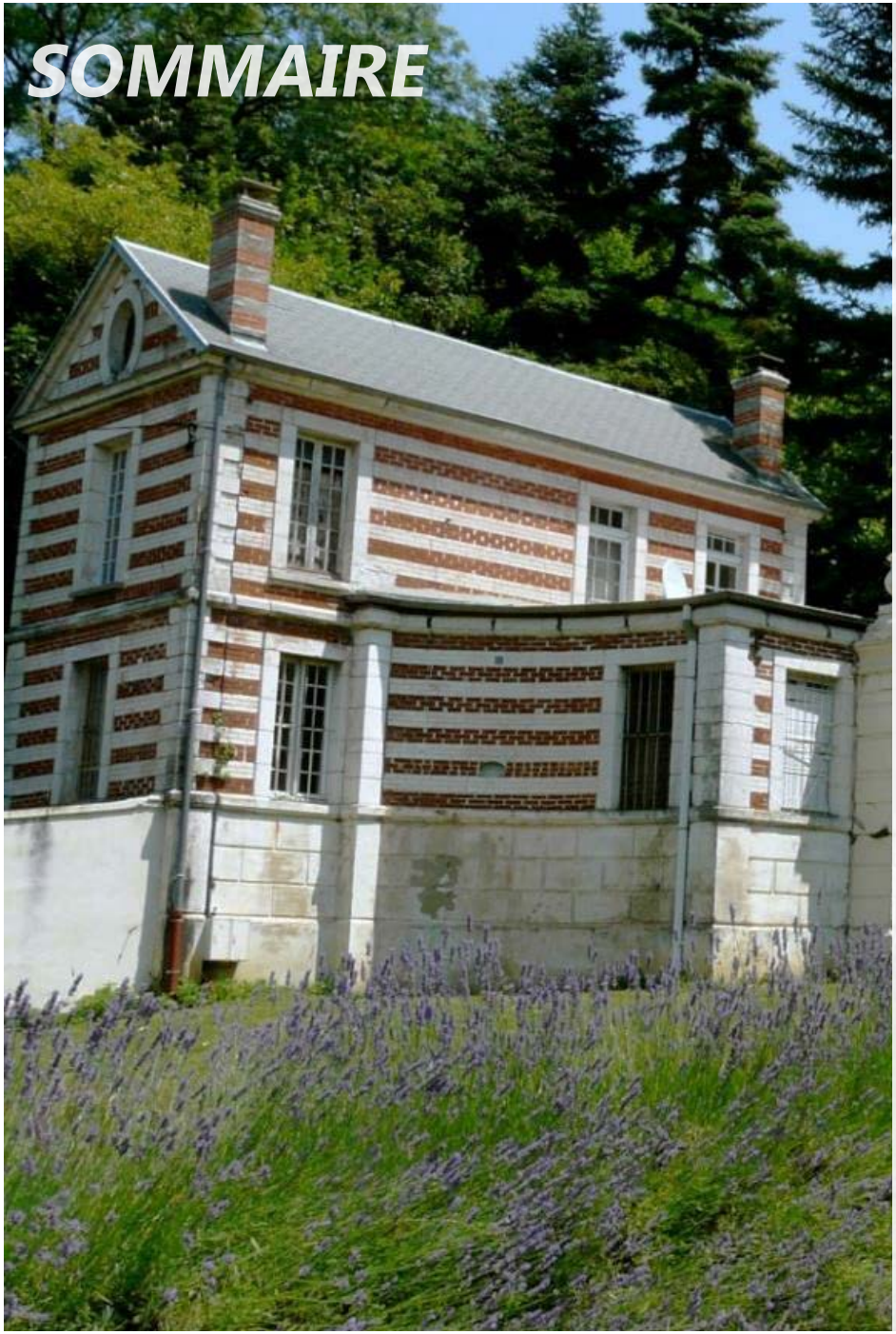
LES COTTAGES DE BEAUSEMBLANT

18/03/2019

Agence - 52 Cours Jean Jaurès 38000 Grenoble - Tel : +33 (0)4 76 17 10 66 - Fax : +33 (0)4 76 23 38 56 - Mail : contact@espace-gaia.com - Site internet : www.espace-gaia.com



SOMMAIRE

1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

- ÉTUDE DU POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE
- LES NOUVELLES TENDANCES TOURISTIQUES
- UN SITE PROPICE A L'ÉCOTOURISME

2 UN PROJET EN LIEN AVEC SON ENVIRONNEMENT

- UNE NATURE RICHE À PRÉSERVER
- CONTRIBUER À L'ÉCONOMIE LOCALE
- MISE EN AVANT DES PRODUITS RÉGIONAUX ET DES SAVOIR-FAIRES LOCAUX
- UNE OFFRE SUPPLÉMENTAIRE POUR LE DOMAINE DE BEAUSEMBLANT

3 SÉJOURNER AU COEUR DE LA NATURE

- DE NOMBREUSES ACTIVITÉS POUR SE RESSOURCER
- FAVORISER LE RAPPORT À LA NATURE
- UNE ARCHITECTURE ÉCORESPONSABLE

4 GESTION DU PROJET

- UNE GESTION SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT
- INTÉGRER DES ACTEURS LOCAUX
- UN ACHAT AVEC OBLIGATION DE LOCATION TOURISTIQUE
- GARANTIR LA FIABILITÉ DES PRESTATIONS

1 Un site à fort potentiel touristique

1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

ÉTUDE DU POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

La Drôme des Collines, secteur localisé au nord du département de la Drôme, s'étend de Hauterives jusqu'à Romans sur Isère, à l'extrême limite de la zone urbaine de Valence. Il bénéficie d'une large ouverture sur le Rhône, et, est traversé du Nord au Sud par l'autoroute A7.

Cette zone touristique, si elle est moins connue que les autres territoires de la Drôme, n'en est pas moins atractive pour les **itinérances douces** : randonnée et cyclotourisme notamment, mais aussi, ses vins d'exception, les truffes et un peu de **tourisme culturel**. Les sites phares du secteur sont : Hauterives (Palais du facteur Cheval), St Antoine l'abbaye (côté Isère), qui est classé Plus Beau Village de France et Romans (pour le Shopping notamment avec Marque Avenue).

La Drôme des Collines jouit également d'une région de **vignobles reconnus**. La filière viticole apparaît comme sous-exploitée sur le plan touristique, notamment par manque d'implication des exploitants.

La Drôme des Collines est constituée de petites destinations touristiques offrant des typologies de clientèles très différentes. Au sein de ce Pays, deux marchés hôteliers ont été identifiés :

- Romans-sur-Isère qui offre un bon mix-clientèle (passage, affaires, loisirs)
- Les bords de la A7 qui bénéficient du flux, d'implantations d'entreprises importantes, et sur certains secteurs, d'atouts touristiques.

Une offre de campings est également répartie sur le territoire.

1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

ÉTUDE DU POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

LES ATOUTS

La Drôme des Collines possède plusieurs atouts pour répondre aux enjeux qui lui sont proposés :

- Des axes autoroutiers (A7 et A49) et ferroviaires
- La gare TGV et le potentiel de développement économique lié à ROVALTAIN
- Un potentiel touristique conséquent
- Un secteur économique et des activités diversifiées qui s'appuient sur un réseau de PME-PMI très dense.
- Une agriculture diversifiée et un potentiel autour de l'agriculture biologique important
- Une grande diversité de paysages, d'ambiances et d'activités, dans un espace réduit et avec une facilité de déplacement.

LES ENJEUX

Pour confirmer son identité, la Drôme des Collines doit faire face à plusieurs enjeux :

- Développer sa politique touristique
- Affirmer sa vocation agricole
- Structurer les pôles économiques des différents territoires qui la composent tout en poursuivant le renforcement du tissu PME-TPE
- Développer l'offre de service aux habitants

LES ENJEUX PROPRES AU DEVELOPPEMENT DE LA POLITIQUE TOURISTIQUE

- **Un territoire dont les valeurs et les atouts correspondent aux aspirations du moment** (bio, mobilité douce, itinérance, bien vivre...), mais faire des produits locaux, marchés et autres circuits courts une offre à forte valeur ajoutée.

- **Nécessité de professionnaliser l'offre touristique**, afin de mieux valoriser les atouts du territoire (savoir-faire agricole, industriel, artisanal, commercial...)

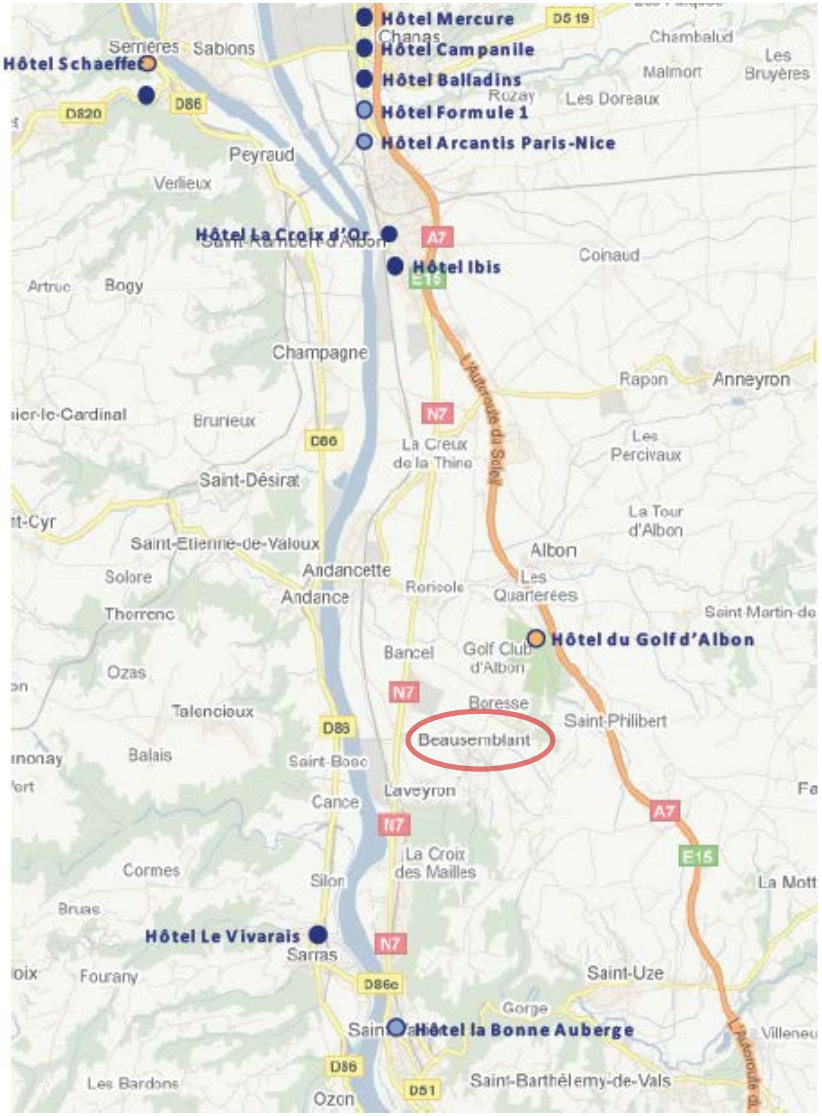
- **Offre de services insuffisante pour pouvoir construire des produits touristiques pertinents (manque d'hébergements de groupes**, hôtellerie traditionnelle et **hôtellerie de plein air**...)

- Promouvoir le territoire derrière la signature « Drôme des Collines, une rencontre généreuse...» via une utilisation pragmatique.

