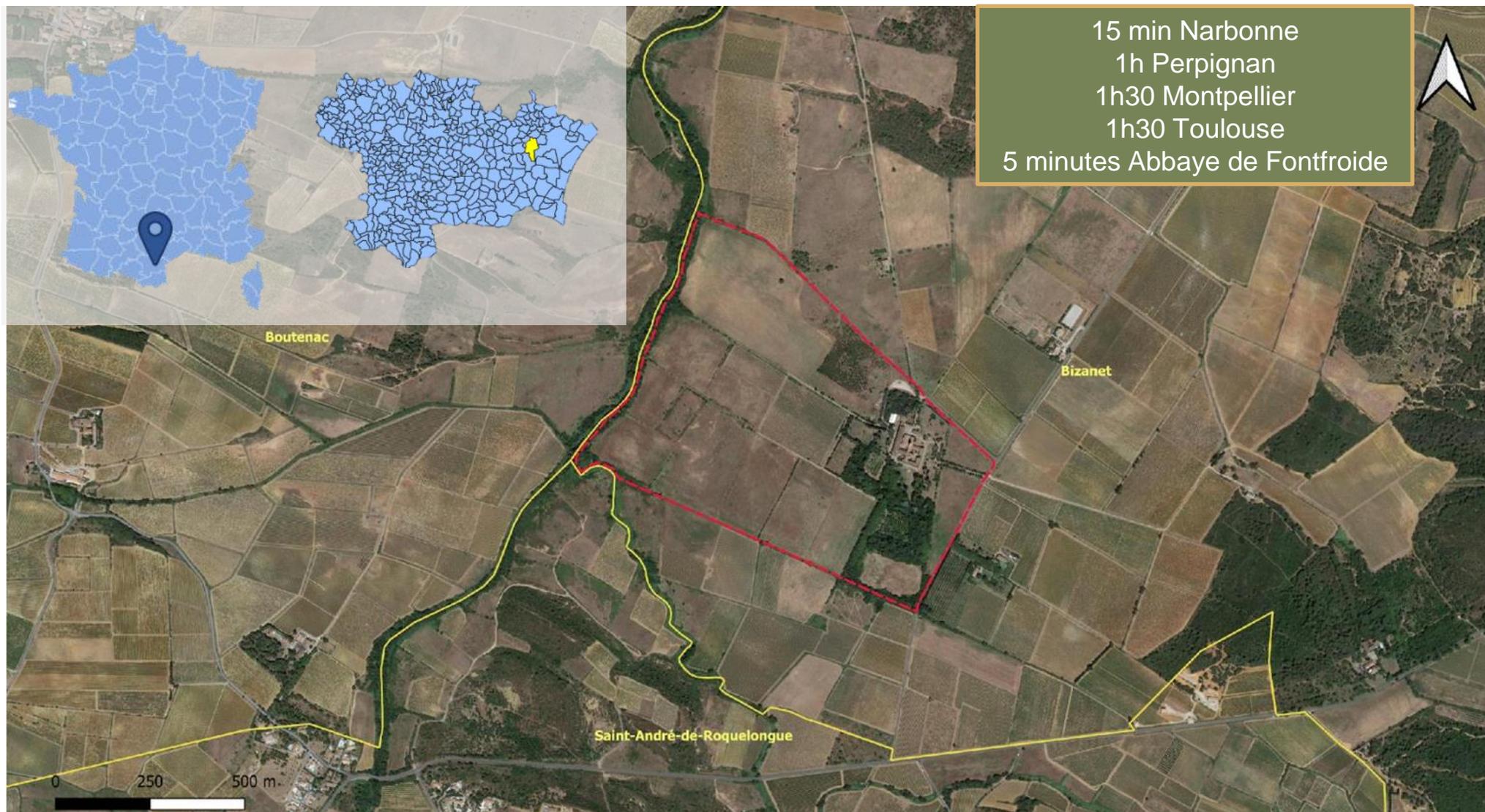
Localisation et ambition

# ABBAYE DE GAUSSAN

Localisation – Bizanet, Aude



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN



# ABBAYE DE GAUSSAN

## Ecosystème économique et symbiotique



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN

Associer en une symbiose totale la production d'énergie verte et d'une alimentation régénératrice



Préserver, acclimater, diffuser des ressources génétiques à hautes valeurs culturelles et nutritionnelles

Un site exceptionnel...



... dédié à la mise en œuvre d'une économie régénérative du Vivant

**Une approche 100% Nature** : l'ensemble des ressources et des procédés de la filière depuis la semence jusqu'aux méthodes de transformation doivent préserver le Vivant dans toute son intégrité

**L'Agrinergie** au cœur du projet agricole pour une production symbiotique de calorie alimentaire et de calorie énergétique

**La préservation de la ressource en eau**

**Une économie coercitive** : chaque exploitant est au service du développement de l'ensemble de l'écosystème entrepreneurial

# ABBAYE DE GAUSSAN

## Quatre activités concomitantes sur le site



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN

### Station agronomique

Nous souhaitons mettre en place un conservatoire de semences et plants de variétés anciennes et mener une expérimentation grandeur nature de techniques de culture et variétés capables de s'adapter aux sécheresses à venir.

Expérimentation de cultures sous différentes structures agrivoltaïques.

### Accueil du public

Ce lieu accueillera du public notamment avec la présence d'une halle gourmande permettant aux visiteurs de se restaurer sur place et de visiter les jardins de l'Abbaye.

Nous envisageons également une offre d'hébergement et de séminaires.

### Formation

Ce site de 60 hectares déjà riche en biodiversité sera aménagé pour accueillir des formations pour les agriculteurs de demain, acteurs de la transition agroécologique et nutrition/santé..

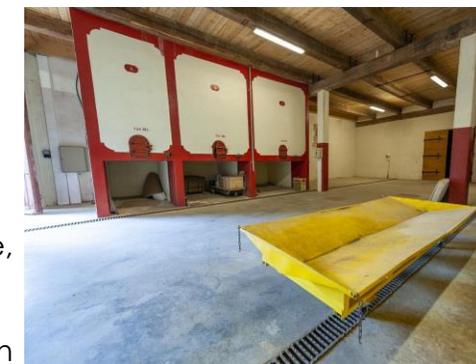
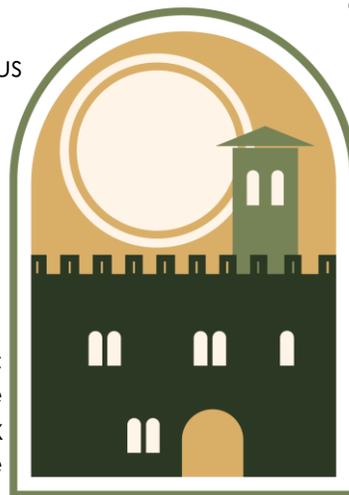
Mise en place d'un BPREA « Fermes de Demain » comme incubateur et essaimage des techniques développées.

### Production et Transformation

Mise en place d'une communauté d'entrepreneurs pour la transformation de productions agricoles à haute valeur nutritionnelle:

Conserverie, bières, vin, boulangerie, confection de pâtes, phytothérapie.

