

# Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de OUCHAMPS – Le Relais des Landes

Commission départementale de  
préservation des espaces  
naturels, agricoles et forestiers

*Version septembre 2018*

SARL URBAN'ism l'innovation au Service de nos Métiers

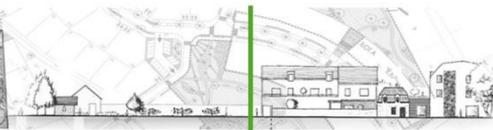
9, rue du Picard  
37140 BOURGUEIL  
Tel: 02 47 95 57 06  
Fax: 02 47 95 57 16  
contact@urban-ism.fr



URBANISME



PAYSAGE



ARCHITECTURE

[www.urban-ism.fr](http://www.urban-ism.fr)

# LE PROJET - HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

## Préambule

**Première présentation du projet à la CDPENAF le 05 juin 2018 :**

- ➔ Avis favorable à la déclaration de projet pour la création d'habitations de loisirs et d'une orangerie sur la propriété du Relais des Landes à Ouchamps

**Le projet du Relais des Landes ayant évolué, il nécessite une emprise supérieure:**

- ➔ Nouvelle présentation du projet à la CDPENAF

## SOMMAIRE

1. **Le projet**
2. La mise en compatibilité du PLU de Ouchamps

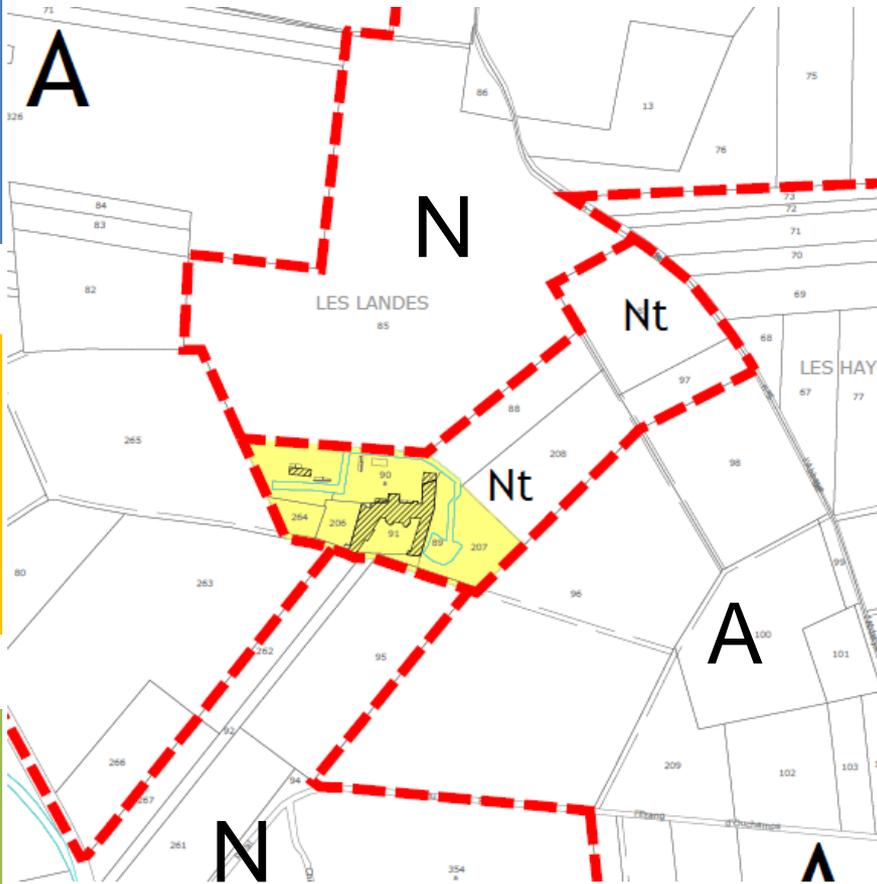
# LE PROJET - HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