1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

ÉTUDE DU POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

UN PÔLE HÔTELIER AVEC UNE OFFRE LIMITÉE



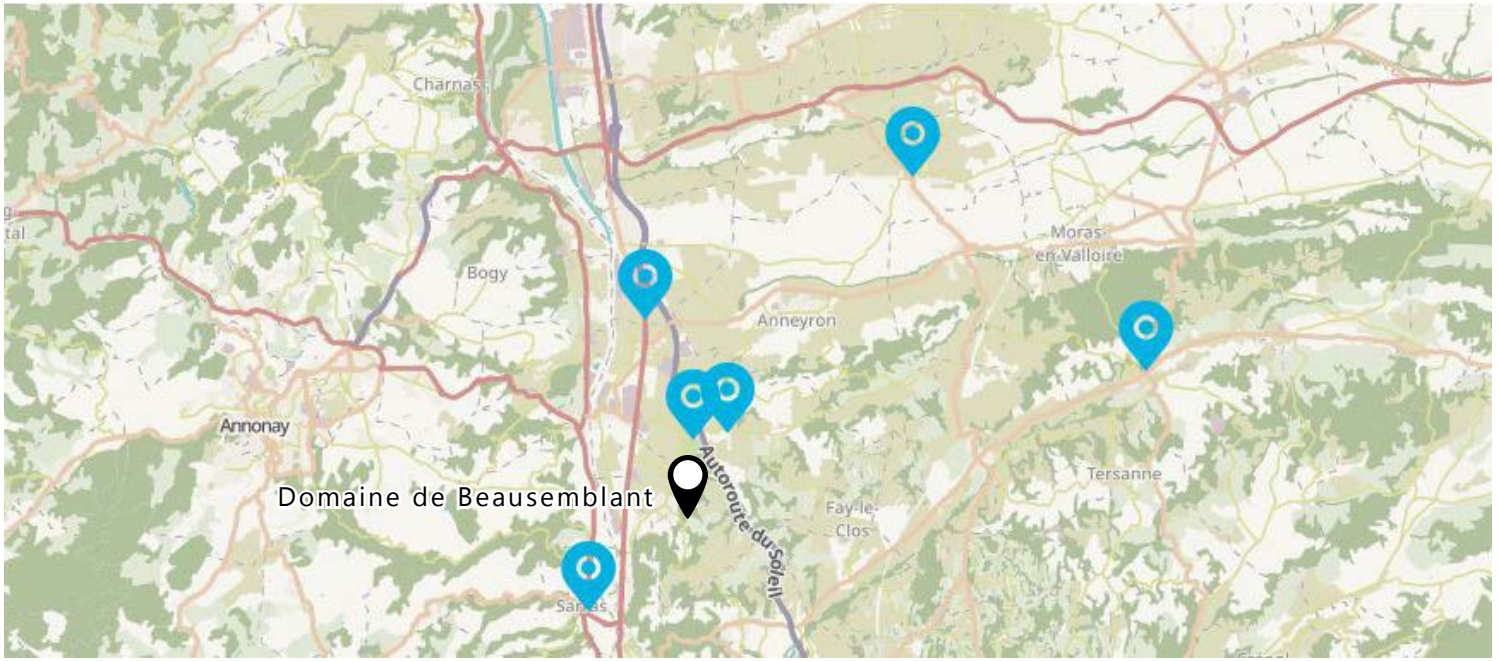
Hôtel	Commune	Clmt	Nb. chambres	Tarifs min	Tarifs max	Restaurant	Réseau
Hôtel du Golf d'Albon	Albon	3***	30	118 €	210 €	Oui	Best Western
Hôtel-Restaurant Michel Chaban	Pont-de-l'Isère	3***	10	125 €	195 €	Oui	Ch. Et Hôtels Collection
Château de Fontager	Serves-sur-Rhône	3***	38	105 €	170 €	Non	
Le Pavillon de l'hermitage	Tain-l'Hermitage	3***	42	102 €	195 €	Oui	Logis
Hôtel le Château	Toumon sur Rhône	3***	14	70 €	94 €	Oui	Logis
Hôtel les Amandiers	Toumon sur Rhône	3***	25	69 €	69 €	Non	
Hôtel Les deux coteaux	Tain-l'Hermitage	3***	18	62 €	72 €	Non	
Hôtel Azalées	Toumon sur Rhône	3***	39	64 €	82 €	Oui	Logis
Total 3* **			**216**				
Auberge du Golf	**La Roche-de-Glun**	**2****	**12**	**49 €**	**54 €**	**Oui**	
Hôtel La Batida	**Pont-de-l'Isère**	**2****	**18**	**52 €**	**70 €**	**Oui**	
Hôtel L'Abricotine	**Tain-l'Hermitage**	**2****	**11**	**60 €**	**70 €**	**Oui**	**Logis**
Hôtel Le Castel	**Tain-l'Hermitage**	**2****	**10**	**65 €**	**75 €**	**Non**	
Hôtel La Chaumière	**Toumon sur Rhône**	**2****	**10**	**54 €**	**54 €**	**Oui**	**Logis**
Hôtel Le Manoir	**Toumon sur Rhône**	**2****	**10**	**28 €**	**59 €**	**Oui**	
Hôtel Le Vivarais	**Sarras**	**2****	**6**	**50 €**	**50 €**	**Oui**	
Total 2**			**77**				
Hôtel La Bonne Auberge	**Saint-Vallier**	**nc**	**7**	**49 €**	**49 €**	**Oui**	
Total 1* et TSE			**7**				
Total zone primaire			**300**				

Hôtel	Commune	Clmt	Nb. chambres	Tarifs min	Tarifs max	Restaurant	Réseau
Hôtel Ibis	Saint-Rambert d'Albon	3***	70	45 €	72 €	Oui	Ibis
Mercure Vienne Sud Chanas	Chanas	3***	42	84 €	102 €	Oui	Mercure
Hôtel Schaeffer	Serrières	3***	15	77 €	110 €	Oui	Logis
Total 3* **			**127**				
Hôtel Campanile Chanas	**Chanas**	**2****	**40**	**72 €**	**82 €**	**Oui**	**Campanile**
Hôtel Balladins	**Chanas**	**2****	**58**	**45 €**	**79 €**	**Non**	**Balladins**
Hôtel Monhôtel	**Serrières**	**2****	**8**	**57 €**	**90 €**	**Non**	
Hôtel la Croix d'Or	**Saint-Rambert d'Albon**	**2****	**11**	**50 €**	**55 €**	**Oui**	
Total 2**			**117**				
Hôtel Formule 1	**Chanas**	**TSE**	**73**	**36 €**	**36 €**	**Non**	**Formule 1**
Arcantis Hôtel Paris-Nice	**Chanas**	**nc**	**12**	**48 €**	**48 €**	**Non**	
Total 1* et TSE			**85**				
Total secteur Chanas - Serrières			**329**				

1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

ÉTUDE DU POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

UN PÔLE HÔTELIER AVEC UNE OFFRE LIMITÉE

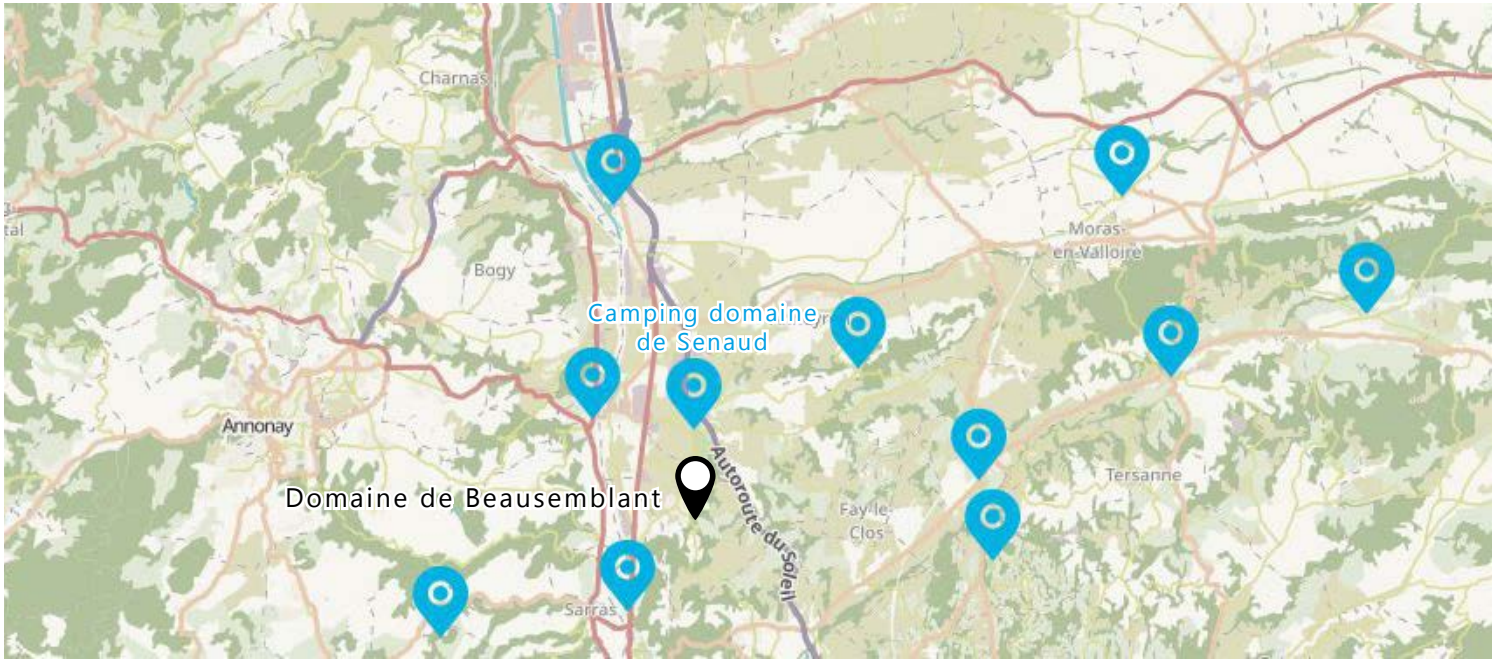


Les établissements hôtelier environnants représentent peu de concurrence car le public visé est surtout le tourisme d'étape. Certains d'entre eux mettent à disposition des services et des équipements tels qu'un restaurant sur place, une piscine ou une salle de séminaire.
Les cottages de Beausemblant proposeront une offre nouvelle et diverse avec des services **permettant des séjours** de plus longue durée.

1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

ÉTUDE DU POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

DES OFFRES INNOVANTES SUR LE MARCHÉ DU CAMPING

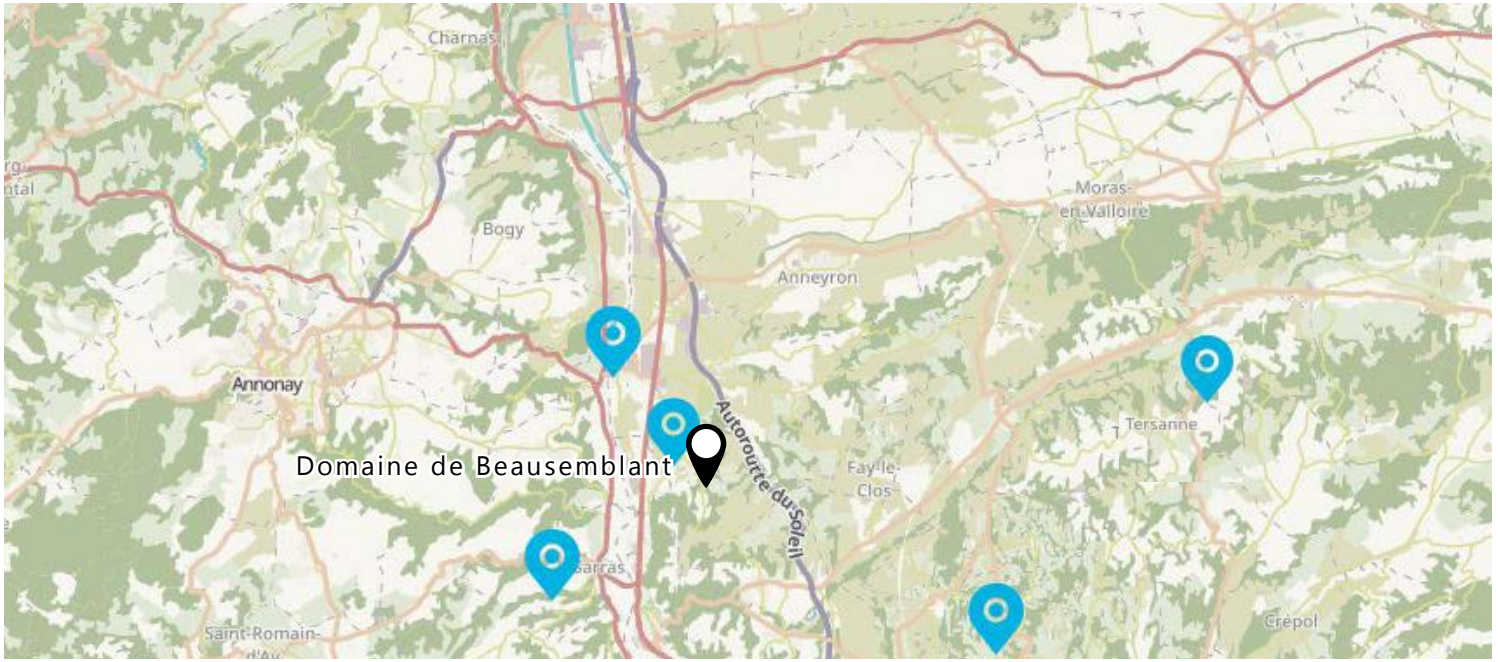


Les campings environnants, en plus d'être situés au coeur de la nature, proposent pour la plupart divers services et activités sur place. Certains proposent des hébergements insolites, ainsi que des «mobile-homes haut-de-gamme tout confort», tels que le Camping du Domaine de Senaud. Cependant, les campings présentent un inconvénient majeur, celui d'un manque d'intimité entre les hébergements et d'espace privatif.

