

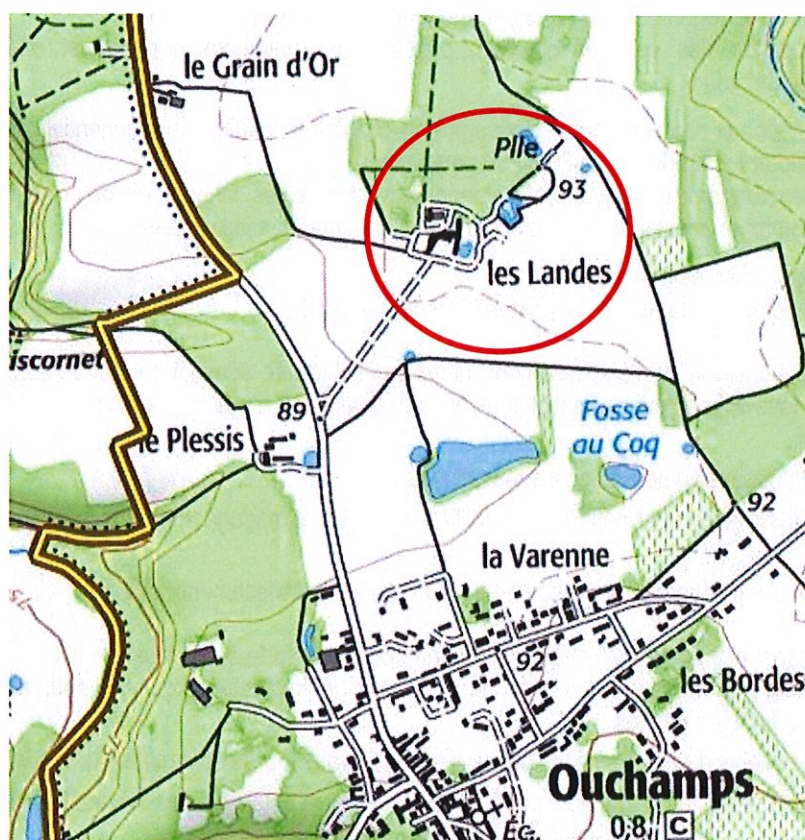
PRÉSENTATION DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE L'HÔTEL-RESTAURANT

« LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

PRESENTATION DU PROJET

M. et Mme Stéphane PARISIS ont racheté l'hôtel restaurant en 2014. Le Relais des Landes est une gentilhommière datant du XVII^{ème} siècle située au sein d'un parc fleuri et arboré de 14 hectares, qui dispose de 25 chambres, 3 duplex familiaux et d'un restaurant traditionnel.

Localisation du Relais des Landes



Photographies du Relais des Landes :



En 2014, l'établissement était en état de faillite. Une nouvelle dynamique a été insufflée par les nouveaux propriétaires, qui ont ouvert le restaurant à une clientèle locale et amorcé le développement d'une clientèle d'affaires et événementielle.

Grâce à cette nouvelle dynamique, le chiffre d'affaires a progressé de plus de 85% en 3 ans ; 44% du chiffre est désormais réalisé par la restauration. L'équilibre d'exploitation est désormais atteint.

L'établissement connaît toutefois une saisonnalité très marquée avec des taux d'occupation qui descendent en dessous des 15% en mars et novembre pour dépasser les 50% entre juin et septembre. Bien que le taux d'occupation global soit passé de 29% à 39%, celui-ci se trouve encore en deçà des moyennes de la région Centre-Val de Loire qui se situent autour de 53%.

Après 4 années d'exploitation, les propriétaires ont pu mesurer les forces et faiblesses de l'établissement en matière d'accueil de groupes, séminaires, de mariages ou d'événementiel, ce qui les a conduit à élaborer un projet de développement 2018-2021 :