Plateforme logistique pour commercialisation digitale.



Un lieu d'accueil, de recherche, d'expérimentation de formation et de démonstration avec les meilleurs spécialistes.



Les aménagements prévus sur  
le site

# ABBAYE DE GAUSSAN

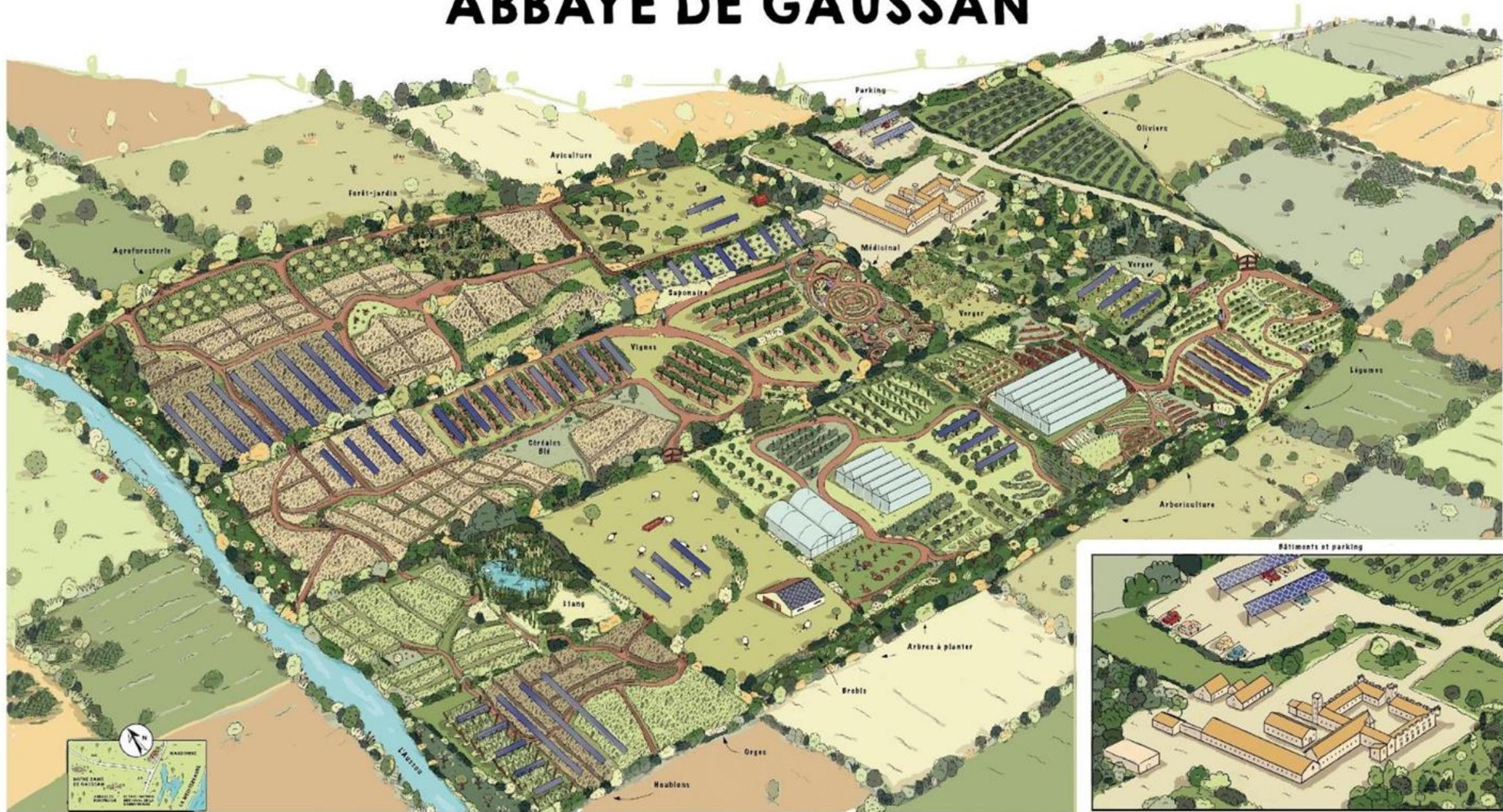
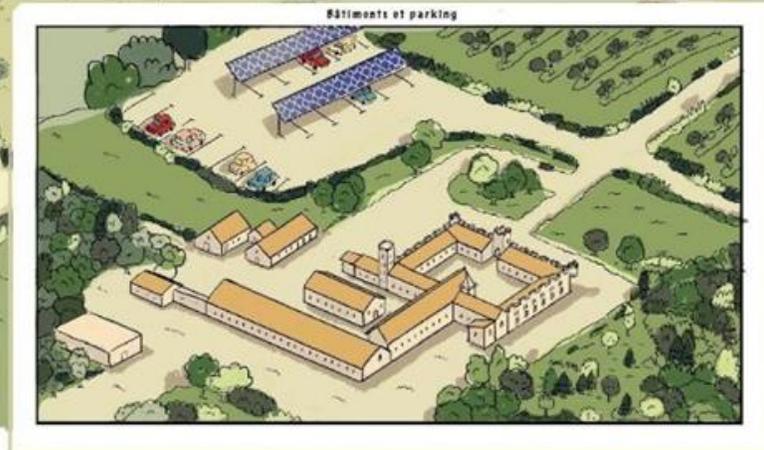


Illustration: <http://www.gaussan.com>



# ABBAYE DE GAUSSAN

## Contexte et avancement administratif du projet



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN

### Plan Local d'Urbanisme

Révision du Plan local d'Urbanisme en cours (déposé par la Mairie le 13/12/2023, en cours d'instruction)  
Zone Ad permet la mise en place d'activités:

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Etablissement d'enseignement et de formation
- Salle d'art et de spectacles

La distance maximale de 50m imposée pour l'implantation des constructions nouvelles par rapport au bâti existant ne s'applique pas

### Soutien local du projet

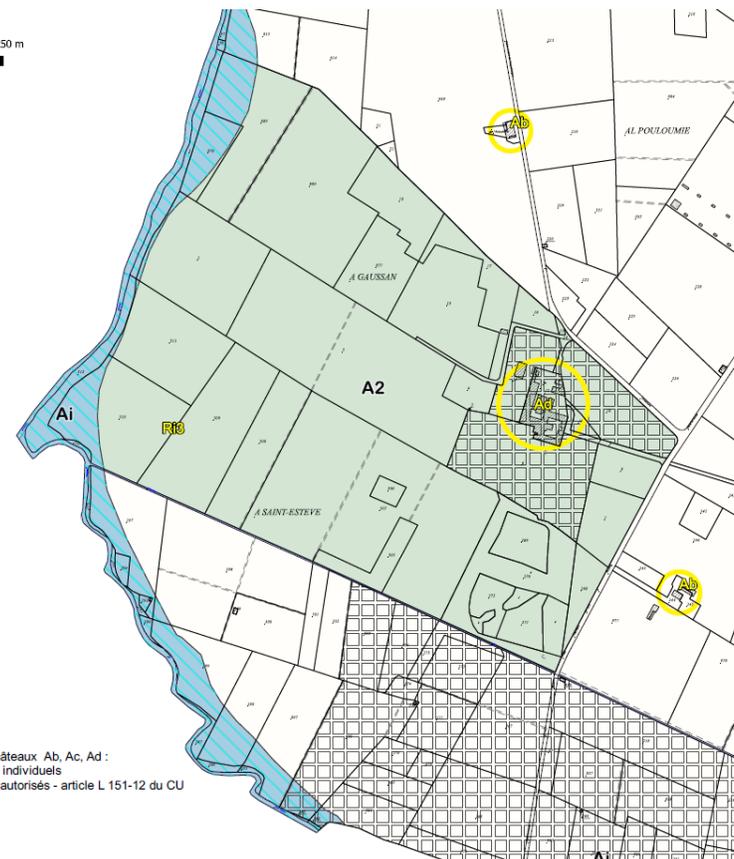
- Fort soutien du projet localement; en particulier Région Occitanie.
- ABF intégré dès la phase amont dans la réflexion du projet
- DRAC informée à plusieurs reprises
- Banque des territoires très intéressée