1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

ÉTUDE DU POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

LE GÎTE POUR UN SÉJOUR PERSONNALISÉ

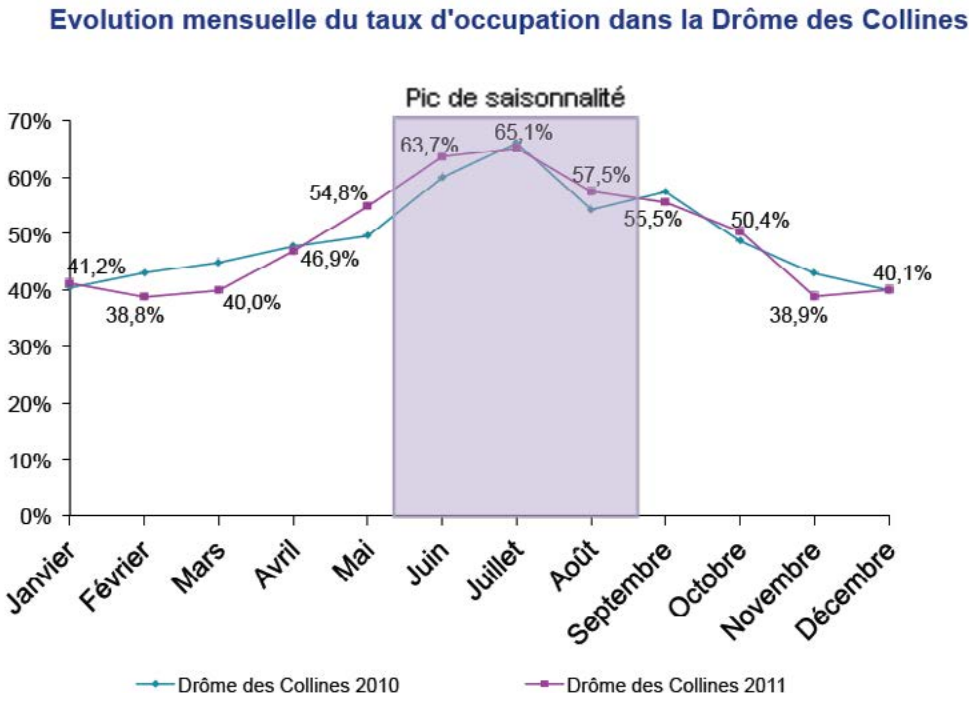


Les gîtes et chambres d'hôtes accueillent un public varié : tourisme d'étape, séjour en famille ou entre amis, séjour dans un contexte événementiel... Les gîtes offrent l'avantage d'un séjour plus personnalisé qu'en camping, tout en proposant des activités en nature et un cadre agréable. On notera tout de même, comme pour les campings, un manque d'espace extérieur et d'intimité pour chaque hôte. Par ailleurs, les gîtes sont souvent dotés d'un caractère fort avec lequel il n'est pas toujours facile de s'identifier et qui nous laisse moins d'espace pour se sentir réellement «chez soi».

1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

ÉTUDE DU POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

UNE DIVERSITÉ DANS LA CLIENTÈLE



FRÉQUENTATION DES HÔTELS DE LA RÉGION

- La saisonnalité est donc plutôt modérée, grâce à la parité entre clientèle d'affaires et loisirs. La clientèle d'affaires, présente tout au long de l'année sauf en période estivale, est relayée par la clientèle de loisirs de juin à septembre permetant d'améliorer la fréquentation sur cete période.
- Les agglomérations Drômoises déplorent un tourisme d'étape important (incapacité à fixer la clientèle touristique). Le constat est le même aux abords des axes routiers (avec une très forte saisonnalité).
- Les hôtels situés au bord de l'A7 constatent des pics de fréquentation qui correspondent aux pics de flux de l'autoroute. Les départs et retour de vacances sont notamment des moments forts pour les pôles hôteliers concernés. Sur la zone d'impact, le pôle de Chanas comme celui de Bourg-Lès-Valence est très influencé par les flux.
- Il existe tout de même un tourisme de destination qui se concentre, en Drôme Provençale, dans le Diois et sur les contreforts du Vercors. Si la vallée du Rhône, n'est pas une destination touristique, certains secteurs offrent des caractéristiques remarquées : tourisme vert, tourisme viticole…

Clientèle de passage et d'affaire liée à l'activité économique des entreprises locales

- Collaborateurs, clients, fournisseurs
- En nuitée et/ou en très court séjour

Clientèle touristique de la « Drôme des Collines »

WE, midweek, mini-semaine thématique (promenade, randonnée, découverte culturelle, visite patrimoniale, expérience « nature », etc.)

Clientèle pratiquante d'activités ludo-sportives

Randonnée itinérante, séjournants « ViaRhôna », cyclotourisme, activités de pleine nature, etc.

1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

LES NOUVELLES TENDANCES TOURISTIQUES

*« Partir **plus souvent**, moins longtemps et moins loin dans des structures privilégiant la **qualité d'accueil**, de services et l'**originalité des ambiances**. »*

INNOVER, INCRÉMENTER

SE RESSOURCER, SE DÉPAYSER

SE RE-LIER AUX AUTRES

BIEN-ÊTRE, SANTÉ

PERSONNALISATION

Ces clientèles touristiques attendent de leur lieu d'accueil la qualité et le confort.

- Beaucoup expriment le **goût de la nature** sauvage ou domestiquée, dont l'expression la plus aboutie est le tourisme écologique ou écologiste.
- Certains attendent des séjours différents dans le contexte d'un **tourisme affinitaire**, entre amis partageant une passion commune ou d'un **tourisme familial** adapté aux nouvelles retrouvailles des familles éclatées. L'offre d'hébergement est donc appelée
- à se diversifier en intégrant de **nouveaux concepts**, **tels les hôtels thématiques ou villages de gîtes avec services et multiples activités,** mais aussi en qualifiant ses produits face à la concurrence de grands organisateurs de voyages ou de l'hôtellerie, ou encore d'autres réseaux éventuellement étrangers.

1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

LES NOUVELLES TENDANCES TOURISTIQUES

QUEL SERA L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DE DEMAIN ?

Dans plusieurs ouvrages et revues de référence, les experts relèvent trois grandes tendances :

- La recherche d'un hébergement "unique", à **forte personnalité** ; la banalisation est donc périmée. Cela renforce l'entrée du design, voire de l'art, dans les hébergements. Cela permet également de faire émerger du renouveau en terme d'offres alternatives et d'hébergements **insolites** de tous types.

- Le souci écologique : véritable tendance lourde, à tel point que l'**écoconstruction** et l'écogestion deviennent des standards. Toutefois, les offres au plus près de la **nature** rencontrent un réel succès.

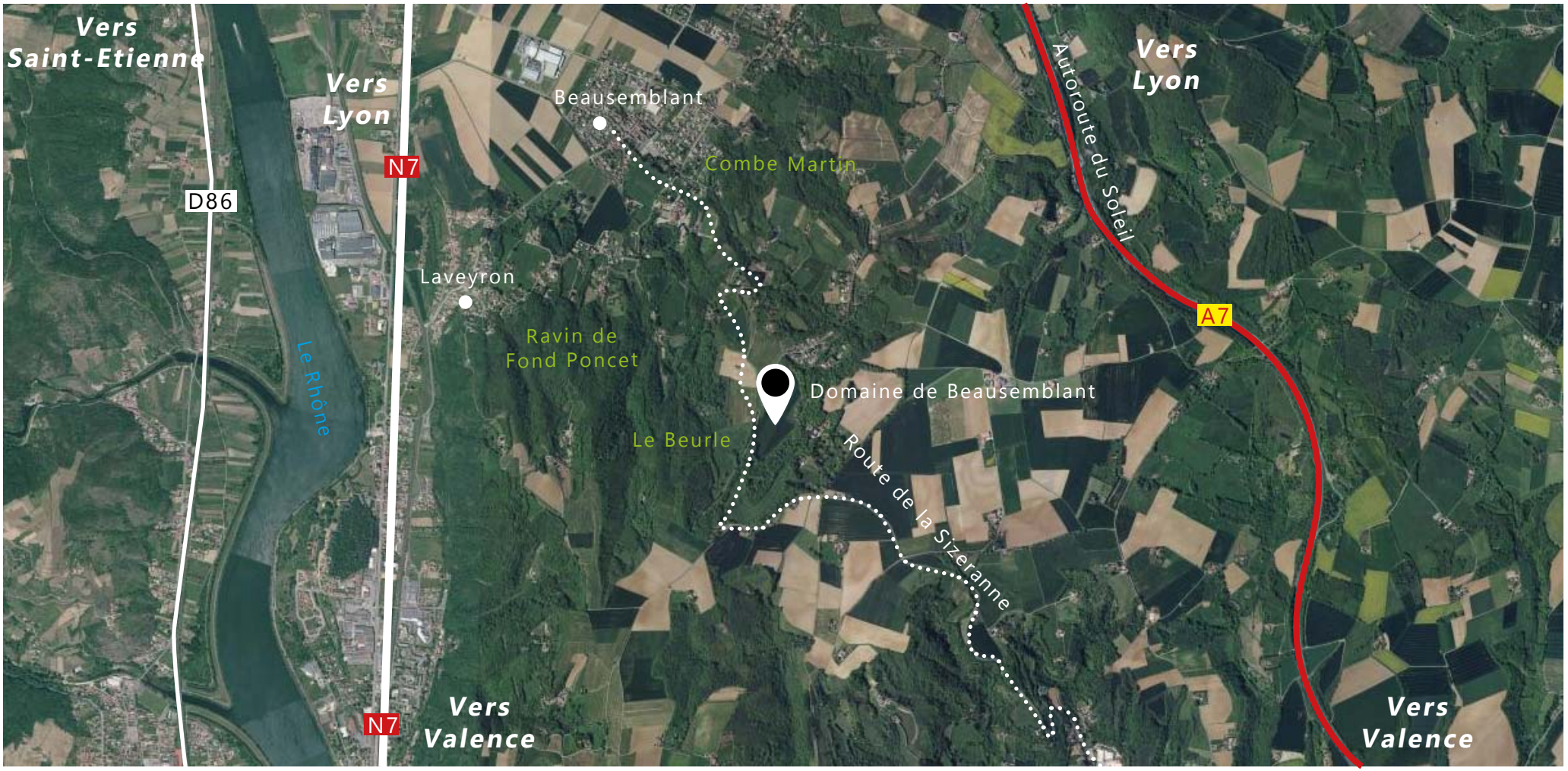
- Le confort, enfin, se décline dans des aménagements de plus en plus **fonctionnels**, et par l'entrée significative de la technologie dans les unités d'hébergement.

Ainsi, l'hébergement du futur devrait être **typé, écoresponsable et ultrafonctionnel**.