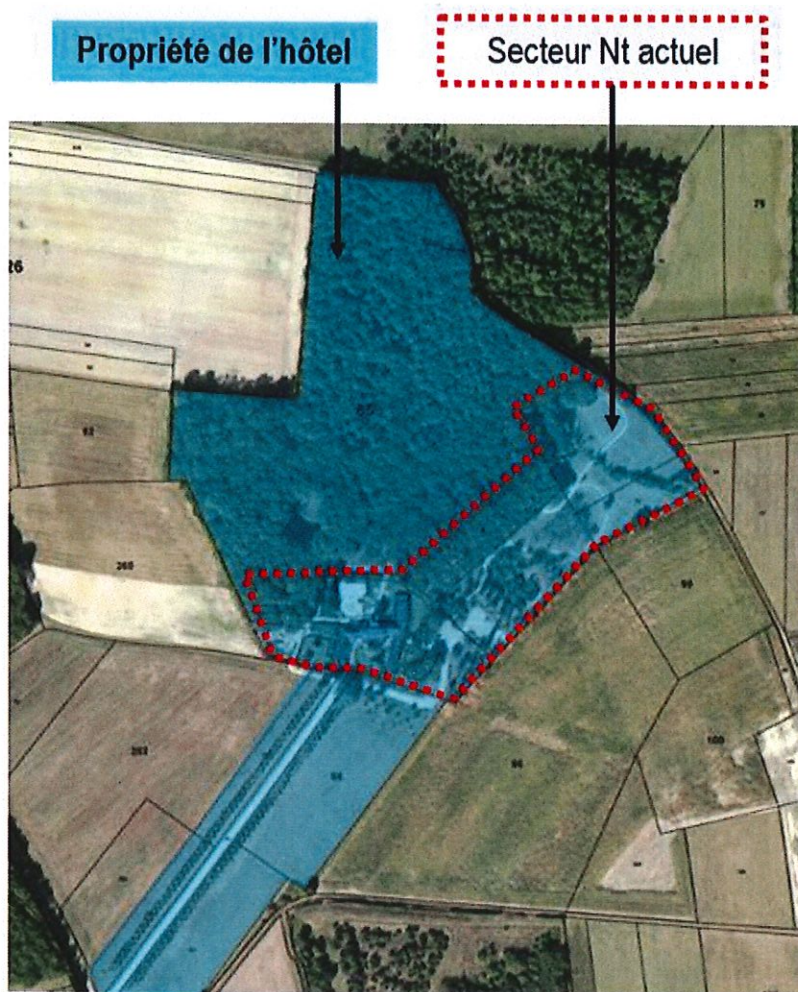
- Développer un concept disruptif en phase avec les comportements touristiques actuels :
 - o Anticipation des attentes futures,
 - o Création de logements atypiques en mode « tourisme vert de charme »,
 - o Valorisation des espaces naturels, paysager de nouveaux espaces et offrir de nouvelles « expériences ».
- Elargir l'exploitation et capter de nouveaux segments clientèles : affaires, événementiel, groupe.
 - o De capter les mariages de 80 à 150 personnes,
 - o De développer les activités professionnelles : conférences, lancements de produit, séminaires,
 - o De combiner accueil de groupes et longs séjours pour les individuels.
- Renforcer et stabiliser les équipes :
 - o Par la création de nouveaux postes (CDI notamment).

Pour augmenter la fréquentation de l'établissement, développer l'activité séminaires, soirée étape et accueil de groupes, mais aussi développer l'événementiel tout en préservant les conditions d'accueil des familles et des couples, il est impératif :

- d'augmenter la capacité d'accueil en lits touristiques ;
- de se doter d'installations permettant d'accueillir séminaires et mariages dans de bonnes conditions (salle adaptée) ;
- de travailler sur un positionnement innovant qui différencie l'établissement de l'offre de la concurrence.

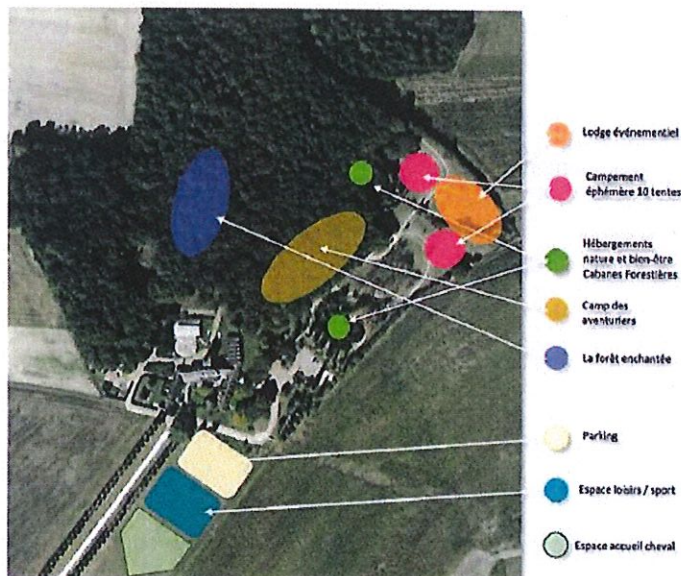
Compte tenu de la dimension patrimoniale et de l'identité architecturale forte de la demeure, il a été décidé d'utiliser le parc de l'établissement pour augmenter la capacité d'accueil par l'implantation de nouveaux hébergements, ce parti pris présentant plusieurs avantages :