0 50 100 150 200 250 m

#### Légende

- PPRI du bassin de l'Orbieu
- Sites archéologiques
- A Zone agricole
- A2 Secteur agricole de Gaussan
- Ai Zone agricole inondable
- N Zone naturelle



Ecarts, domaines agricoles et châteaux Ab, Ac, Ad :  
- Secteurs en assainissements individuels  
- Changements de destination autorisés - article L 151-12 du CU

### Etapes à venir

- Dépôt permis de construire pour phase formation / transformation / halle gourmande: Avril 2024
- Sondages archéologiques préalables au renforcement des fondations de la façade inscrite: Q2 2024

# ABBAYE DE GAUSSAN

## Synthèse programmatique du bâti (RDC)



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN



- Réaménagements intérieurs, de façades et de toitures, permettant l'accueil du public\*
- Répartition des espaces selon les 4 volets principaux du projet (station agronomique, formation, production / transformation, séminaires / hébergement)

\* Les visuels présentés dans ce document seront amenés à évoluer jusqu'au dépôt du permis de construire

### LOGEMENTS

- 2- Logements Enseignants
- 3- Salle polyvalente

### PRODUCTION - VENTE

- 1- Hangar de transformation
- 2- Halle de vente et dégustation

### CENTRE FORMATION

- 1- Salles de cours
- 2- Foyer
- 3- Cuisine

### HOTEL - RESTAURANT - SEMINAIRE

- 1- Auditorium / Projection
- 2- Arrière cuisine pour séminaire / rangements
- 3- Réfectoire / Séminaire
- 4- Bureaux
- 5- Salles sous-commission
- 6- Restaurant - Accueil
- 7- Cuisine

# ABBAYE DE GAUSSAN

## Synthèse programmatique du bâti (R+1)



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN



Envisagé à long terme (en fonction de l'évolution du projet) : autres constructions (formation et/ou logistique)

\* Les visuels présentés dans ce document seront amenés à évoluer jusqu'au dépôt du permis de construire

### LOGEMENTS

2- Logements enseignants

### PRODUCTION - VENTE

2- Halle de vente et dégustation

3- Bureaux

### CENTRE FORMATION

4- Foyer

5- Chambres et sanitaires

### HOTEL - RESTAURANT - SEMINAIRE

3- Réfectoire / Séminaire

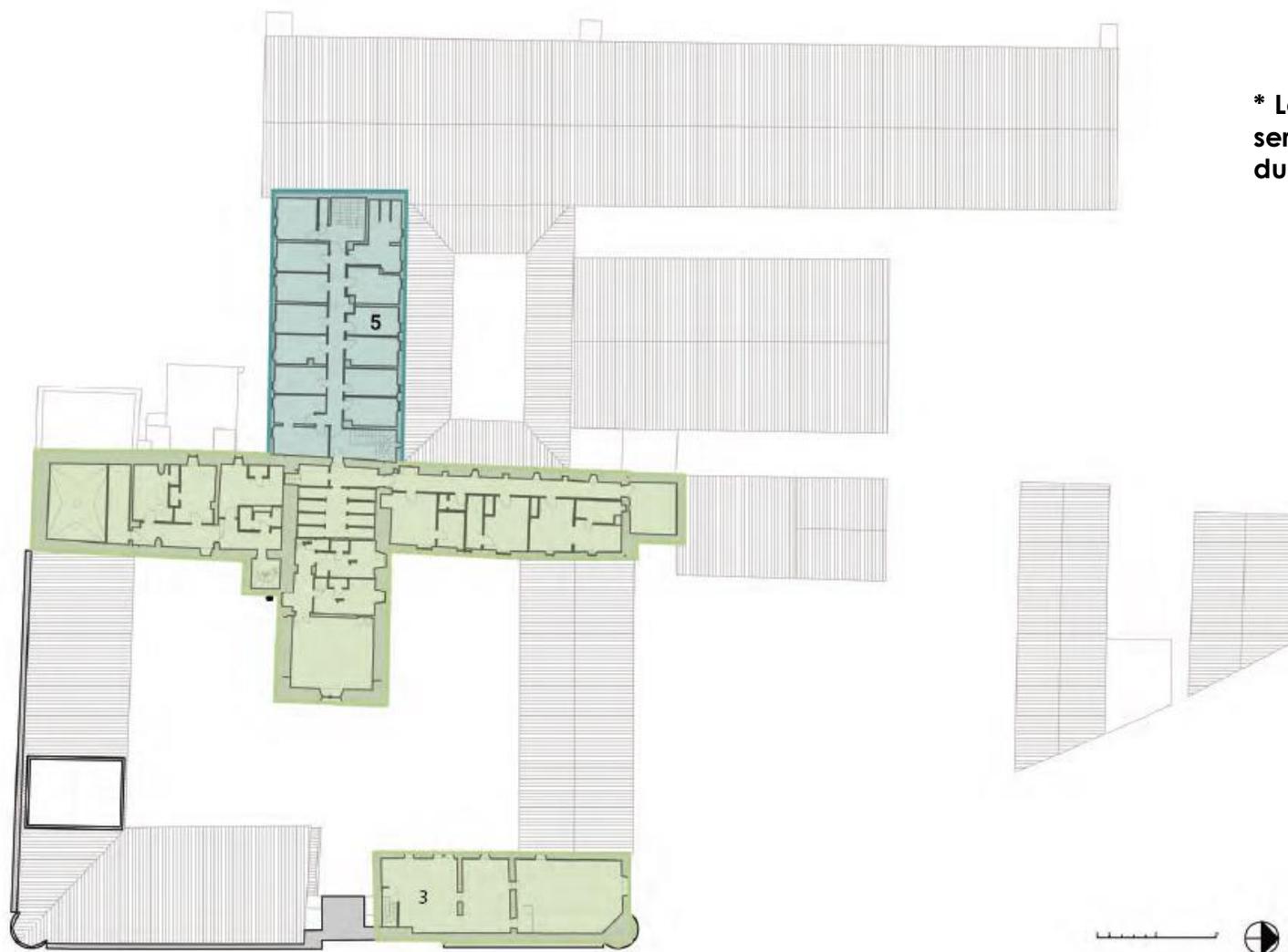
8- Chambres

# ABBAYE DE GAUSSAN

## Synthèse programmatique du bâti (R+2)



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN



\* Les visuels présentés dans ce document  
seront amenés à évoluer jusqu'au dépôt  
du permis de construire