1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

UN SITE PROPICE À L'ÉCOTOURISME

UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE



DES VILLES MAJEURES À PROXIMITÉ

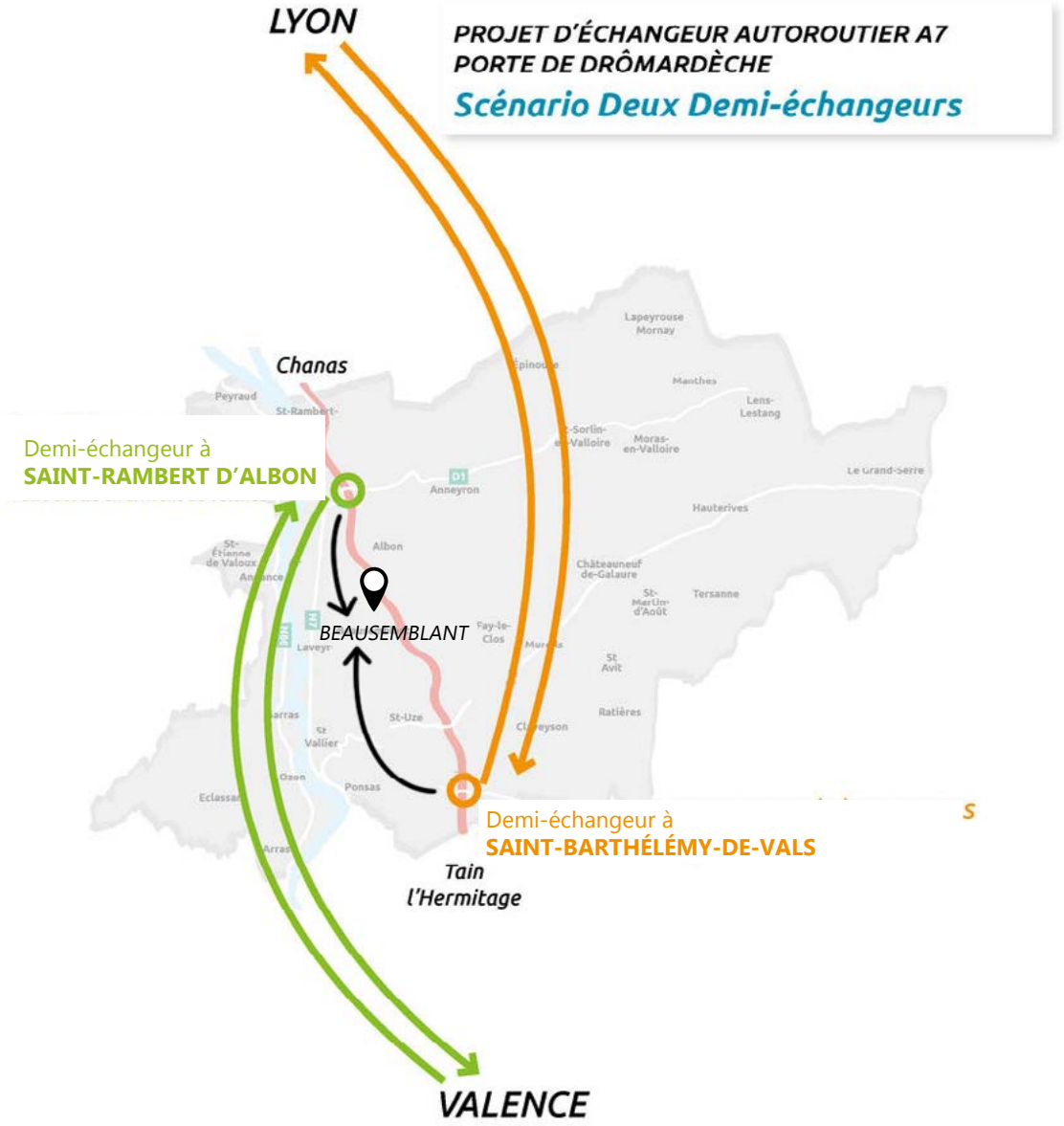
DE LYON ..... 1H (70KM) VIA LA A7
DE GRENOBLE ..... 1H20 (90KM) VIA LA A48
DE VALENCE ..... 45 MIN (40KM) VIA LA N7 ET A7
DE SAINT-ETIENNE ..... 1H15 (60 KM) VIA LA D1082

1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

UN SITE PROPICE À L'ÉCOTOURISME

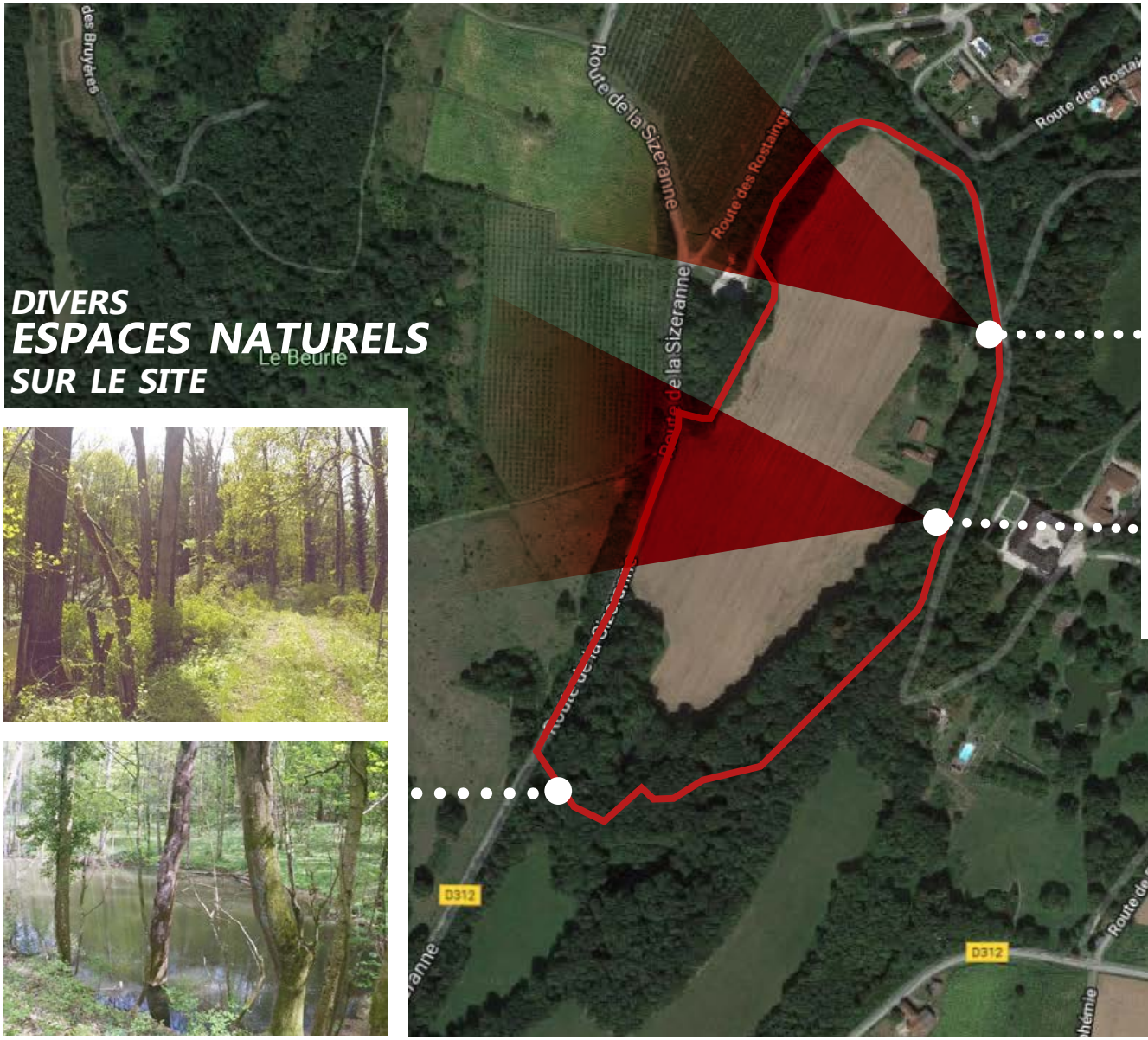
UNE FACILITÉ D'ACCÈS GRÂCE À UN NOUVEAU PROJET D'ÉCHANGEUR

Ce nouvel échangeur verra le jour en 2021. Il facilitera la desserte de Beausemblant en mettant par exemple Lyon à seulement 45min. C'est un atout non négligeable pour le projet.



1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

UN SITE PROPICE À L'ÉCOTOURISME



DIVERS ESPACES NATURELS SUR LE SITE

DES VUES DÉGAGÉES SUR LE GRAND PAYSAGE

1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

UN SITE PROPICE À L'ÉCOTOURISME

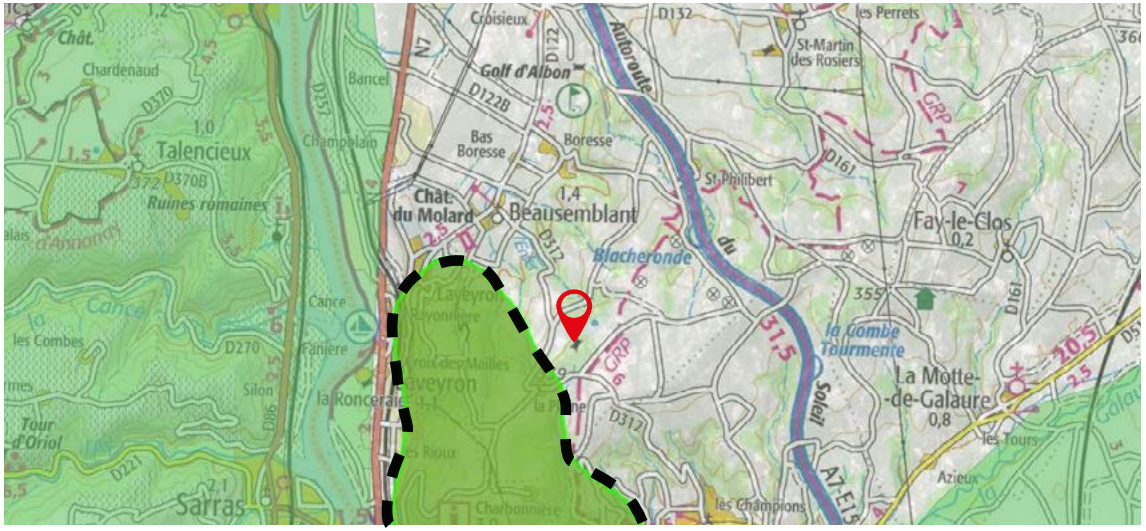
1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

UN SITE PROPICE À L'ÉCOTOURISME

UN ENVIRONNEMENT NATUREL RICHE

A 350m du site du projet se trouve la ZNIEFF de l'***Ilot granitique de Saint Vallier-Tain l'Hermitage***. Il s'agit d'un petit massif à roche mère granitique affleurante, véritable isolat situé en rive gauche du Rhône. On y trouve entre autres :

- une ***végétation sub-méditerranéenne*** (Chêne pubescent, landes boisées à Genévrier oxycèdre (Cade), le Ciste à feuilles de Sauge, des pelouses caractéristiques du xérobromion)
- un ***intérêt botanique*** élevé (densité remarquable d'espèces telles que la Gagée des rochers ou la Pulsatille rouge)
- d'excellents ***territoires de chasse*** pour les rapaces (nicheurs dans les gorges et les parois abruptes)



Ilot granitique de Saint Vallier - Tain l'Hermitage

1 UN SITE À FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

UN SITE PROPICE À L'ÉCOTOURISME

UN ENVIRONNEMENT NATUREL RICHE

Le zonage de type II traduit la cohérence de ce petit ensemble naturel original, au sein duquel les secteurs abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables sont retranscrits par plusieurs zones de type I (dont les gorges de la Galaure et Pierre-Aiguilles).

Il souligne également particulièrement certaines fonctionnalités naturelles liées à la ***préservation des populations animales ou végétales :***

- ***zone de passage*** (migrations de l'avifaune) mais aussi d'échanges entre les deux rives du fleuve, (Genêt purgatif, Joubarbe d'Auvergne…)
- ***zone d'alimentation*** ou de ***reproduction*** pour de nombreuses espèces (rapaces tels que le Grand-Duc d'Europe ou le Circaète Jean-le-Blanc, Castor d'Europe dans les gorges…).

L'ensemble présente par ailleurs un intérêt ***paysager***, ***géologique*** (avec par exemple le site des «Roches qui Dansent», ***géomorphologique*** (Défilé de Tain-Tournon…), ainsi que ***biogéographique*** compte-tenu de sa géologie originale et de sa localisation à une frontière climatique, favorisant la présence de nombreuses espèces méditerranéennes (Rainette méridionale, Fauvette mélanocéphale, Genévrier oxycèdre…) ou caractéristiques du Massif Central (Genêt purgatif…), parvenant ici en limite de leur aire géographique de répartition.