## Plan de situation



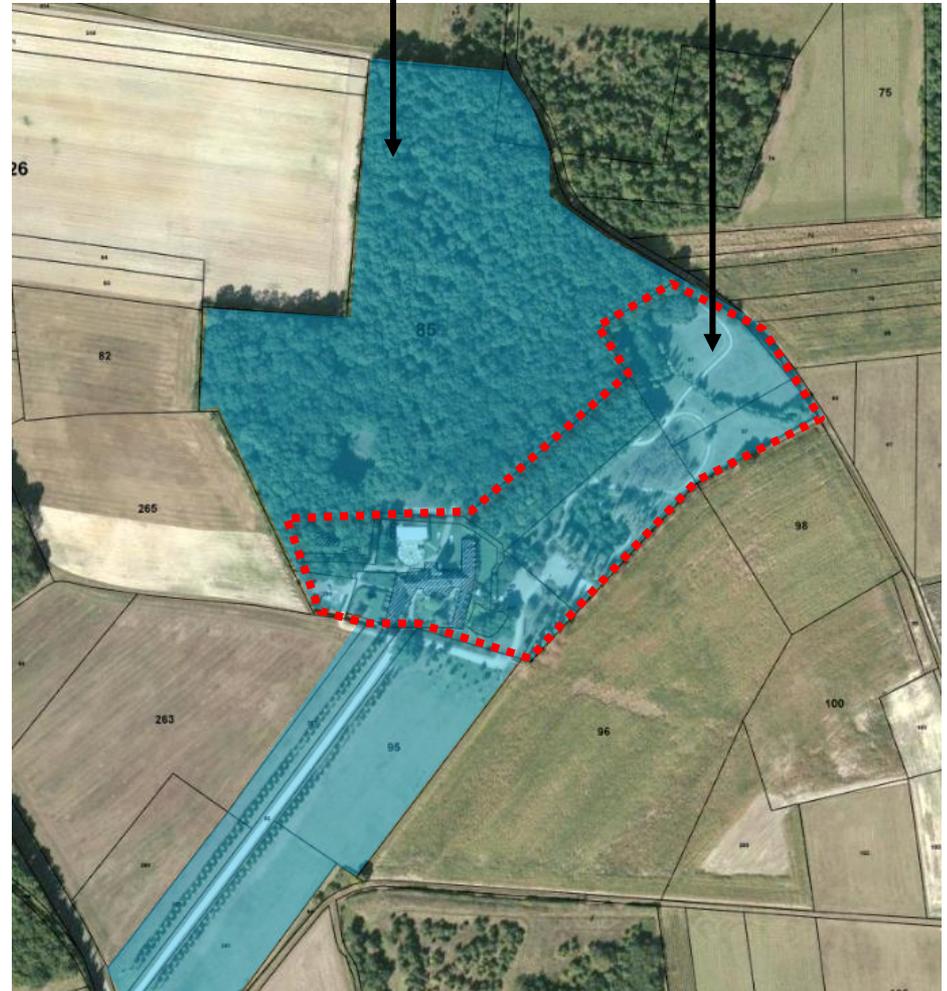
# LE PROJET - HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