**CENTRE FORMATION**

5- Chambres et sanitaires

**HOTEL - RESTAURANT - SEMINAIRE**

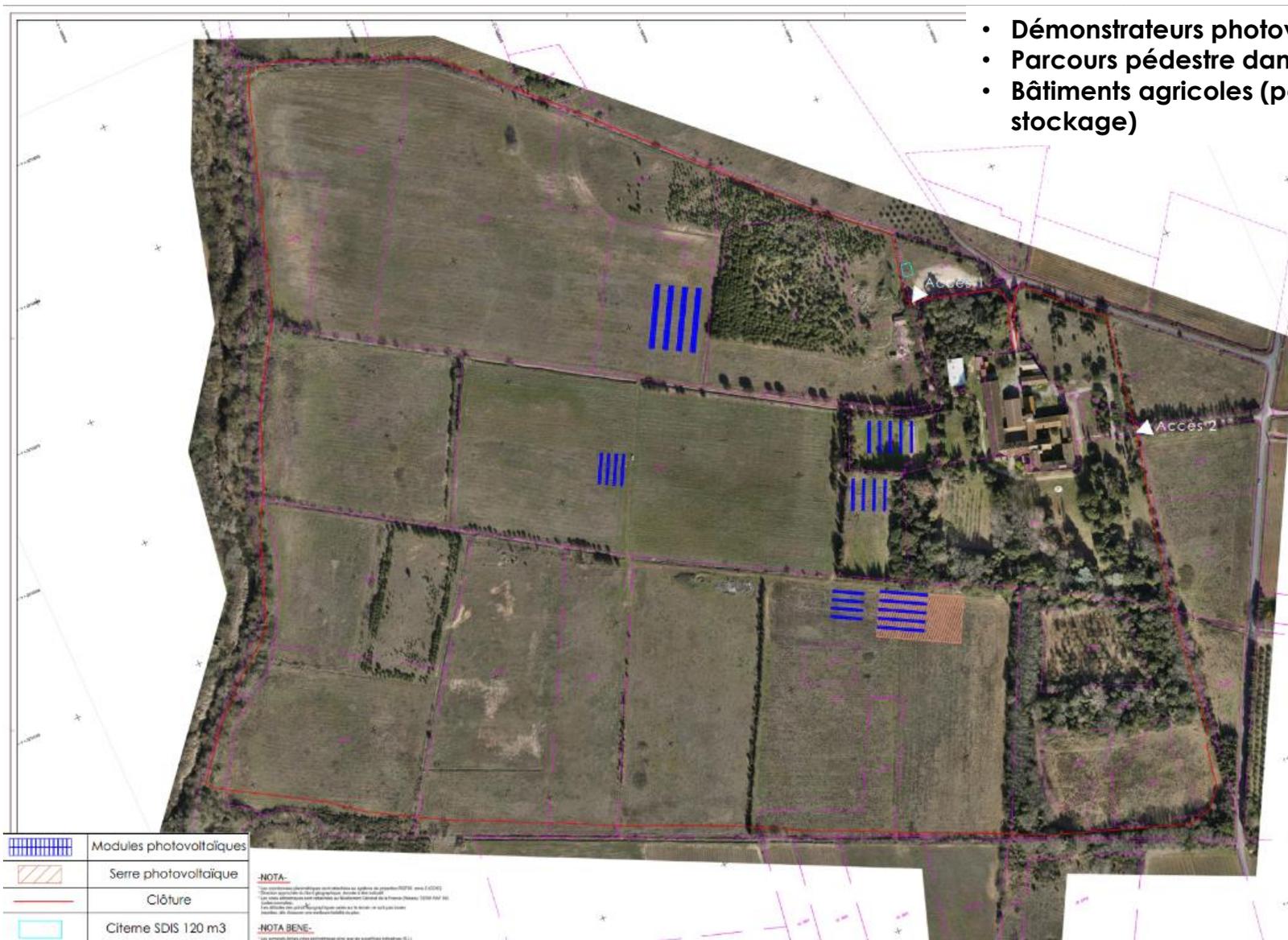
3- A définir

# ABBAYE DE GAUSSAN

## Infrastructures extérieures envisagées



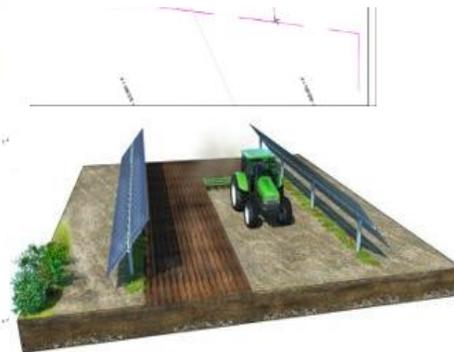
L'ABBAYE  
DE GAUSSAN



- Démonstrateurs photovoltaïques\* \*\*
- Parcours pédestre dans le jardin
- Bâtiments agricoles (poulailler, serres, hangar de stockage)

\*Les visuels présentés dans ce document seront amenés à évoluer jusqu'au dépôt du permis de construire

\*\* La demande de cas par cas n°2022-010868 a donné lieu à une dispense d'étude d'impact



A photograph of a tree branch with green leaves and small green fruits, overlaid with a semi-transparent white box containing text.