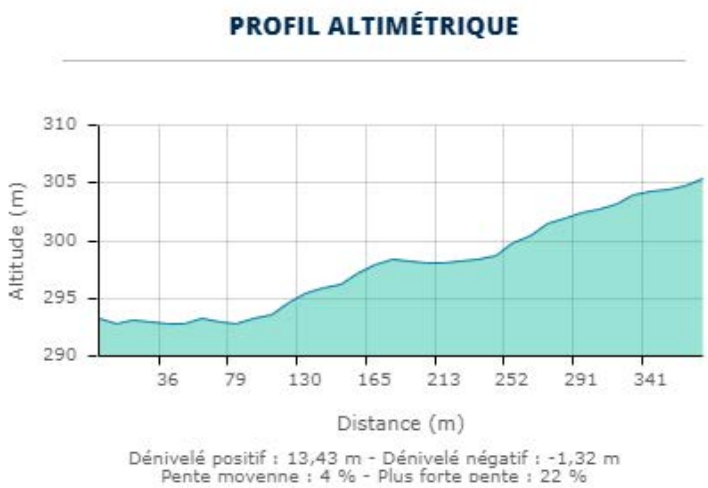
2 UN PROJET EN LIEN AVEC SON ENVIRONNEMENT

2 UN PROJET EN LIEN AVEC SON ENVIRONNEMENT

UNE NATURE RICHE À PRÉSERVER

• TOPOGRAPHIE

Avec 13m de dénivelé d'un bout du terrain à l'autre, le site constitue un emplacement idéal pour profiter de vues dégagées sur le paysage. La pente du terrain permet également un traitement gravitaire des arrivées et évacuations d'eau.

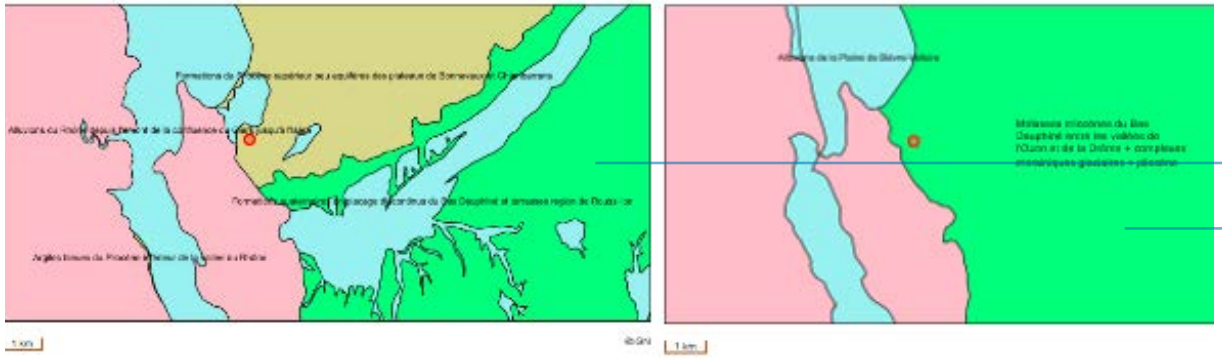


Dénivelé positif : 13,43 m - Dénivelé négatif : -1,32 m
Pente moyenne : 4 % - Plus forte pente : 22 %

• HYDROGÉOLOGIE

Le terrain est compris entre des argiles d'eau douce (Marnes de Hauterives) et des sables et conglomérats fluviatiles (formation de Lens-Lestang).

• HYDROLOGIE



Masses d'eau associées au site

BASSIN HYDROGRAPHIQUE DE LA GALAURE

2 niveaux :

Formations du Pliocène supérieur peu aquifères des plateaux de Bonnevaux et Chambarans (PLIO4).

Aquifère molassique du bas-Dauphiné

L'aquifère molassique du bas-Dauphiné a été reconnu dans le SDAGE Rhône-Méditerranée comme aquifère à forte valeur patrimoniale. Il est encore peu sollicité mais il est à préserver pour les générations futures (FRDG219)

2 UN PROJET EN LIEN AVEC SON ENVIRONNEMENT

UNE NATURE RICHE À PRÉSERVER

- *Agriculture*

Impact des prélèvements actuels par forages dans la nappe souterraine de la Molasse sur la qualité à long terme (nitrates et les phytosanitaires)
Anciennes analyses n'ont pas montré d'impact

- *De nombreux **points d'approvisionnement** en eau*

Selon le SIE de Valloire Galaure, le territoire de Beausemblant compte ***5 points d'approvisionnement*** et constituent une ressource précieuse notamment en termes :

- Eau potable
- Activités quotidiennnes
- Agriculture

Deux secteurs desservent la commune de Beausemblant : Albon et Manthes.Il éxiste également ***3 sources au niveau du Domaine de Beausemblant*** (Charignon, Grenier, et une petite source au niveau du Sud-Ouest du site).

ENJEUX

- Masses d'eaux souterraines en déficit quantitatif
- Qualité des eaux de surface Bon/Moyen (écologique et chimique)

MESURES

- Arrêtés : limitation irrigations agricoles (samedi à Beausemblant)

Dans le cadre du projet :

Assainissement autonome (filtration sol)

Alimentation en eau par remise en eau du Château

Récupération des eaux pluviales

Infiltration des eaux pluviales sur site (espace tampon)

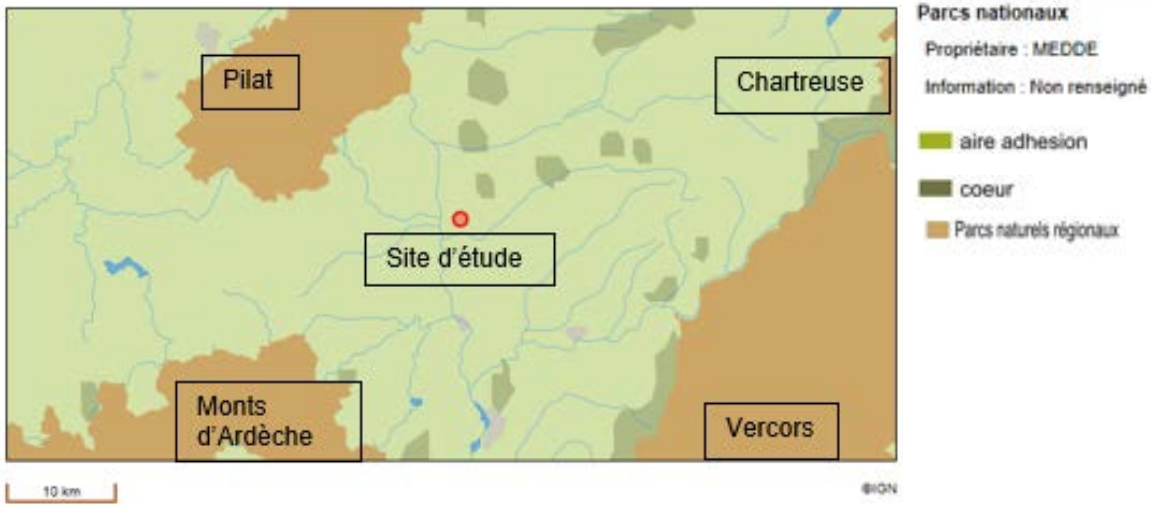
2 UN PROJET EN LIEN AVEC SON ENVIRONNEMENT

UNE NATURE RICHE À PRÉSERVER

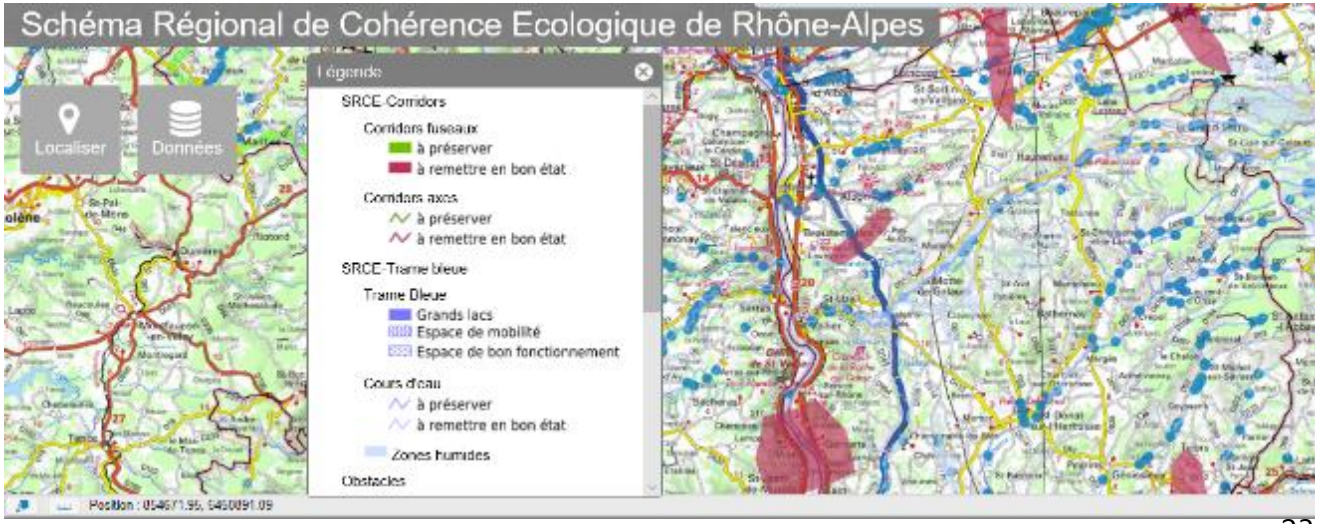
- *Espaces protégés*

- Zones humides de part et d'autre du Bancel
- Directive Habitats (ZNIEFF Type 2) : site à 350 m
- Directive Oiseaux (ZNIEFF Type 1) à plus d'un km
- PNR à 20 km.
- Pas d'APB
- TVB : Corridor de Fuseau C101-02 – A remettre en bon état

Localisation des PNR à proximité du site d'étude



Localisation des SRCE



Création artificielle d'une trame bleue :

- au niveau du château d'eau avec captation source Grenier
- mini trame bleu servant d'abreuvoir dans le cas de la source du Charignon

2 UN PROJET EN LIEN AVEC SON ENVIRONNEMENT

UNE NATURE RICHE À PRÉSERVER

CONCLUSIONS PRIMAIRES DE L'ÉTUDE D'IMPACT - *Eléments environnementaux marquants du projet et mesures compensatoires*

THÈME		AIRE D'ÉTUDE RETENUE	SENSIBILITÉ DU MILIEU		ANALYSE DES EFFETS DU PROJET		EFFETS CUMULÉS
			COTATION	COMMENTAIRES	MESURES PRISES OU PRÉVUES POUR LIMITER LES EFFETS	EFFETS RÉSIDUELS DU PROJET	
Sites et paysages, biens matériels, patrimoine culturel et archéologique	Sites et paysages	Beausemblant	+++	Zone agricole donc pas de déboisement	Couleurs de bardage en harmonie avec couleurs des bâtiments existants Aménagements paysager qui connecte le projet au site	Négligeables voire positif	Négligeables
Données physiques et climatiques	Sols et eaux souterraines	Beausemblant	++	Gestion des eaux pluviales (imperméabilisation du site) -> infiltration point important Eaux usées : raccordement à station d'épuration	/	Aucun (pas de rejet dans les sols et eaux souterraines)	/
	Air	Beausemblant	0	Hors zone PPA, dégradation qualité vis à vis trafic routier (O3)	Cf transports	/	/
Déchets		Beausemblant	+++	Ordures ménagères	Prévention de la production de déchets Elimination suivant des filières adaptées – Mises à disposition de bennes adaptées	Limités	
Bruit et vibrations		Beausemblant	++	Zone touristique (bruit)	Mises en place d'activités peu bruyantes en lien avec la nature, le sport,	Négligeables (respect des valeurs limites de niveaux sonores et d'émergence)	/
Transports et infrastructures		Beausemblant	+++	Zone à aménager actuellement faiblement fréquentée Projet : 70 véhicules/jours, 2 fois par semaine (week-end) et 6 mois par an 300 personnes dues au projet sur environ 3000 habitants (St-Uze et Beausemblant) soit 10% (impact)	• Stationnement / Chargements et déchargements à l'intérieur de la zone d'aménagement et circulation • Création d'axes routiers de desserte du site	• Limités • 257,5 teqCO2/an	/
Consommation d'espaces agricoles ou forestiers		Beausemblant	0	1 Zone AOC hors site	/	Négligeables	/
Milieux naturels, terrestres et équilibres biologiques	Faune et flore	Beausemblant	+++	ZNIEFF type 2 située à 350 m du projet	Transfert possible via les milieux Eau et Air	Pas d'effets attendus Espèces protégées à déterminer	/
	Habitats naturels et équilibres biologiques	Beausemblant	0	Pas d'arrêté Préfectoral de Biotope dans l'aire d'étude	/	/	/
	Continuités écologiques	Beausemblant	0	Pas de trame verte ni bleue Alimentation en eau par remise en eau du Chateau	• Travail sur l'entrée du site • Préservation de la qualité naturelle de l'environnement	Pas d'effet attendu (emprise du projet limitée)	Pas d'effet attendu (zone touristique d'étendue limitée ne perturbant pas de continuité écologique)