## Le PLU actuel



Propriété de l'hôtel

Secteur Nt actuel



# LE PROJET - HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

## L'histoire

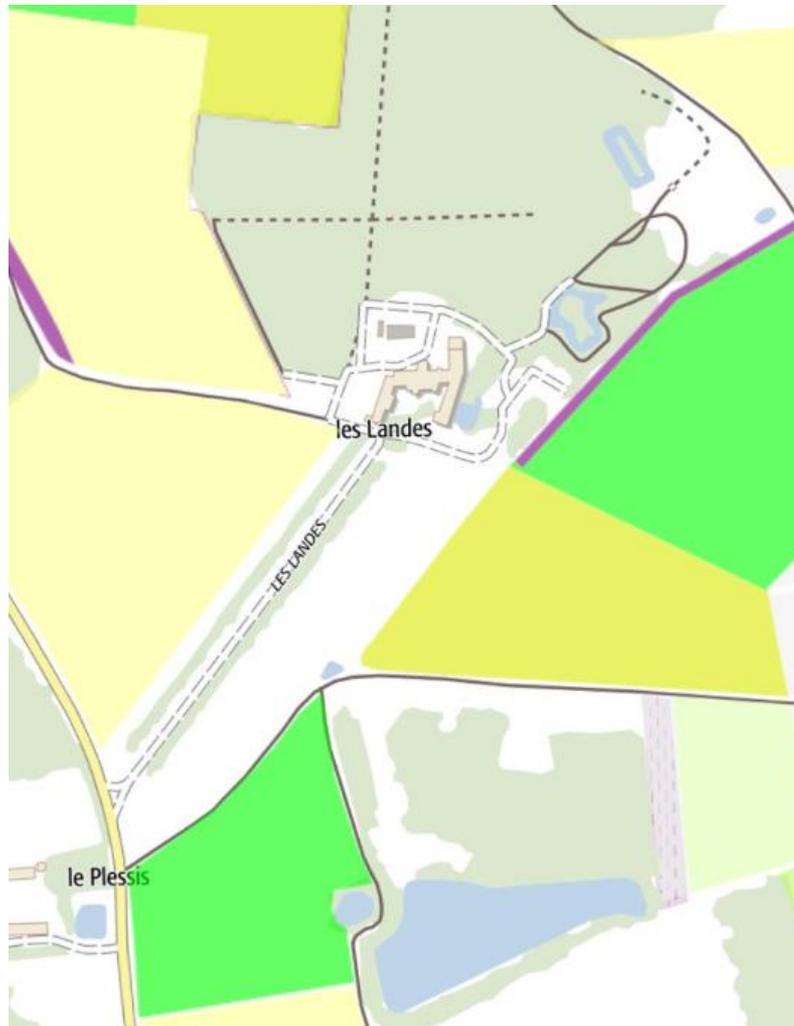


M. et Mme Stéphane PARISIS ont racheté l'hôtel restaurant en 2014. Le Relais des Landes est une gentilhommière datant du XVIIème siècle située au sein d'un parc fleuri et arboré de 14 hectares, qui dispose de 25 chambres, 3 duplex familiaux et d'un restaurant traditionnel.

Après 4 années d'exploitation, les propriétaires ont réalisé un plan d'investissement afin de mettre à jour leur offre et compenser les faiblesses de l'établissement, notamment au sujet de l'accueil de groupes.

# LE PROJET - HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

## Occupation des sols



Implanté dans un environnement agricole, le secteur Nt dans sa configuration actuelle couvre une superficie de 3,9 ha, dont :

- 1,7 ha environ correspondant à l'environnement bâti (hôtel-restaurant) et aux espaces de stationnement
- 2,2 ha environ correspondant à un secteur boisé et à des espaces de promenade

Source : Géoportail – Registre Parcellaire Graphique

# LE PROJET - HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

## Occupation des sols



Le Relais des Landes est une bâtisse datant du XVIIème siècle transformée en hôtel-restaurant, qui s'inscrit au cœur d'un parc arboré d'environ 14 hectares.

# LE PROJET - HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

## Intérêt et contenu du projet

### Intérêt du projet :

Le projet se situe au lieudit « Les Landes ». Le projet de développement de l'hôtel-restaurant « Le Relais des Landes » vise à répondre aux objectifs suivants :

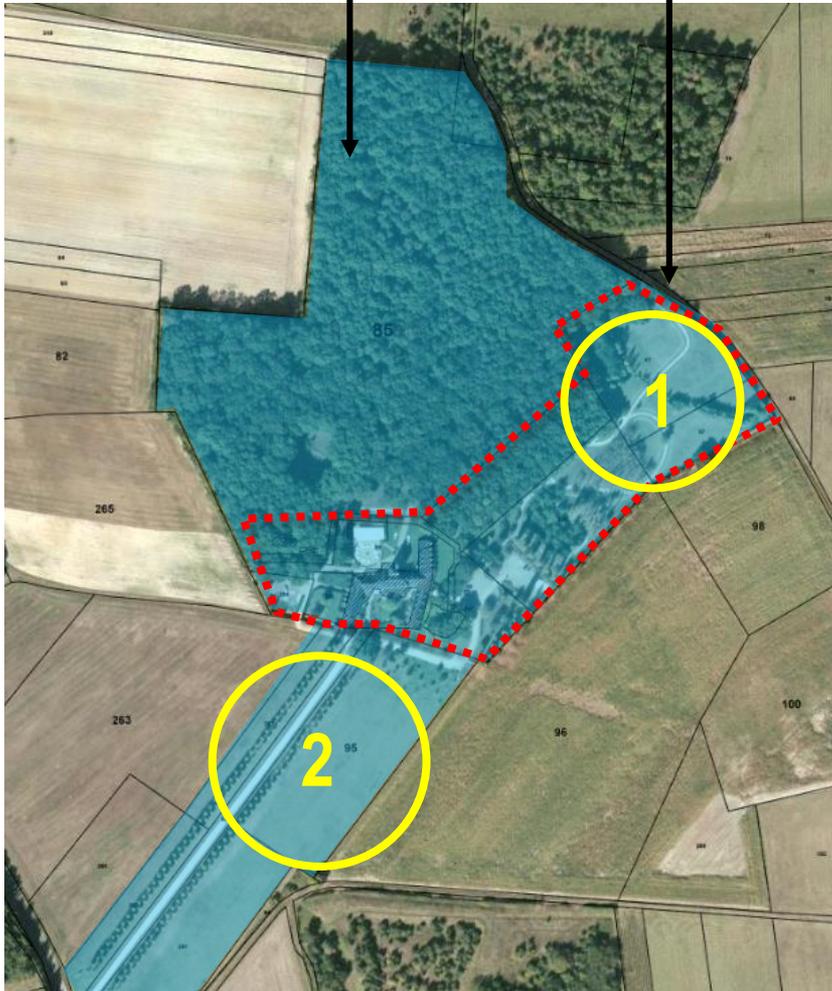
- Développer un concept disruptif en phase avec les comportements touristiques actuels :
  - Anticipation des attentes futures
  - Création de logements atypiques en mode « tourisme vert de charme »
  - Valorisation des espaces naturels et paysagement de nouveaux espaces de manière à offrir de nouvelles expériences
- Elargir la période d'exploitation et capter de nouveaux segments de clientèle (affaires, évènementiel, groupes) : mariages jusqu'à 100 personnes, conférences, lancement de produits, séminaires ...