- répondre aux besoins d'extension sans devoir faire de travaux lourds et coûteux sur la bâtisse ;
- éviter de devoir fermer l'établissement pendant plusieurs mois pour faire des travaux d'extension ;
- donner une personnalité différenciante forte à l'établissement ;
- valoriser le parc du domaine ;
- optimiser la rentabilité grâce à la possibilité d'accueillir plusieurs segments de clientèle en même temps ;
- créer un produit touristique très original avec une offre globale unique dans la région.



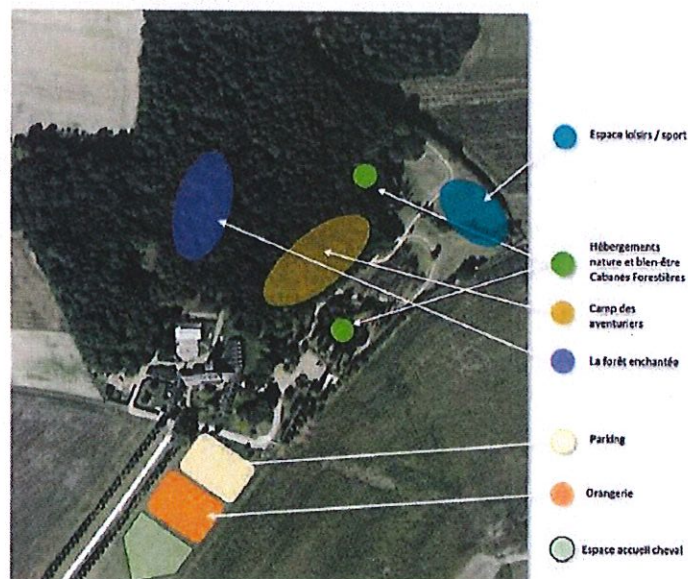
Développement 2018-2020

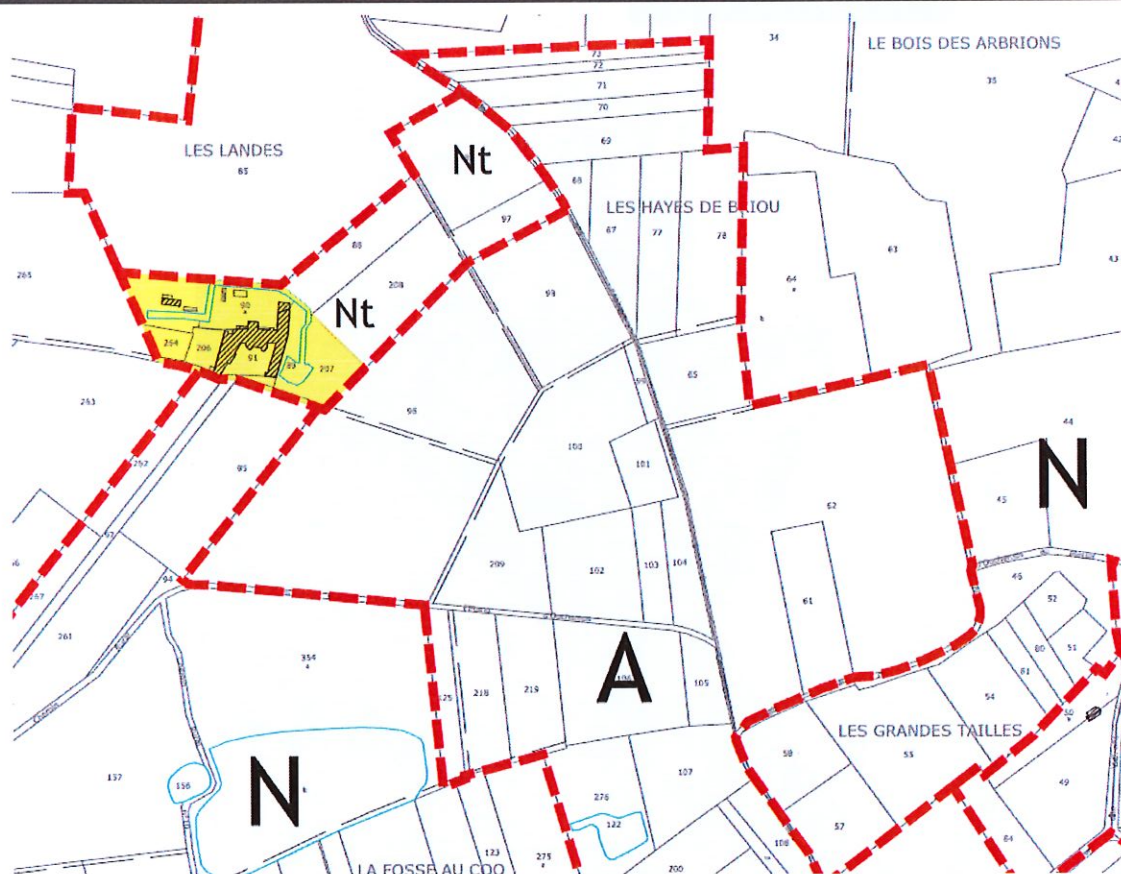
- 10 à 12 hébergements insolites
- espace événementiel avec campement éphémère
- Espace bien-être
- Parking + espace loisirs/sport (dans l'attente du développement ultérieur)
- Espace chevaux



Développement ultérieur

- 8 à 10 hébergements insolites supplémentaires
- Orangerie de 250 m² pour mariages et événements
→ L'orangerie s'implantera à l'entrée du domaine à la place de l'espace loisirs/sport
- Déplacement de l'espace loisirs/sport





Extrait du zonage du PLU actuel

Dans sa configuration actuelle, le secteur Nt couvre une superficie de 3,9 ha, dont 1,7 ha environ correspondant à l'environnement bâti et aux espaces de stationnement. Il reste donc de l'ordre de 2,2 ha correspondant à un secteur boisé et à des espaces de promenade.

Le projet de développement du Relais des Landes se trouve en partie au sein du secteur Nt, qui est destiné à la diversification touristique du Relais des Landes et qui permet l'implantation d'habitations légères de loisirs, équipements sportifs, constructions et équipements à vocation de loisirs.