+++ : sensibilité très forte, ++ : sensibilité forte ; + : sensibilité présente mais faible, - : sensibilité négligeable ; 0 : non concerné

2 UN PROJET EN LIEN AVEC SON ENVIRONNEMENT

UNE NATURE RICHE À PRÉSERVER

CONCLUSIONS PRIMAIRES DE L'ÉTUDE D'IMPACT - *Etudes complémentaires à fournir pour la levée des incertitudes*

- Inventaire de terrain
- Reconnaissance géophysique par la méthode électromagnétique
- Sondages pelle mécanique et tests Porchet / Etude de perméabilité des sols pour appréhension des capacités d'infiltration pour la réalisation de l'assainissement du projet
- QGIS (Système d'Informations géographique)
- Etude faune / flore sur les espèces protégées
- Campagne chimique et phytosanitaires sur la source Charignon

2 UN PROJET EN LIEN AVEC SON ENVIRONNEMENT

CONTRIBUER À L'ÉCONOMIE LOCALE

FACTEURS CONTRIBUANT À L'ÉCONOMIE

HÉBERGEMENTS POUR 200 PERSONNES
En haute saison, le Cottage de Beausemblant profite aussi des demandes d'hébergement du Domaine de Beausemblant (mariages, séminaires, etc.)

COMMERCES ET RESTAURANTS À PROXIMITÉ

TAXE DE SÉJOUR

CRÉATION D'EMPLOI GRÂCE À LA SOUS-TRAITANCE LOCALE
Ménage / accueil / entretien des espaces verts / travaux de réparations et d'entretien etc.

ACTIVITÉS TOURISTIQUES COMPLÉMENTAIRES AU NIVEAU LOCAL
Visite de monuments historiques, lieux remarquables etc.

2 UN PROJET EN LIEN AVEC SON ENVIRONNEMENT

MISE EN AVANT LES PRODUITS RÉGIONAUX ET SAVOIR-FAIRES LOCAUX

CONSOMMER «LOCAL»

Un potentiel oenotouristique / gastronomique autour du « bien manger » (bon sur le plan gustatif et sain sur le plan nutritionnel) qui permet de valoriser une agriculture riche et dynamique autour des vins, des fruits et autres produits de terroir

- Services sur place qui facilitent la découverte de ces produits
- Organisation régulière d'évènements de découverte des producteurs locaux
- Une nouvelle clientèle pour le marché hebdomadaire de Beausemblant

SAVOIR-FAIRES LOCAUX

Une offre de commerce artisanal à structurer et promouvoir, en lien avec un tourisme de découverte économique, à développer autour de vrais produits touristiques, pour mettre en valeur des savoir-faire multiples, de belles entreprises, de grandes marques, et de beaux (et bons) produits issus du territoire.

- Mise en place d'une boutique sur site qui présente des articles des artisans locaux

2 UN PROJET EN LIEN AVEC SON ENVIRONNEMENT

UNE OFFRE SUPPLÉMENTAIRE POUR LE DOMAINE DE BEAUSEMBLANT

Le Domaine de Beausemblant avec son Château et son parc accueille des grands évènements : mariages, séminaires... dans un cadre de caractère.

La contruction des cottages viendrait compléter cette offre en permettant des hébergements supplémentaires à l'occasion des événements organisés au sein du château.

La capacité d'accueil du château étant limitée, les cottages constituent un argument de poids dans le prolongement du séjour des invités.

La gestion du village de cottages et celle de l'évènementiel au Château seront distinctes mais ces deux offres viendront s'enrichir mutuellement.

MARIAGES

SÉMINAIRES

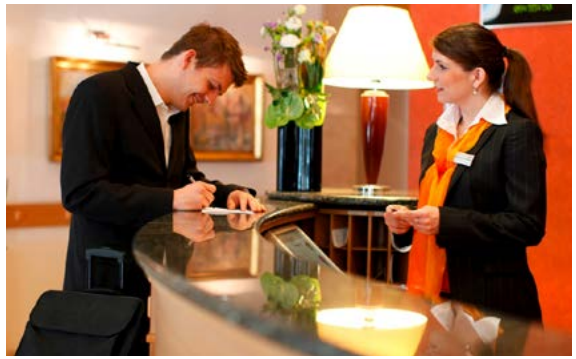
ÉVÉNEMENTS

3 Séjourner au coeur de la nature

3 SÉJOURNER AU COEUR DE LA NATURE

DE NOMBREUSES ACTIVITÉS POUR SE RESSOURCER

UN PROJET À VOCATION TOURISTIQUE



UN ACCUEIL QUI FAIT PREUVE DE CONVIVIALITÉ ET D'HOSPITALITÉ
Le Cottage de Beausemblant disposera d'un accueil personnalisé, mais aussi des facilités de réservation, beaucoup de souplesse (location de week-end ou de quelques jours), la possibilité de réserver à la dernière minute, ainsi que l'accompagnement par un gestionnaire de qualité, le tout couronné par le label Atout France.

DES SERVICES SUR PLACE QUI GARANTISSENT LA PRISE EN CHARGE DU CLIENT ET SON BIEN-ÊTRE
Équipements modernes, comme dans la vie quotidienne, des services (services pour les enfants, services sur place).

UN VILLAGE COTTAGE POUR UN SÉJOUR PERSONNALISÉ
Des hébergements fonctionnels et atypiques, adaptés aussi bien au tourisme affinitaire, qu'au tourisme familial.

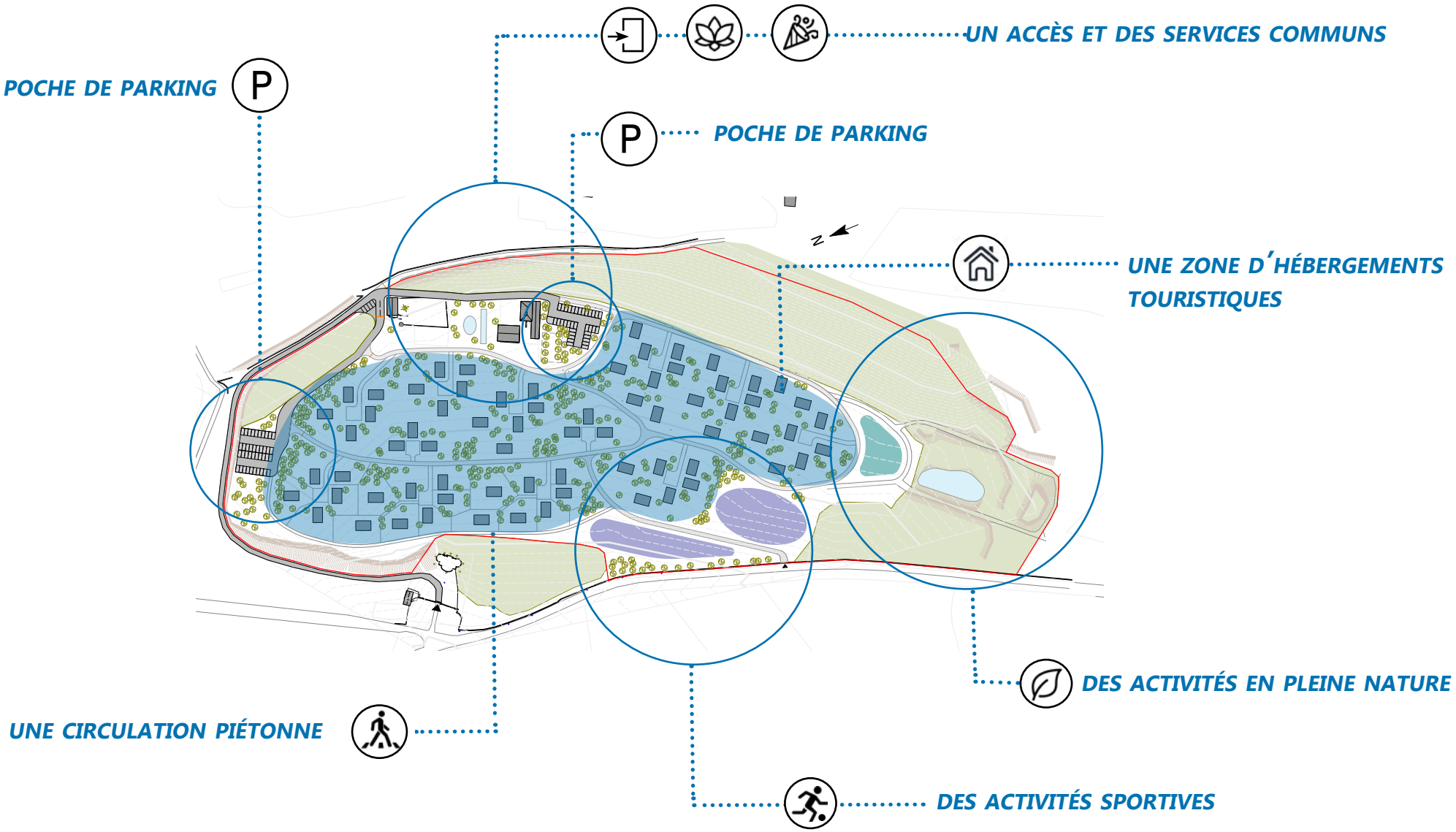
UNE OFFRE D'ACTIVITÉS EN PLEINE NATURE
L'attrait des campagnes, de la nature et des zones urbaines périphériques constitue un puissant vecteur de fréquentation touristique.

ACCUEILLIR DIVERS TYPES DE CLIENTÈLE
L'atractivité des zones périphériques urbaines et rurales française encourage beaucoup d'étrangers, mais aussi de cadres urbains, à investir dans des dynamiques d'hébergement touristique.

SOCIÉTÉ DE GESTION
La présence d'un gestionnaire ayant son hébergement sur place permet de garantir un accueil de qualité et l'entretien du site au quotidien et à long terme.