# LE PROJET - HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

## Intérêt et contenu du projet

Propriété de l'hôtel

Secteur Nt actuel



Contenu du 1<sup>er</sup> projet présenté :

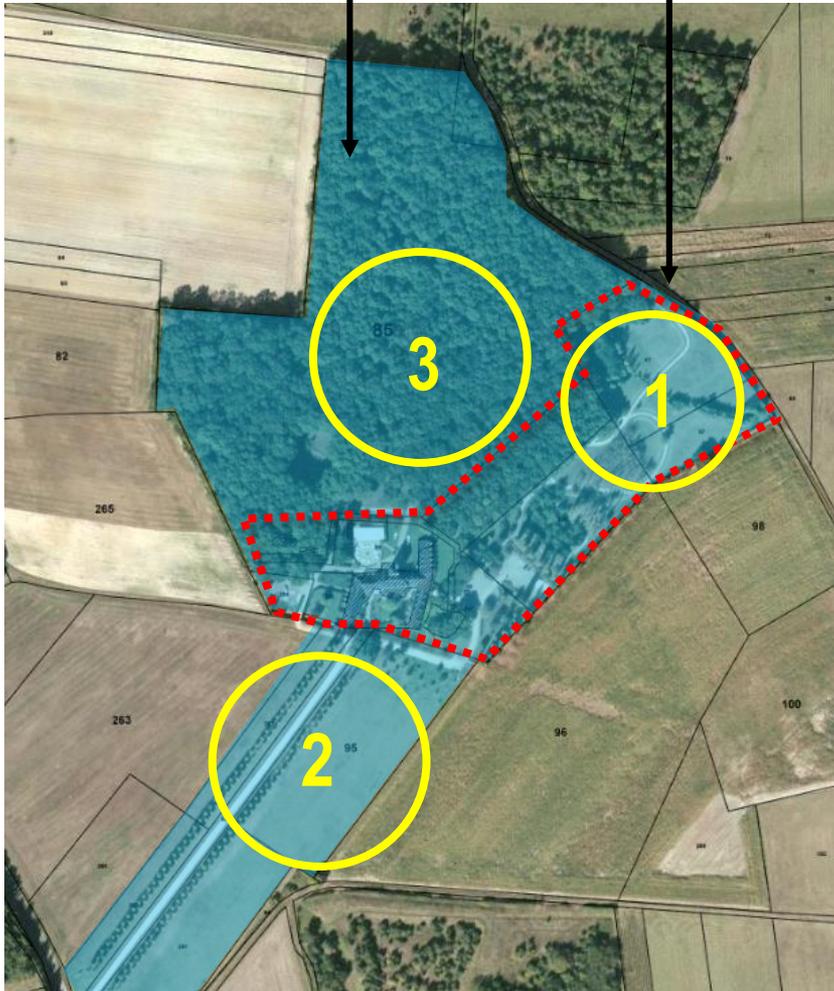
1. La partie nord du site actuellement classé en « Nt » sera mise à profit pour y implanter les **hébergements atypiques envisagés** (hébergements légers de loisirs de type tente forestière, lodges sur pilotis etc.) **ainsi qu'une orangerie pour l'accueil de groupes**.
2. En revanche, ces espaces paisibles, situés à l'arrière de l'hôtel restaurant, ne répondent pas aux critères d'implantation des **espaces de sport/ loisirs et accueil équestre** qu'il est prévu de construire à l'entrée de l'établissement. Cette réalisation serait mise à profit pour y transférer les **aires de stationnement** et garantir la tranquillité des lieux pour les hébergements atypiques.