Zoom sur la zone formation /  
entrepreneurs

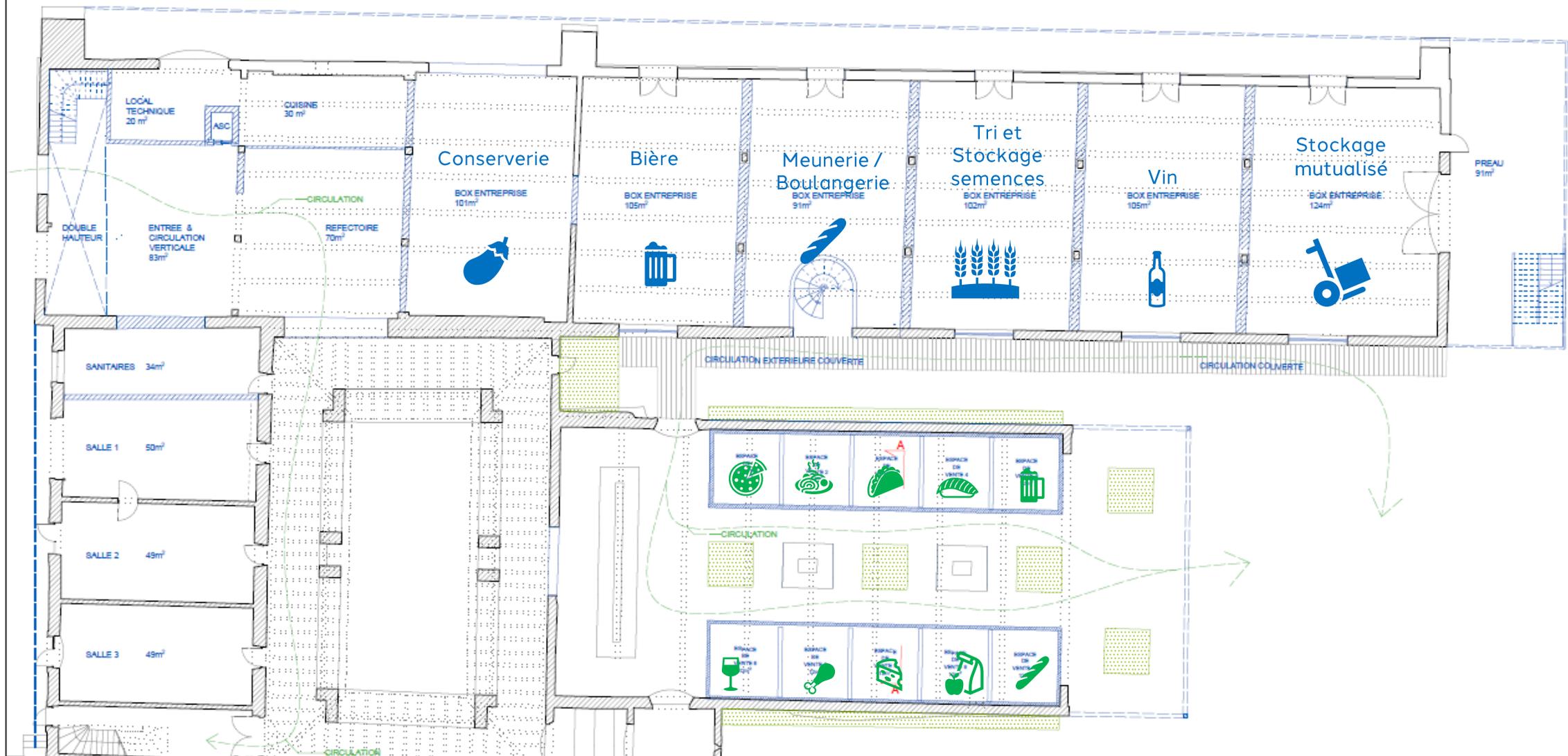
# RENOVATION DU BATI

## Plans zone commerciale/formation



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN

### Principe d'aménagement RDC

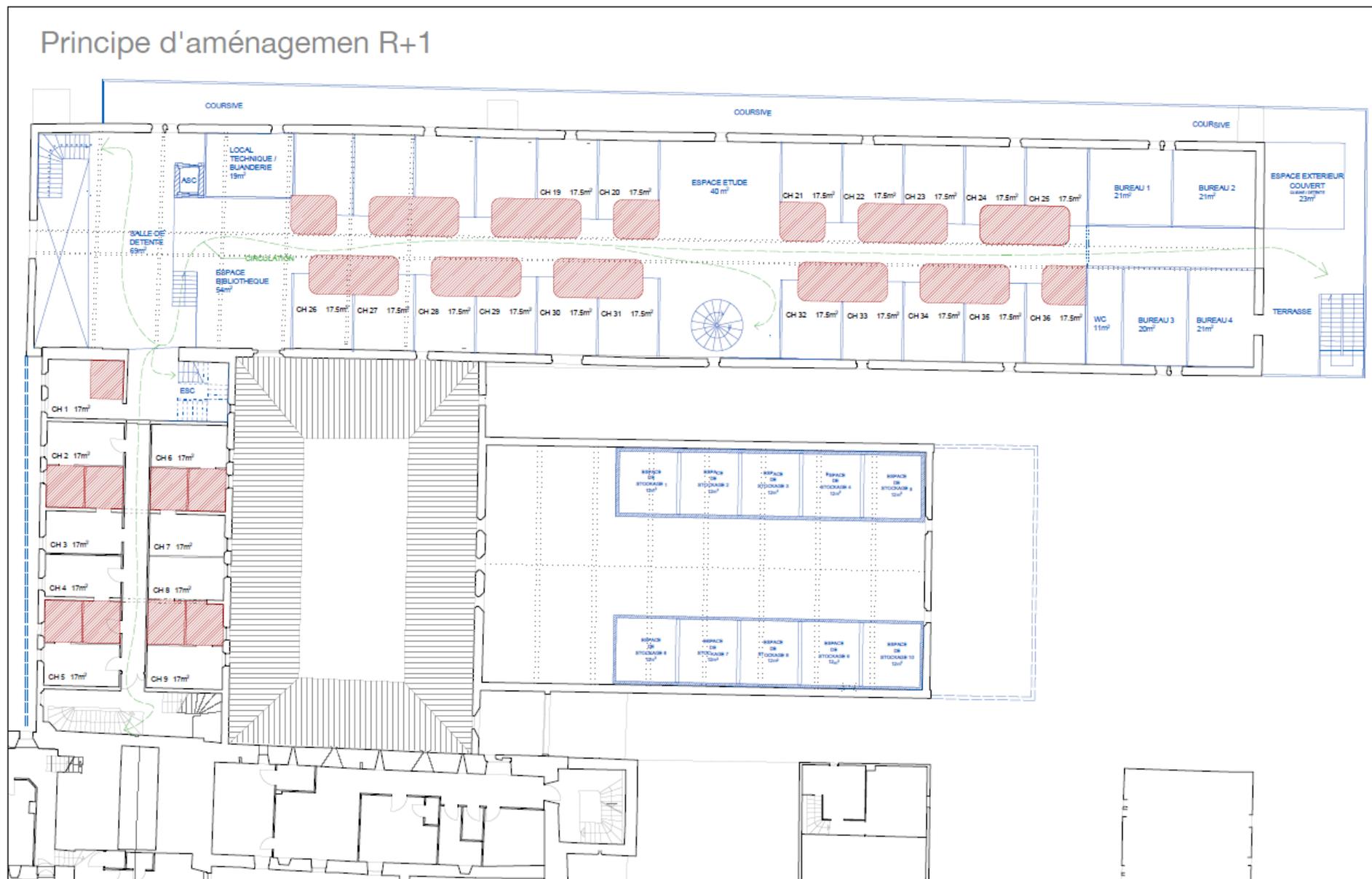