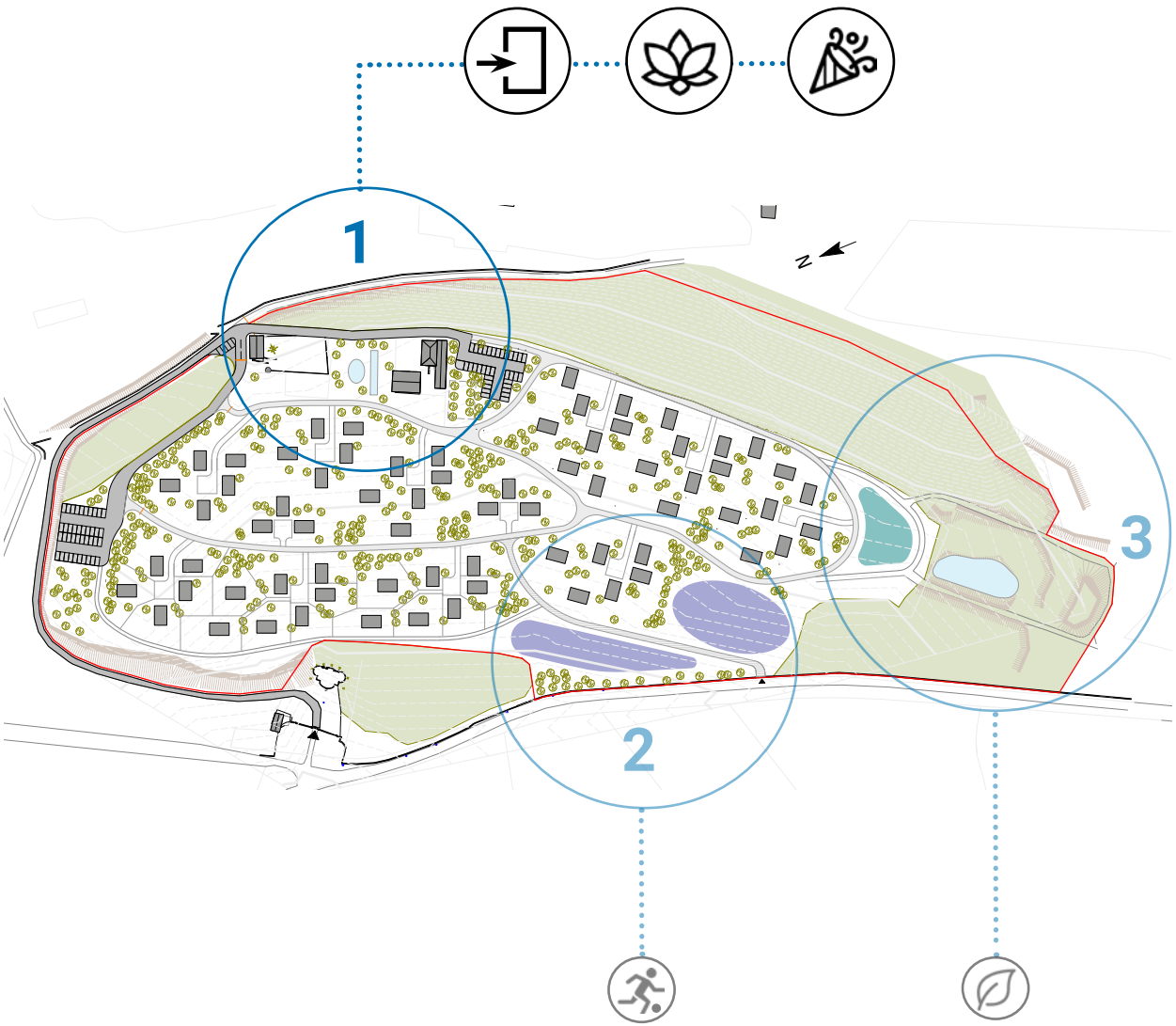
3 SÉJOURNER AU COEUR DE LA NATURE

DE NOMBREUSES ACTIVITÉS POUR SE RESSOURCER



3 SÉJOURNER AU COEUR DE LA NATURE

DE NOMBREUSES ACTIVITÉS POUR SE RESSOURCER



1. BÂTIMENTS COMMUNS

a. Zone accueil — 163 m²

- Accueil avec épicerie de dépannage 20 m²
- Bureau personnel accueil 12 m²
- Sanitaire 5 m²
- Logement gardien 100 m²
- Local entretien 6 m²
- Atelier 20 m²

<u>En extérieur :</u>

- Potager 300 m²
- Poulailler 300 m²

b. Espace sport/détente — 300 m²

- Salle de sport 60 m²
- Massage 15 m²
- Jacuzzi /Sauna/Hammam 40 m²
- Vestiaires 30 m²
- Sanitaires 15 m²
- Salle activités enfants 60 m²
- Salle de projection 60 m²
- Atelier réparation vélos 20 m²

<u>En extérieur :</u>

- Bassin de nage
- Störvatt avec cabane
- Pataugeoire enfants

c. Halle extérieure — 180 m²

- Evènementiel/Salle commune 180 m²

3 SÉJOURNER AU COEUR DE LA NATURE

DE NOMBREUSES ACTIVITÉS POUR SE RESSOURCER

2. ZONE SPORTIVE

Terrains de sport

- Tables de ping-pong
- Citystade (terrain multisports)

- Pumptrack
- Parcours vélo

3. ZONE NATURE

a. Espace convivial

- Barbecues
- Terrains de pétanque
- Jeux pour enfants

b. Activités nature

- Pêche
- Tir à l'arc
- Parcours santé

3 SÉJOURNER AU COEUR DE LA NATURE

DE NOMBREUSES ACTIVITÉS POUR SE RESSOURCER

Bien-être

3 SÉJOURNER AU COEUR DE LA NATURE

DE NOMBREUSES ACTIVITÉS POUR SE RESSOURCER

Sport

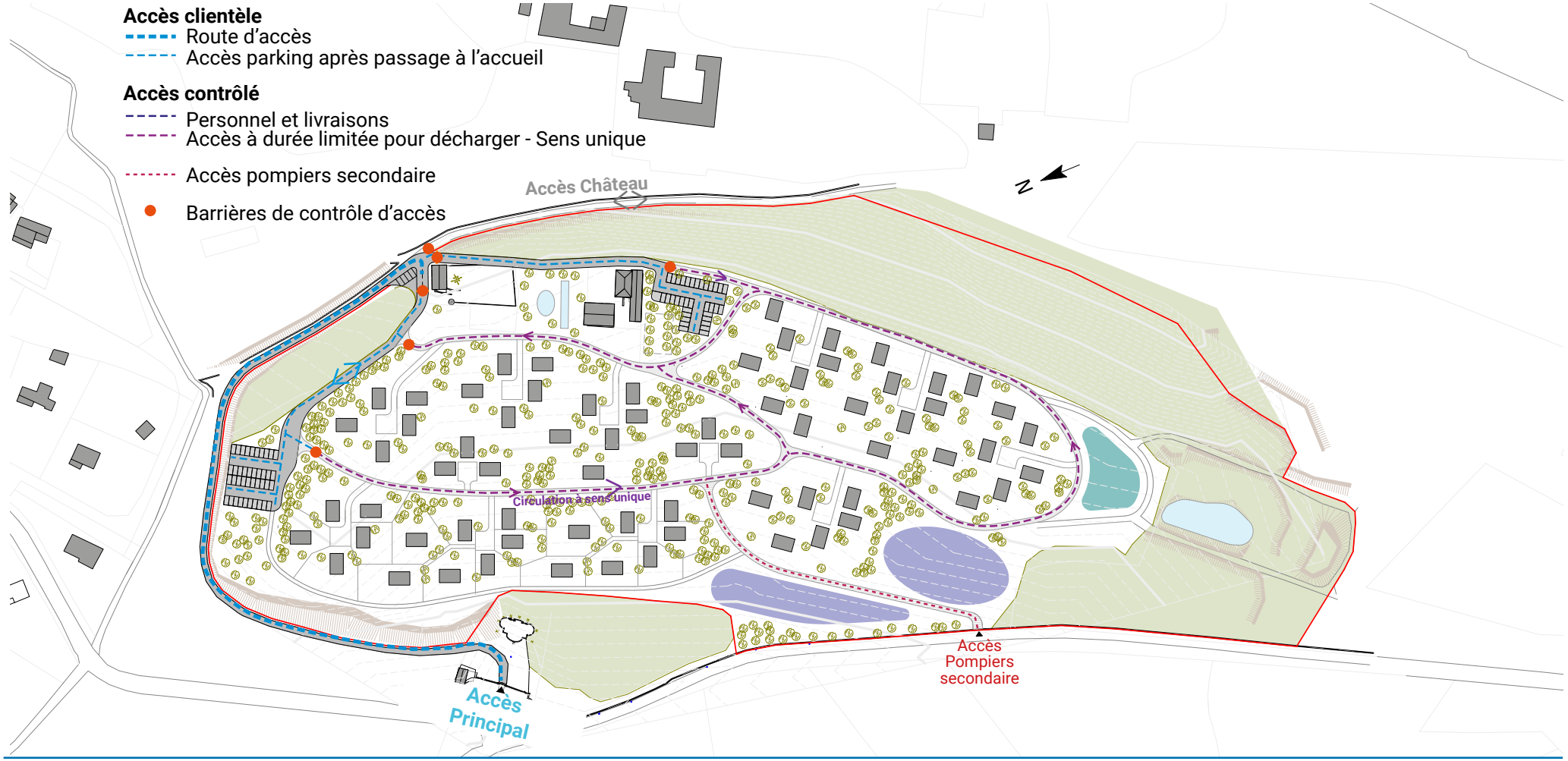
3 SÉJOURNER AU COEUR DE LA NATURE

DE NOMBREUSES ACTIVITÉS POUR SE RESSOURCER

Nature

3 SÉJOURNER AU COEUR DE LA NATURE

FAVORISER LE RAPPORT À LA NATURE



CIRCULATION PIÉTONNE

PARKING DE 74 PLACES

CONTRÔLE D'ACCÈS

3 SÉJOURNER AU COEUR DE LA NATURE

FAVORISER LE RAPPORT À LA NATURE

NATURE DES CHEMINEMENTS

Véhicules légers - GOUDRON
Parking - DALLES ALVEOLEES

Carrossable
STABILISE

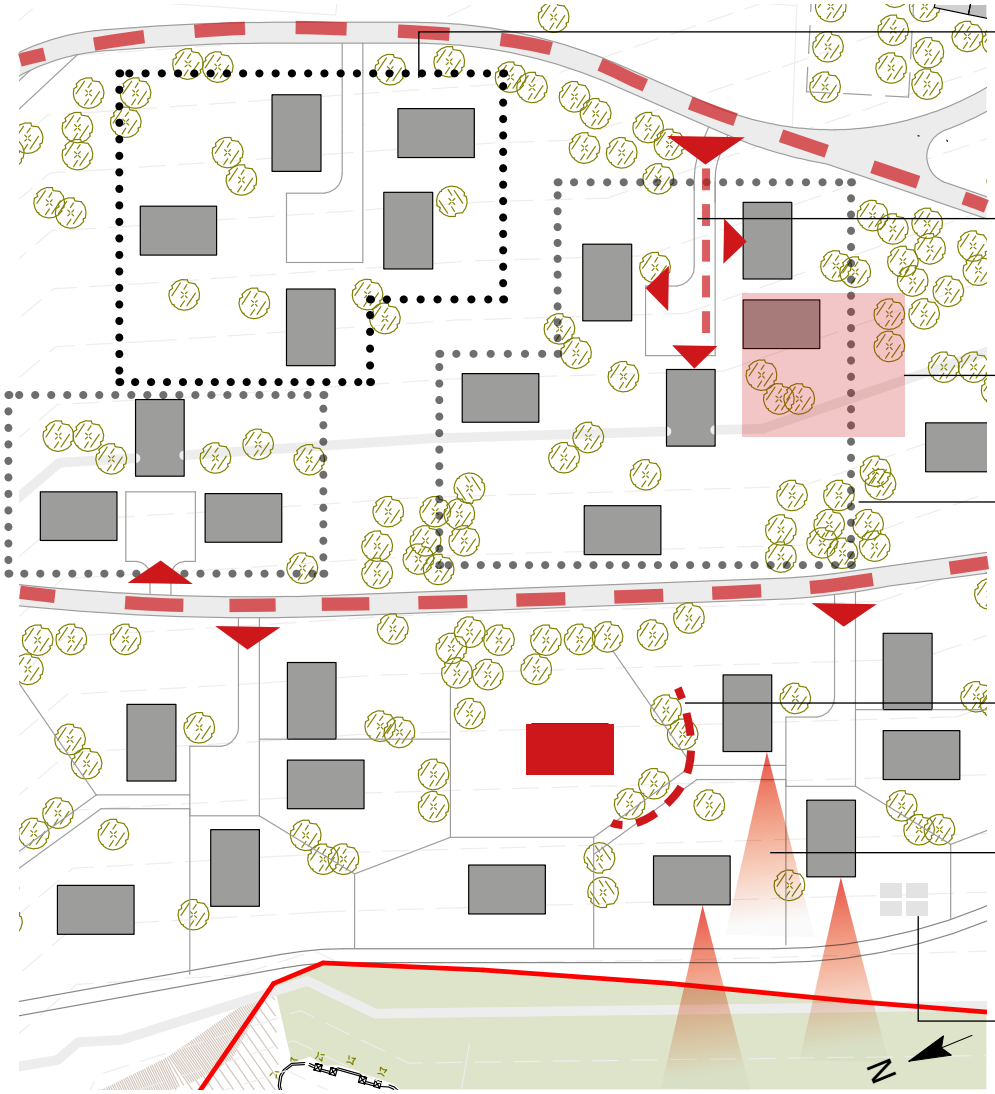
Technique
CHEMIN ENHERBE

Piéton
TERRE ou GRAVILLONS

3 SÉJOURNER AU COEUR DE LA NATURE

FAVORISER LE RAPPORT À LA NATURE

LES NOMBREUX ATOUTS DU VILLAGE COTTAGE



IMPLANTATION EN «GRAPPES»