# LE PROJET - HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

## Intérêt et contenu du projet

Propriété de l'hôtel

Secteur Nt actuel

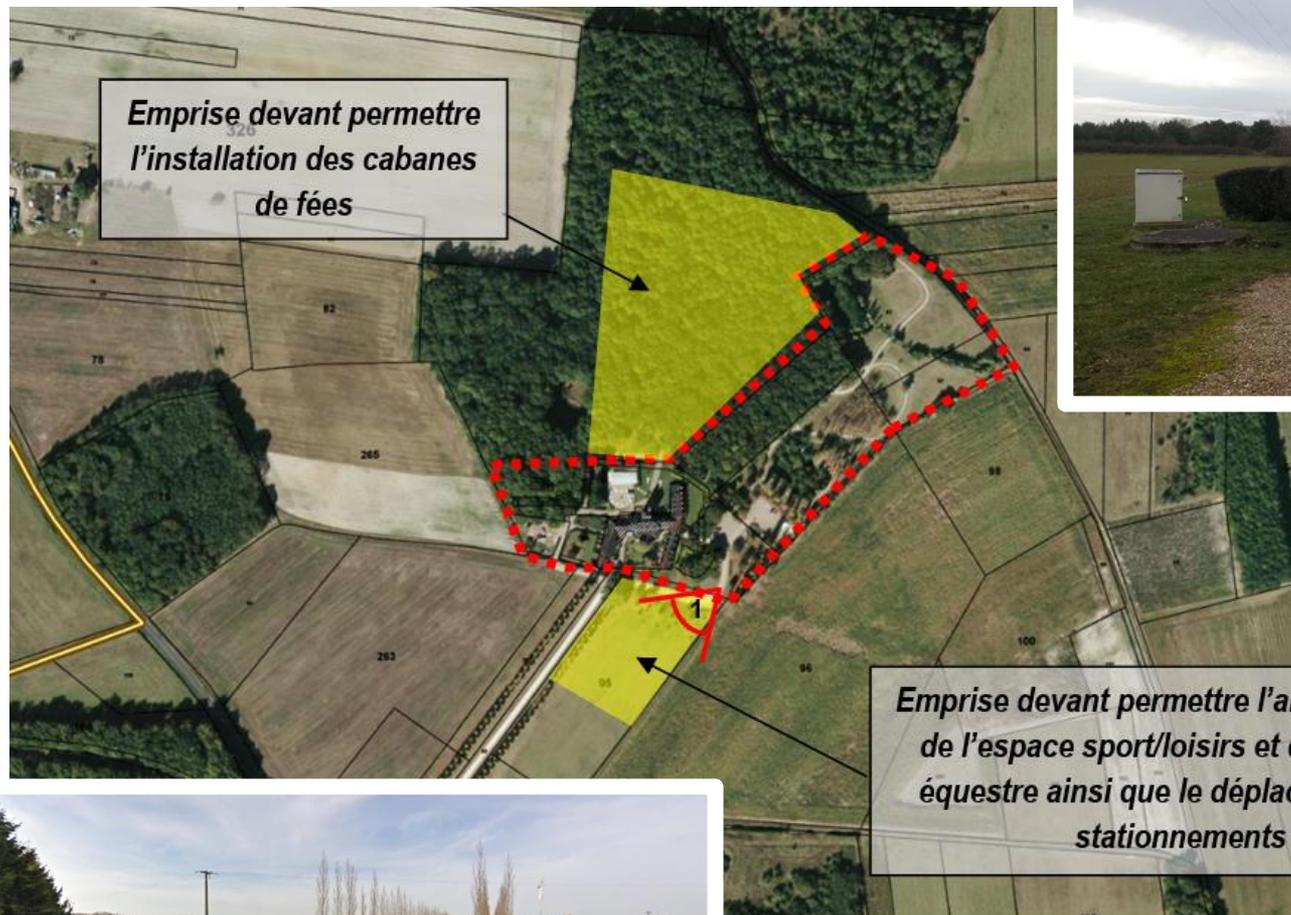


## Contenu du nouveau projet :

1. La partie nord du site actuellement classé en « Nt » sera mise à profit pour y implanter les **hébergements atypiques envisagés** (hébergements légers de loisirs de type tente forestière, lodges sur pilotis etc.) **ainsi qu'un lodge évènementiel** pour l'accueil de groupes.
  2. En revanche, ces espaces paisibles, situés à l'arrière de l'hôtel restaurant, ne répondent pas aux critères d'implantation des **espaces de sport/ loisirs et accueil équestre** qu'il est prévu de construire à l'entrée de l'établissement. Cette réalisation serait mise à profit pour y transférer les **aires de stationnement** et garantir la tranquillité des lieux pour les hébergements atypiques.
  3. Enfin, une partie des **hébergements insolites** (hébergements légers de loisirs de type « cabane de fée ») sera installée **au cœur de la forêt** occupant la partie nord-ouest du site.
- ➔ Il est donc nécessaire d'étendre le secteur Nt sur le devant de l'établissement ainsi que sur la partie boisée au nord, sur une emprise voisine de 4,4 ha.