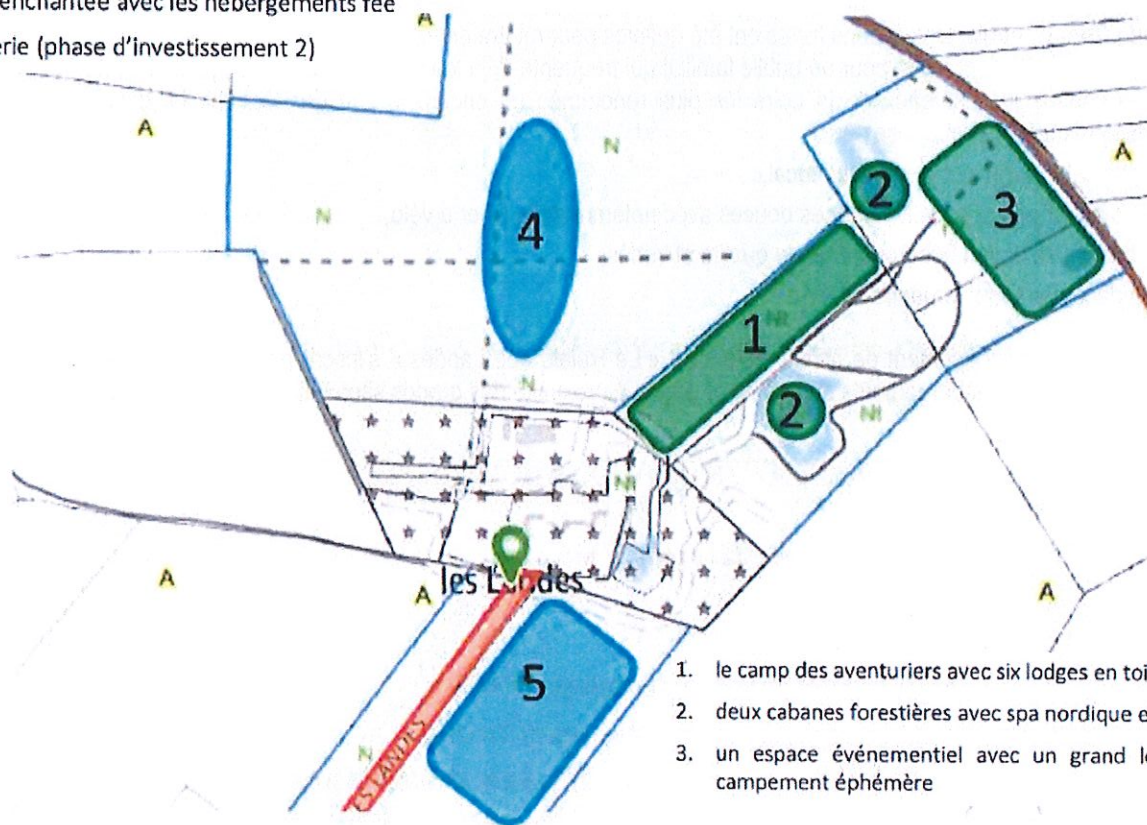
Au sein de ce secteur, pourront prendre place :

- le camp des aventuriers avec six lodges en toile et bois ;
- deux cabanes forestières avec spa nordique et sauna ;
- un espace événementiel avec un grand lodge ERP et un campement éphémère.

En revanche, une partie du projet déborde du cadre du secteur Nt et affecte la zone N :

- la forêt enchantée avec les hébergements fée ;
- l'orangerie (phase d'investissement ultérieure).

4. La forêt enchantée avec les hébergements fée
5. L'orangerie (phase d'investissement 2)



1. le camp des aventuriers avec six lodges en toile et bois
2. deux cabanes forestières avec spa nordique et sauna
3. un espace événementiel avec un grand lodge ERP et un campement éphémère

Indissociable du développement économique, le développement touristique est un véritable enjeu pour l'avenir du Val de Cher Controis. Des actions fortes ont été définies pour mettre en valeur les atouts du territoire et ainsi rendre la destination plus attractive pour un public familial qui fréquente déjà les grands sites touristiques et de loisirs de la région comme les châteaux de la Loire les plus renommés ou encore le zoo de Beauval. Le développement touristique du territoire repose sur :

- la mise en valeur du patrimoine local,
- le développement des itinérances douces avec notamment le Cher à vélo,
- l'accueil dans des hébergements de qualité et variés,
- la découverte des produits du terroir.

Le projet de développement de l'hôtel-restaurant « Le Relais des Landes » s'inscrit pleinement dans l'objectif de conforter l'offre en hébergements de qualité et variés, à proximité des grands sites touristiques de la région.

A DÉCOUVRIR AUX ABORDS DE L'HÔTEL

Châteaux de la Loire :

- 05 minutes en voiture : Fougères sur Bièvre
- 10 minutes en voiture : Beauregard, Troussay
- 15 minutes en voiture : Cheverny, Blois, Chaumont sur Loire
- 20 minutes en voiture : Château du Moulin, Villesavin
- 25 minutes en voiture : Chenonceau, Amboise
- 30 minutes en voiture : Chambord
- 60 minutes en voiture : Villandry et Azay le Rideau

Ce projet permettra aussi de capter une clientèle plus large (affaires, groupes, événementielle, familles) profitant au secteur touristique et commercial dans son ensemble.

Des créations d'emplois sont attendues de ce projet. Le Relais des Landes emploie actuellement 13 personnes en saison et 3 CDI, correspondant à 11 emplois équivalent temps plein.

La mise en œuvre du projet doit permettre la création de 8 emplois directs (4 en CDI et 4 en CDD) et autant d'emplois indirects, car dans le tourisme, 1 emploi direct crée 1 emploi indirect. L'équipe du Relais des Landes sera ainsi composée de 18 personnes minimum.