Ensembles de 3 à 8 cottages
Regrouper pour simplifier les accès et offrir de larges espaces dégagés entre chaque ensemble

DESSERTE

Desserte centrale carrossable pour dépose des bagages
Sentiers piétons pour l'accès à chaque cottage

ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS

Espaces extérieurs de 400 à 500m² ouverts (sauf zone du bas avec clôtures)

VÉGÉTATION

Aménagement arboré pour apporter de l'ombre
Ambiance méditerranéenne : Oliviers, palmiers...
Arbres fruitiers

INTIMITÉ

Arbres et haies permettent d'intimiser les espaces extérieurs
Coin barbecue plus refermé sur le côté ou l'arrière des cottages

RAPPORT AU PAYSAGE

Implantation en «quinquonce» favorisant les vues sur le grand paysage
Chaque cottage peut bénéficier d'ouvertures dégagées au sud
Adaptation à la pente du terrain

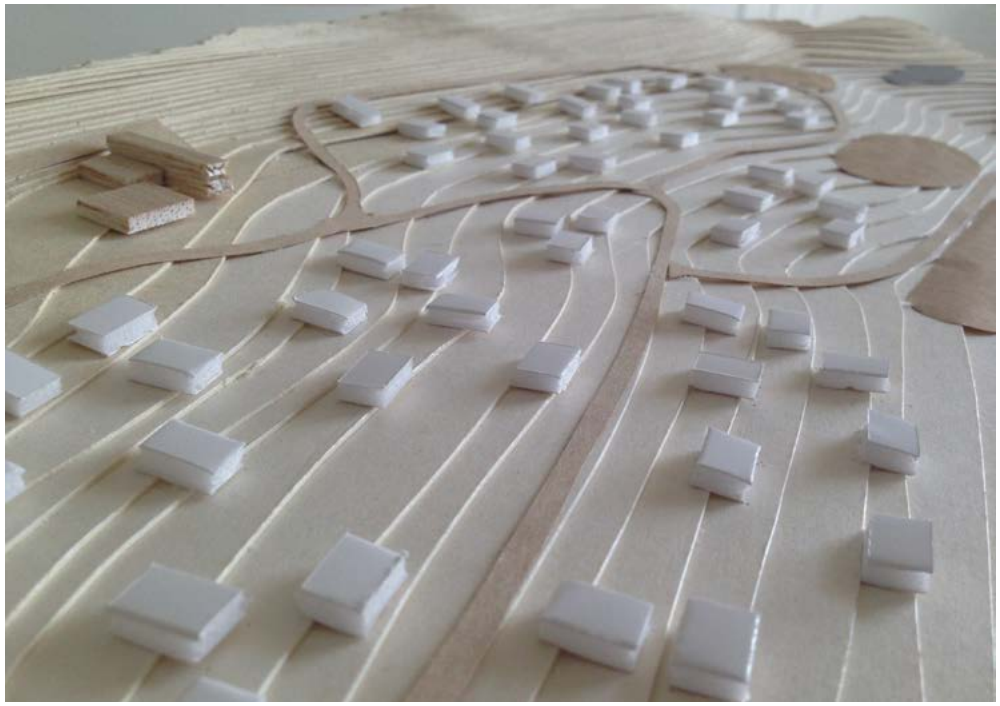
APPROPRIATION DES ESPACES EXTÉRIEURS

Possibilité de créer un potager

3 SÉJOURNER AU COEUR DE LA NATURE

FAVORISER LE RAPPORT À LA NATURE

PROFITER DE LA PENTE POUR OFFRIR DES VUES DÉGAGÉES



3 SÉJOURNER AU COEUR DE LA NATURE

UNE ARCHITECTURE ÉCORESPONSABLE

- ***UNE INSERTION PAYSAGÈRE DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT***

- ***FAVORISER L'USAGE DES MATÉRIAUX NATURELS***

PIERRE

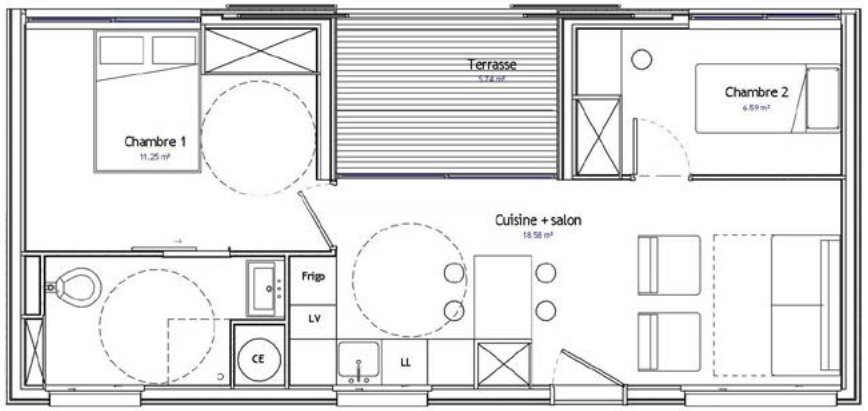
BOIS

ENDUITS NATURELS

3 SÉJOURNER AU COEUR DE LA NATURE

UNE ARCHITECTURE ÉCORESPONSABLE

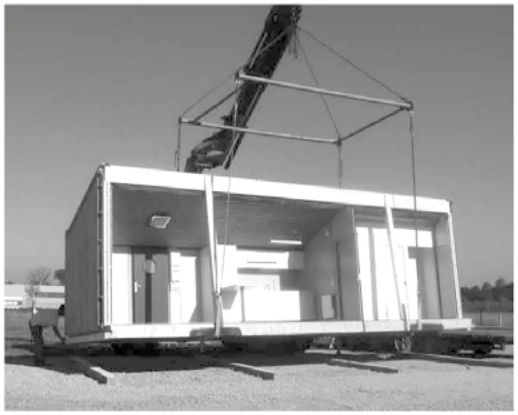
DES AGENCEMENTS INTÉRIEURS FONCTIONNELS



3 Séjourner au coeur de la nature

UNE ARCHITECTURE ÉCORESPONSABLE

Un mode constructif à faible impact environnemental



CONSTRUCTION «HORS-SITE»

Préfabrication en atelier

Faible coût

Temps de chantier réduit
Limitation des impacts

MODULE OSSATURE BOIS SUR FONDATIONS LÉGÈRES

Réversibilité du site

4 GESTION DU PROJET

4 GESTION DU PROJET

UNE GESTION SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

- ***Bail emphytéotique***

Il n'y aura pas de démembrement de parcelles. L'assiette foncière des cottages de Beausemblant reste la propriété de la SNC DROME 2015 qui louera dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de l'ordre de 50 à 99 ans les emplacements des cottages avec leurs terrains privatifs aux propriétaires.

- ***ASL***

Une association syndicale libre sera constituée entre tous les propriétaires des cottages et la SNC DROME 2015, propriétaire du foncier pour la gestion des parties communes (voirie, bâtiments, etc.) et pour fixer les règles de vie communautaire de la résidence.

4 GESTION DU PROJET

INTÉGRER DES ACTEURS LOCAUX

Acteurs locaux

- Dans le cadre du développement économique de la région nous ferons appel à des artisans et des entreprises locales pour la réalisation des travaux.

- De même, dans le cadre de la gestion humaine du site, le personnel et les prestataires seront choisis à proximité de celui-ci (entretien, espaces verts, ménages, gardiennage, ...).

- Différents services et prestations à domicile pourront se développer. A terme se sont près de 280 personnes en haute saison qui participeront à l'économie locale.

4 GESTION DU PROJET

UN ACHAT AVEC OBLIGATION DE LOCATION TOURISTIQUE

Gestion bail

La gestion et le remplissage des cottages de Beausemblant seront assurés par la société de gestion STUDIFAC SAS au capital de 50.000 €, filiale de REGENCY Participations & Investissements SARL au capital de 2.325.000 €.

STUDIFAC veillera au bon fonctionnement du Parc Résidentiel de Loisirs et assurera l'entretien et le suivi technique des cottages et des parties communes.

Les propriétaires des cottages signeront un bail commercial fixant des périodes de locations avec STUDIFAC ainsi qu'un contrat de services de conciergerie permettant la mise en place d'une assistance personnelle, comptable et locative.

Ce type d'achat s'adressera à des acquéreurs recherchant une grande souplesse d'occupation et une simplicité pour la mise en location.
D'une manière générale la décision de mise en location saisonnière provient au départ de la volonté de couvrir les charges annuelles (entretien, énergie, charges ASL, taxes, mensualités de prêt, etc.)

Trois avantages

- Le propriétaire conserve la possibilité d'occuper son cottage quand il le souhaite en dehors des plages de location prévues dans son bail commercial.
- Il peut choisir de privilégier son rendement locatif en occupant très peu son cottage. STUDIFAC reversant à celui-ci une partie des loyers issus de la location saisonnière de son bien.
- Il bénéficie de la récupération de TVA de 20% sur l'achat de son cottage.

4 GESTION DU PROJET

GARANTIR LA FIABILITÉ DES PRESTATIONS

ATOUT FRANCE

Classement des hébergements touristiques

UNE POLITIQUE NATIONALE D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE L'OFFRE

Le classement par étoiles des hébergements touristiques concerne les **hôtels**, les **campings**, les **parcs résidentiels de loisirs**, les **résidences de tourisme**, les **villages de vacances** et les **meublés de tourisme**.

Les clientèles touristiques sont de plus en plus exigeantes et les étoiles demeurent un repère important et universel. La qualité de service et d'accueil est un facteur clé de succès de l'économie touristique française. L'Etat français a donc décidé de mieux garantir la qualité de son offre touristique en améliorant le système de classement officiel grâce à une plus grande adaptation de celui-ci aux attentes des clients et aux pratiques internationales.

L'hôtellerie de plein air (campings et parcs résidentiels de loisirs)

Les critères de classement fixent des exigences sur le niveau de confort et la qualité de service, qui sont contrôlées tous les 5 ans par un organisme de contrôle accrédité par le Cofrac. Ce contrôle est déclaré quelle que soit la catégorie de classement. Il est effectué sur la base des critères de classement en vigueur et de ses documents de référence (guide de contrôle et notes de clarification disponibles à la rubrique "Documents et textes de référence").

Les engagements clés par catégories :

=>1 étoile correspond à l'hôtellerie de plein air économique
Le nombre d'emplacements maximum à l'hectare est de 100 pour les campings et de 80 maximum pour les parcs résidentiels de loisirs (PRL).

=> 2 et 3 étoiles correspondent au milieu de gamme
Dans cette hôtellerie de plein air, vous trouverez du personnel qui parle au moins deux langues officielles en plus du français en 3 étoiles. Les établissements sont équipés d'un bureau d'accueil (ou pavillon d'administration pour les parcs résidentiels de loisirs 2*) incluant une permanence assurée 24h/24 en 3*. Les espaces communs proposent notamment une aire de jeux équipée pour enfants ainsi qu'une gamme plus importante de services offerte à la clientèle (accès internet dans les espaces communs, service de boissons, ...) en 3*.

=> 4 et 5 étoiles indiquent l'hôtellerie de plein air haut de gamme et très haut de gamme
Le nombre d'emplacements maximum à l'hectare est de 80 en 4* et 70 en 5* pour les campings et au maximum 66 pour les parcs résidentiels de loisirs. L'accueil est assuré en 2 langues étrangères dont l'anglais en 4 étoiles et 3 langues étrangères dont l'anglais en 5 étoiles. D'autres services caractérisent la catégorie très haut de gamme comme, notamment, la réservation possible 24h/24, la présence d'un espace de baignade, l'accès internet aux emplacements ou des espaces sanitaires et douches chauffés.

LES COTTAGES DE BEAUSEMBLANT

MERCI