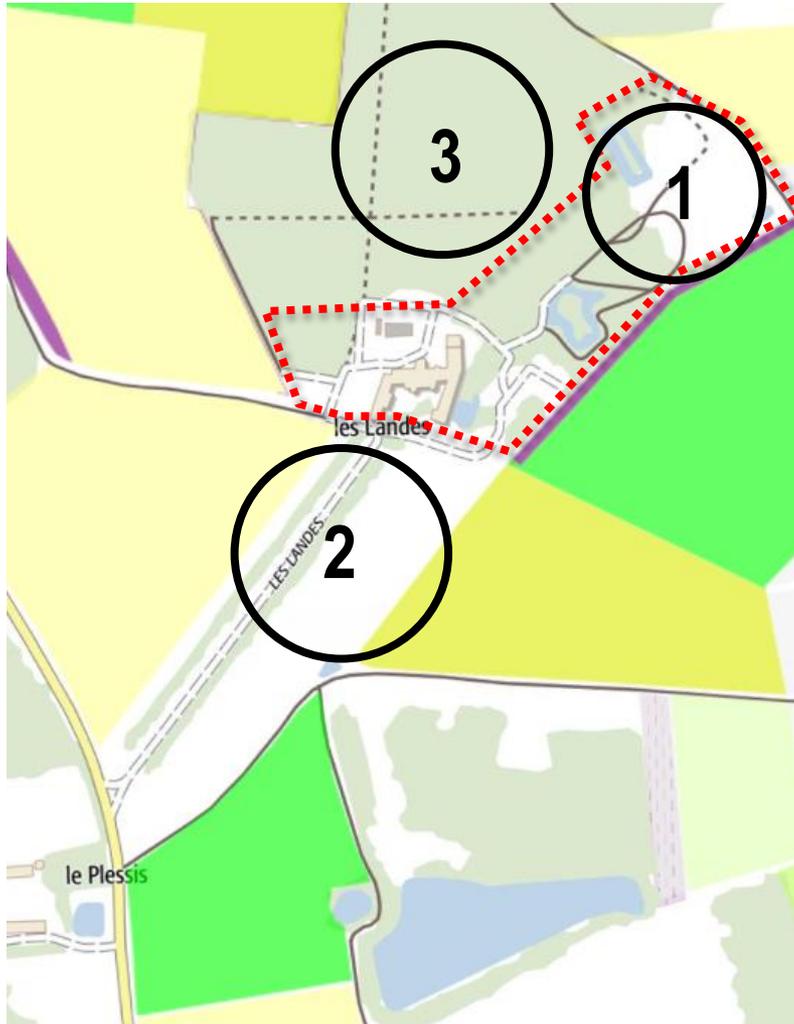
# LE PROJET - HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

## Intérêt et contenu du projet



# LE PROJET - HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

## La protection des espaces agricoles



### Espaces agricoles :

Les enjeux agricoles sont très faibles, les secteurs de développement n'impactant pas de terres cultivées.

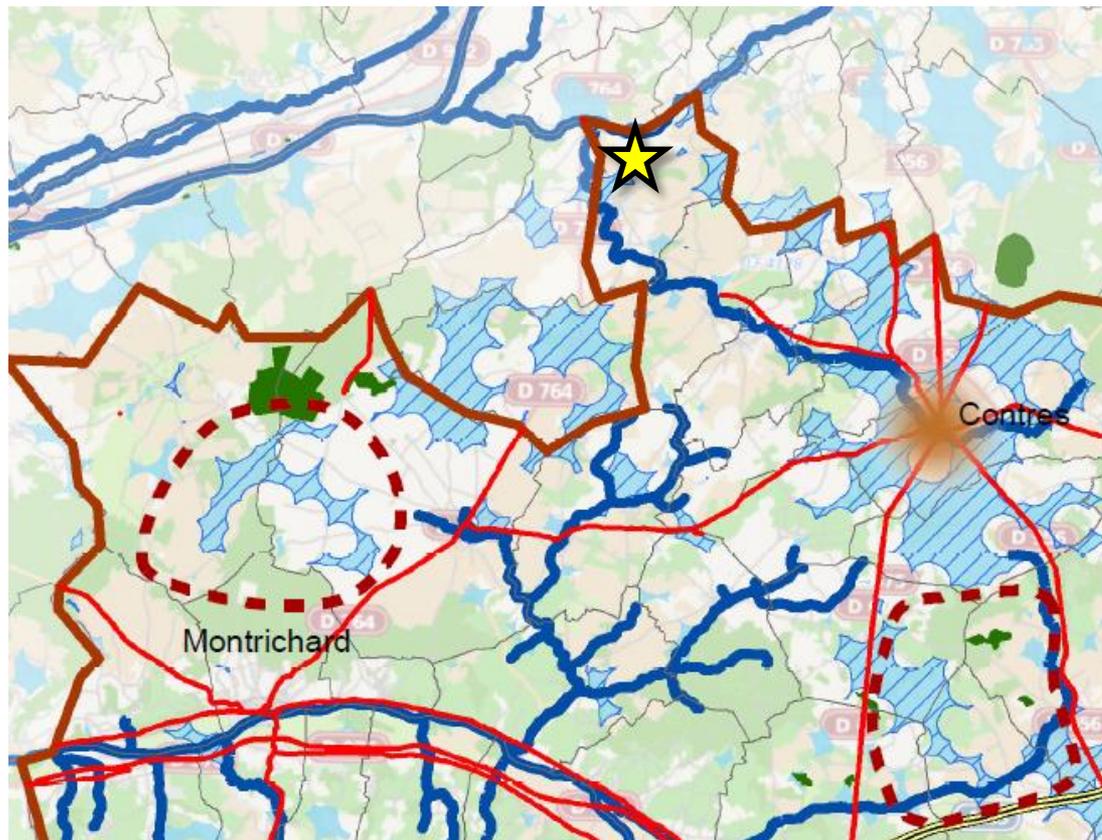
Source : Géoportail – Registre Parcellaire Graphique