Par ailleurs, celle-ci aura aussi un impact économique avec la création d'un pôle touristique unique sur le territoire, la diversification de l'offre traditionnelle avec une offre innovante, le renforcement de l'attractivité du territoire à travers un projet à forte image ... et potentiellement 6.000 à 8.000 nuitées touristiques supplémentaires.

RECOURS À LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Le conseil municipal de Ouchamps a approuvé le PLU actuellement en vigueur sur la commune le 19 mars 2014.

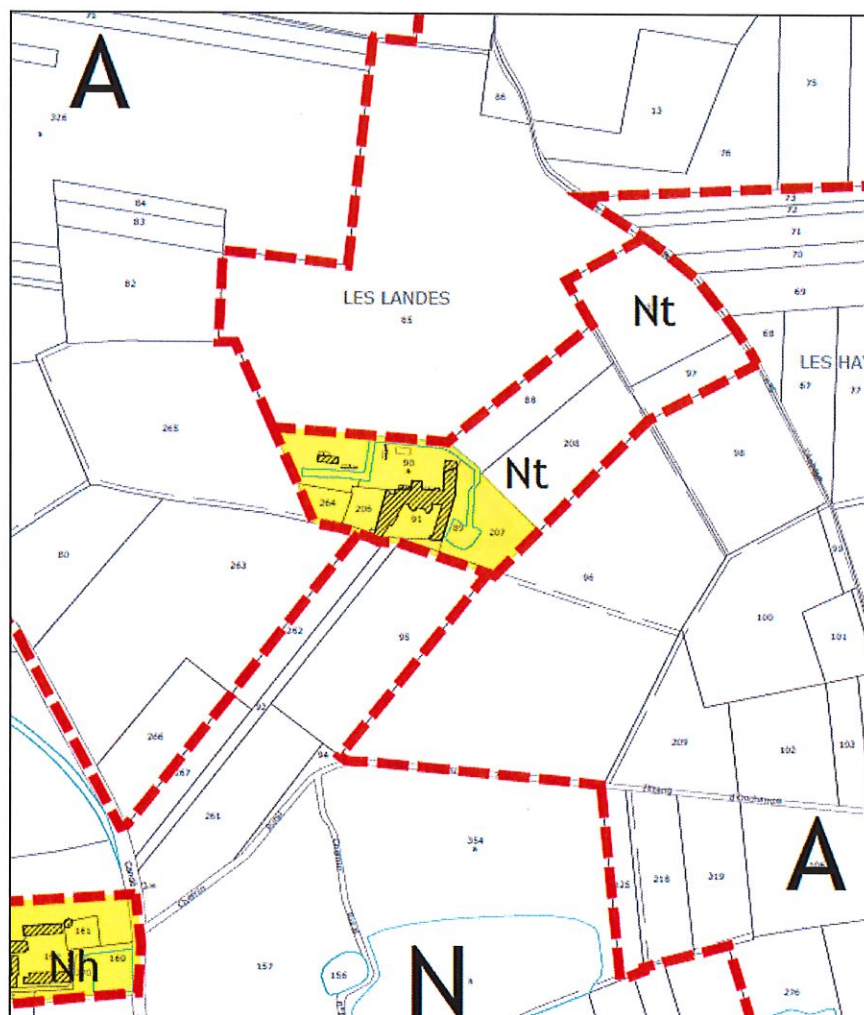
Un secteur Nt d'une emprise de 3,9 ha avait été définie pour permettre le développement de l'hôtel-restaurant tel que mentionné au PADD. L'hôtel-restaurant ayant changé de propriétaire depuis, l'emprise délimitée en 2014 ne correspond plus aux besoins actuels. Il est donc nécessaire de l'étendre d'une superficie voisine d'un hectare au détriment de la zone naturelle et forestière N.

Portant atteinte à une zone N, le projet requiert la mise en œuvre d'une procédure de **déclaration de projet emportant mise en compatibilité** du PLU, conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme.

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

EVOLU DU RELEVEMENT GRAPHIQUE

○ AVANT DÉCLARATION DE PROJET



○ APRÈS DÉCLARATION DE PROJET