# RENOVATION DU BATI

## Plans zone commerciale/formation



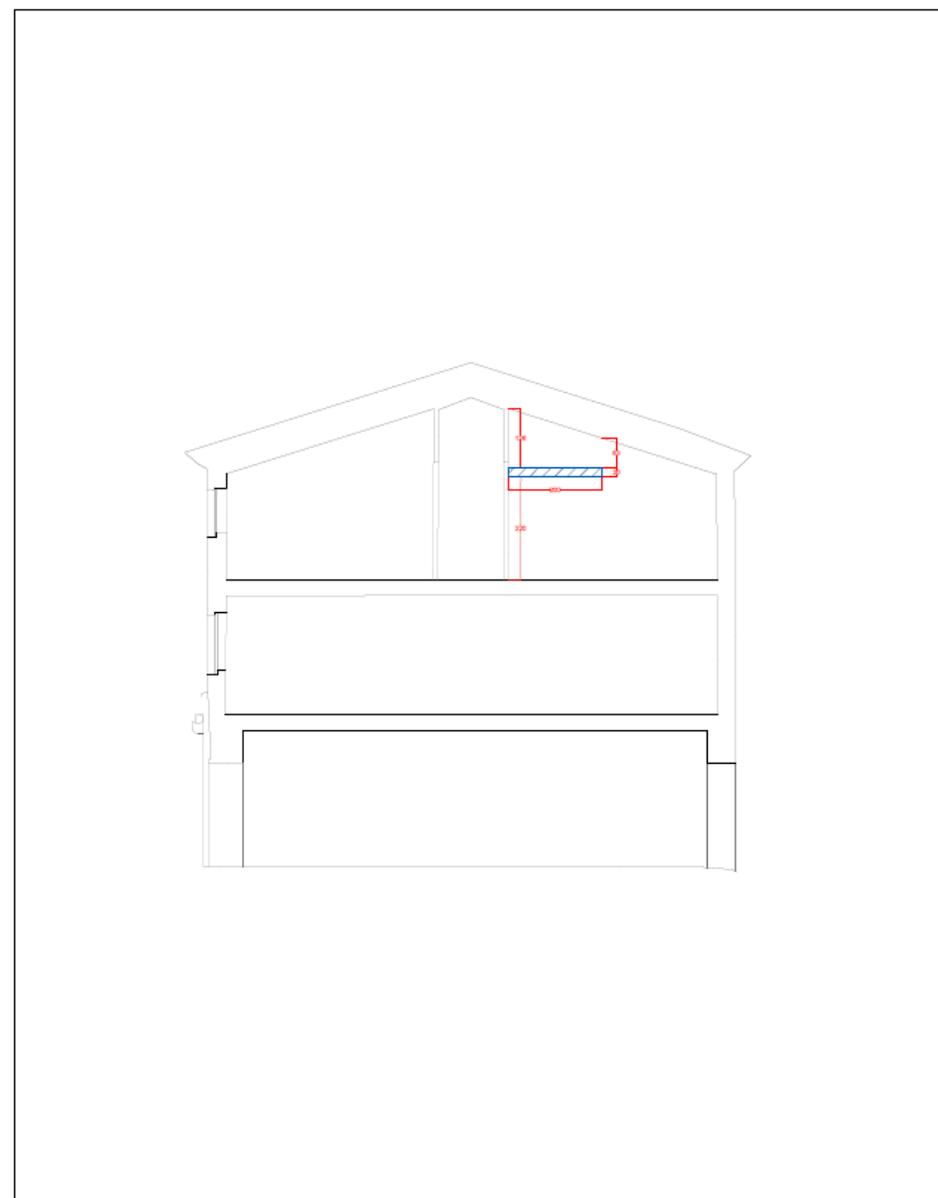
L'ABBAYE  
DE GAUSSAN





# RENOVATION DU BATI

## Plans zone commerciale/formation





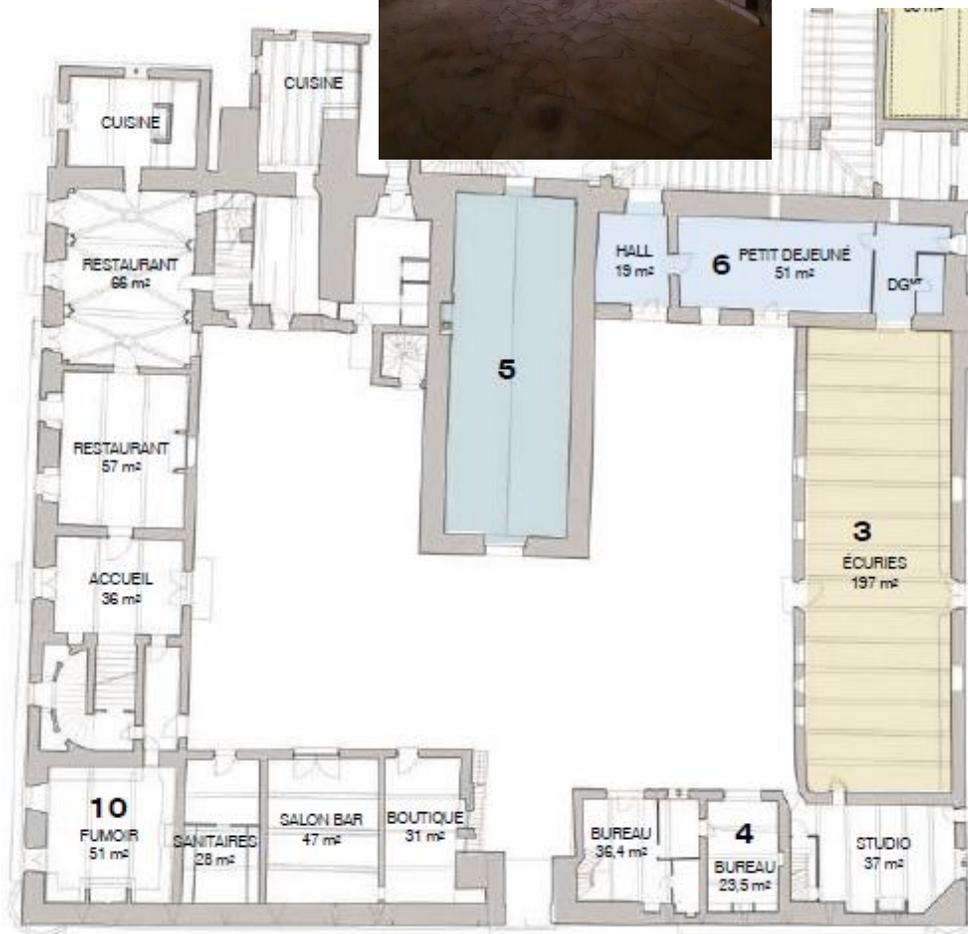
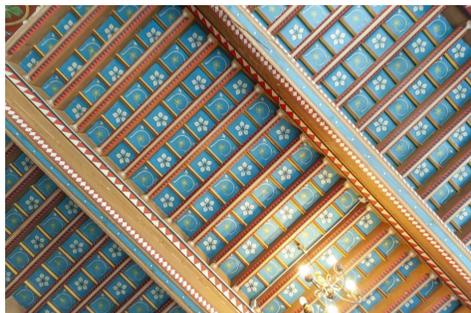
Zoom sur la zone séminaires