# LE PROJET - HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

## La protection des espaces naturels

Trame Verte et Bleue  
du Pays de la Vallée du Cher  
et du Romorantinais

Enjeux du continuum  
aquatique/humide



Enjeux de la trame bleue

Enjeux de maintien

 Réservoirs de biodiversité

 Réservoirs de biodiversité

 Réseau de mares distantes de moins de 500 m  
et contenant des espèces TVB

 Réseau de mares distantes de moins de 500 m

Autres enjeux

 Conciliation entre les infrastructures linéaires  
et le maintien du réseau de mares

 Zones de réseaux de mares sensibles  
à la perte d'habitat

### Trame verte et bleue :

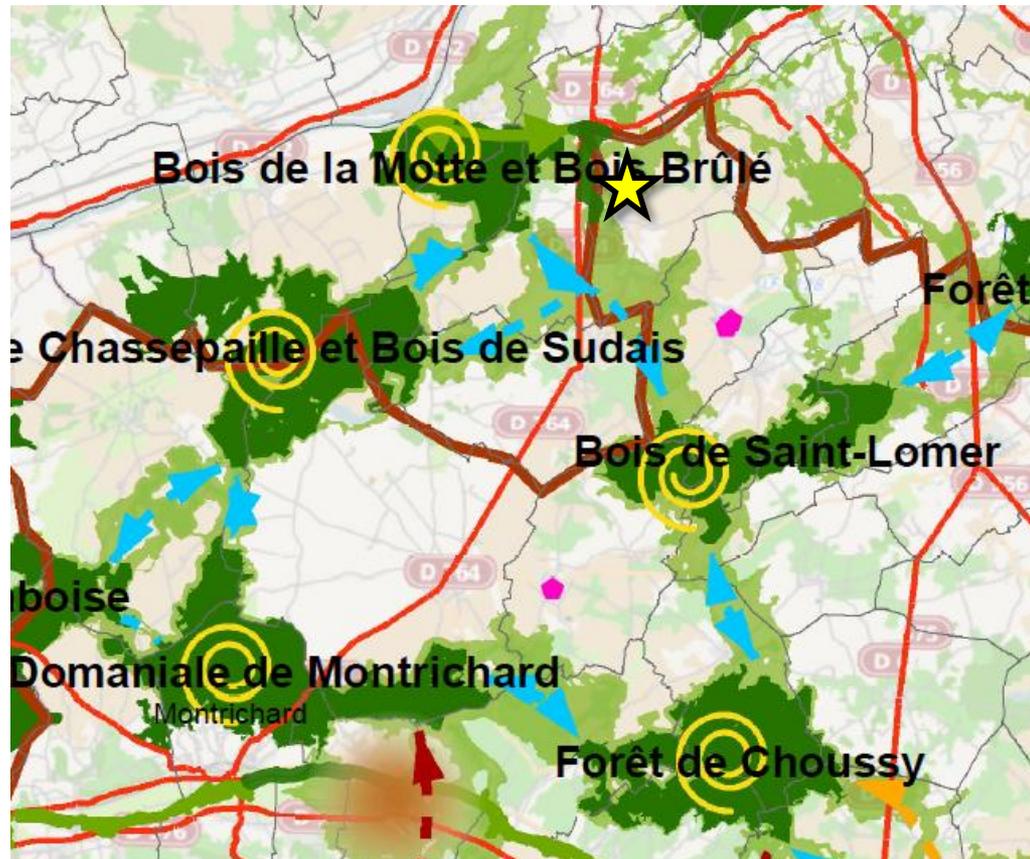
Le projet ne se situe pas dans une zone de mares sensibles à la perte d'habitat. Par contre, il est proche d'un réseau de mare à maintenir.