# ZONE SEMINAIRES / HOTELLERIE

## Détail des étages



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN

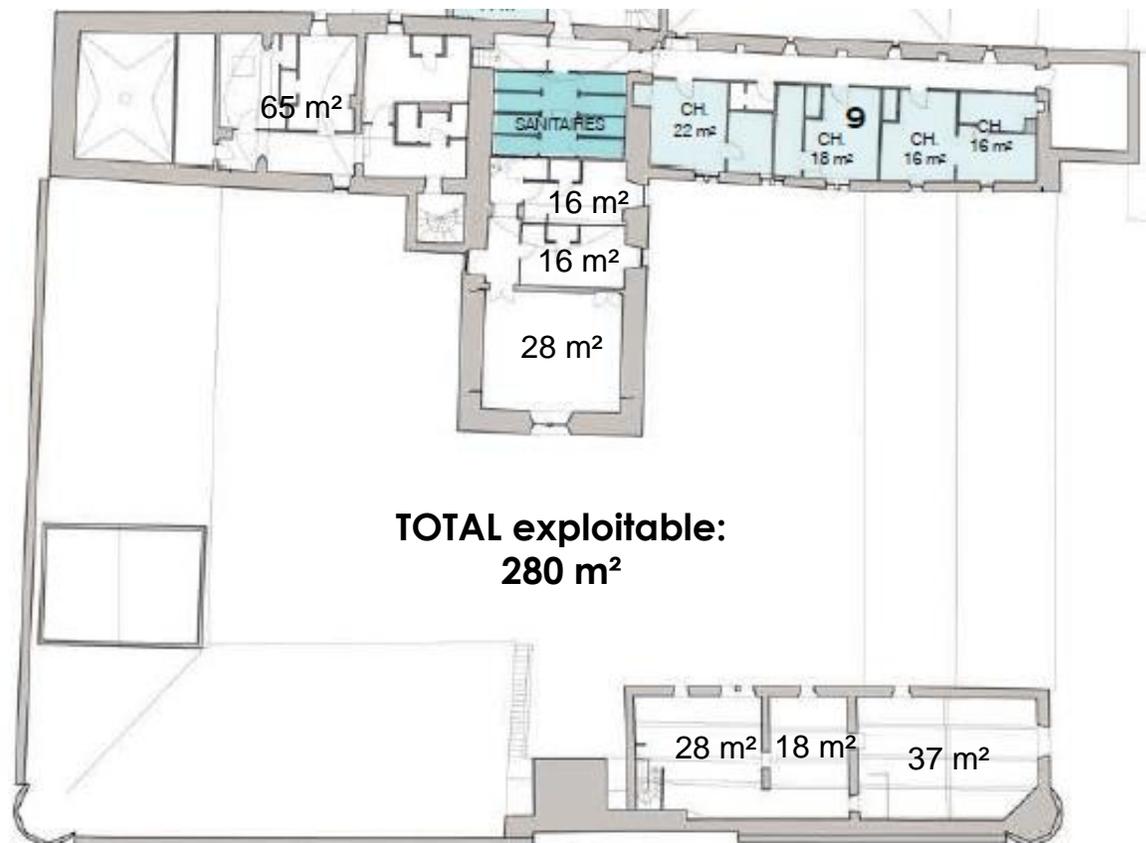


**TOTAL exploitable:**  
**779 m²**



# ZONE SEMINAIRES / HOTELLERIE

## Détail des étages



# ZONE SEMINAIRES / HOTELLERIE

## Tableau récapitulatif des surfaces



Etage	Usage	Superficie
RDC	Salle écuries	197 m <sup>2</sup>
RDC	Salle voutée	120 m <sup>2</sup>
RDC	Salle	50 m <sup>2</sup>
RDC	Salle aile classée	66 m <sup>2</sup>
RDC	Salle aile classée	57 m <sup>2</sup>
RDC	Salle aile classée	36 m <sup>2</sup>
RDC	Fumoir	51 m <sup>2</sup>
RDC	Sanitaires	28 m <sup>2</sup>
RDC	Salon	47 m <sup>2</sup>
RDC	Boutique	31 m <sup>2</sup>
RDC	Bureau	36 m <sup>2</sup>
RDC	Bureau	23 m <sup>2</sup>
RDC	Studio	37 m <sup>2</sup>

Etage	Usage	Superficie
1er	Chambre	26 m <sup>2</sup>
1er	Chambre	18 m <sup>2</sup>
1er	Chambre	22 m <sup>2</sup>
1er	Suite	65 m <sup>2</sup>
1er	Suite	78 m <sup>2</sup>
1er	Suite	40 m <sup>2</sup>
1er	Suite	40 m <sup>2</sup>
1er	Suite	45 m <sup>2</sup>
1er	Chambre	29 m <sup>2</sup>
1er	Chambre	31 m <sup>2</sup>
1er	Chambre	31 m <sup>2</sup>
1er	Chambre	28 m <sup>2</sup>
1er	Chambre	18 m <sup>2</sup>
1er	Chambre	37 m <sup>2</sup>

Etage	Usage	Superficie
2ème	Chambre	16 m <sup>2</sup>
2ème	Chambre	16 m <sup>2</sup>
2ème	Chambre	18 m <sup>2</sup>
2ème	Chambre	22 m <sup>2</sup>
2ème	Chambre	16 m <sup>2</sup>
2ème	Chambre	16 m <sup>2</sup>
2ème	Chapelle	28 m <sup>2</sup>
2ème	Chambre	28 m <sup>2</sup>
2ème	Chambre	18 m <sup>2</sup>
2ème	Chambre	37 m <sup>2</sup>
2ème	Suite	65 m <sup>2</sup>

**TOTAL exploitable:  
1 567 m<sup>2</sup>**

# ZONE SEMINAIRE / HOTELLERIE

## Idées d'aménagements / Tendances - Restaurant



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN



# ZONE SEMINAIRE / HOTELLERIE

## Idées d'aménagements / Tendances - Restaurant



# ZONE SEMINAIRE / HOTELLERIE

## Idées d'aménagements / Tendances - Restaurant



## ZONE SEMINAIRE / HOTELLERIE

Idées d'aménagements / Tendances - Cuisine



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN



# ZONE SEMINAIRE / HOTELLERIE

## Idées d'aménagements / Tendances – Chambres et Suite



# ZONE SEMINAIRE / HOTELLERIE

## Idées d'aménagements / Tendances – Chambres et Suite



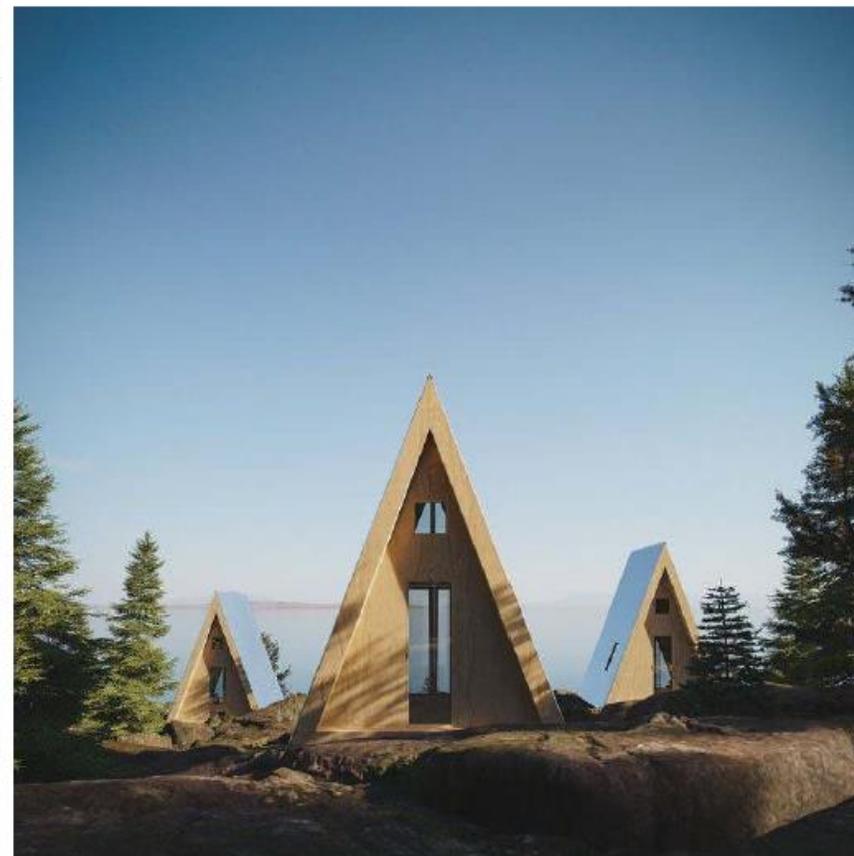
# ZONE SEMINAIRE / HOTELLERIE

## Idées d'aménagements / Tendances – Chambres et Suite



# ZONE SEMINAIRE / HOTELLERIE

## Idées d'aménagements / Tendances – Bâtiments extérieurs





# Clichés

# ABBAYE DE GAUSSAN

## Photos façades



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN



# ABBAYE DE GAUSSAN

Photos cour intérieur



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN

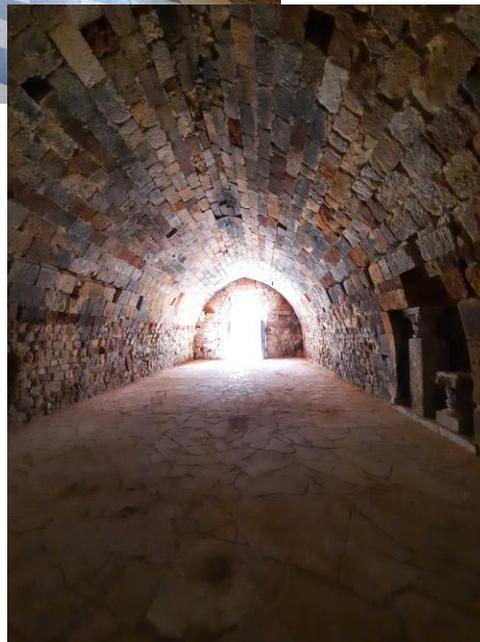
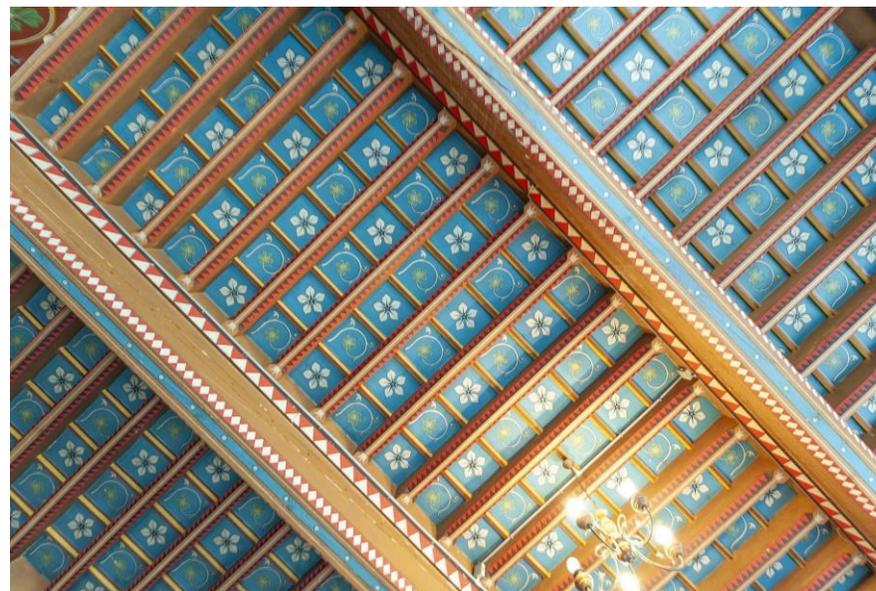


# ABBAYE DE GAUSSAN

Photos – Intérieur aile inscrite



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN

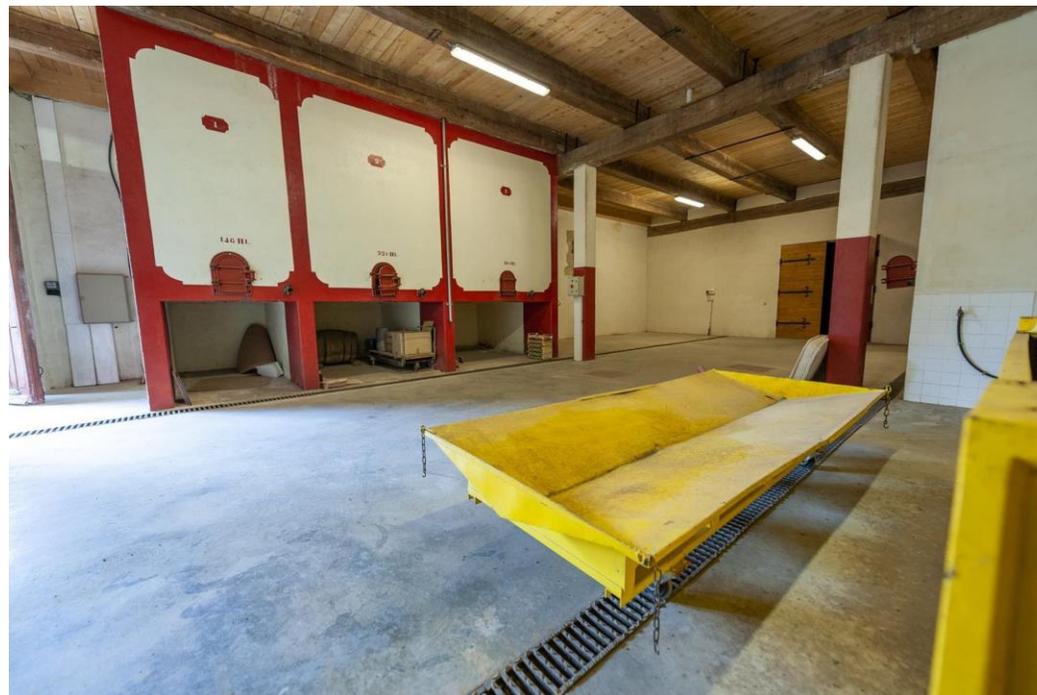


# ABBAYE DE GAUSSAN

Photos – Intérieur zone non inscrite



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN



# ABBAYE DE GAUSSAN

Photos - jardins



L'ABBAYE  
DE GAUSSAN



# ABBAYE DE GAUSSAN