# LE PROJET - HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

## La protection des espaces naturels

Trame Verte et Bleue  
du Pays de la Vallée du Cher  
et du Romorantinais

Enjeux du continuum  
forestier



### Réseau écologique de la trame verte

■ Réservoirs de biodiversité

◆ Gîtes à chiroptères

■ Corridors

↗ Corridors inter-Pays

### Elements fragmentants

=== Autoroute

— Routes (> 2500 véh/jour)

### Natura 2000 Sologne

▨ Zone Spéciale de Conservation

### Enjeux de maintien

⊙ Réservoirs de biodiversité à préserver

↗ Corridor à contrainte faible

↘ Corridor à contrainte moyenne

↘ Corridor à contrainte forte

### Zone à enjeux de continuité écologique

○ Conciliation entre les infrastructures linéaires et maintien des corridors

### Trame verte et bleue :

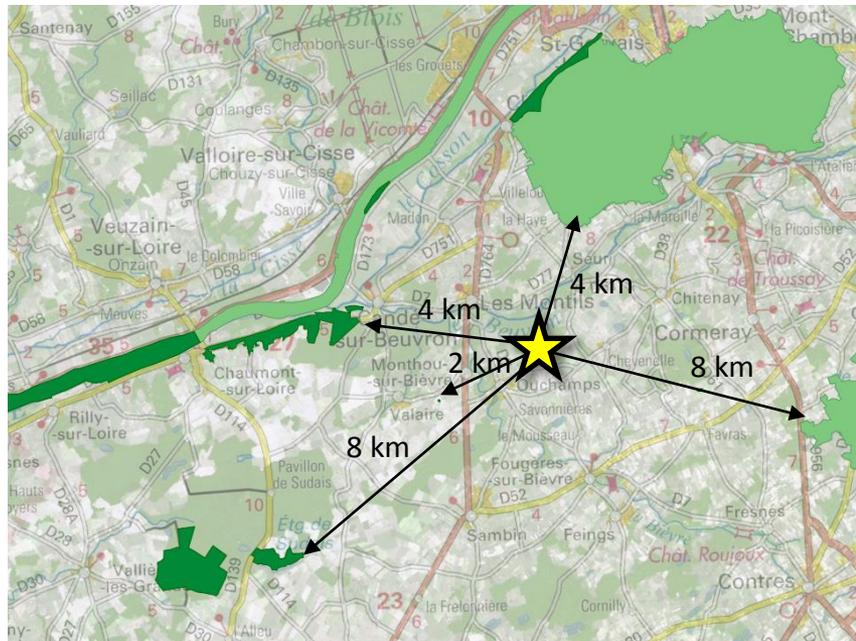
Le projet se situe dans une zone de  
corridor forestier.

# LE PROJET - HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

## La protection des espaces naturels

### Inventaires :

La commune d'Ouchamps ne comporte pas de ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches se situent à Monthou-sur-Bièvre (2,4km), Les Montils (4 km), Candé-sur-Beuvron (4km)



La commune d'Ouchamps et ses communes limitrophes ne sont pas concernées par des arrêtés de protection de biotope, des sites Natura 2000, des recensements de zones humides.

# LE PROJET - HÔTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES » À OUCHAMPS

## La protection des espaces naturels

- Le 1<sup>er</sup> enjeu est de ne pas dénaturer les espaces humides qui pourraient participer au fonctionnement aquatique du réseau de mares situé à proximité

Le site ne comporte pas de mare ou étang. Toutefois, le projet veillera à ne pas contraindre les déplacements de la faune et de la flore liées à ces milieux en installant la majorité de ses nouveaux équipements sur pilotis. Seules deux cabanes forestières, l'espace sanitaire lié au lodge événementiel seront installés au sol ainsi qu'un campement éphémère qui n'est installé que lorsque les groupes en feront la demande.

- Le 2<sup>nd</sup> enjeu est de ne pas dénaturer le corridor forestier identifié dans la TVB du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinois.

La viabilité économique du projet est directement liée à la qualité des boisements puisque les propriétaires souhaitent mettre en avant l'imaginaire collectif lié à la forêt. L'entretien de la forêt et la valorisation de son caractère sauvage et naturel est alors indissociable de l'aspect économique et touristique du projet. Les installations prévues seront installées sur pilotis.



→ La forêt enchantée  
 ambiance « lutins, elfes, farfadets... »



Le camp des aventuriers ←  
 ambiance « trappeurs, bucherons.. »

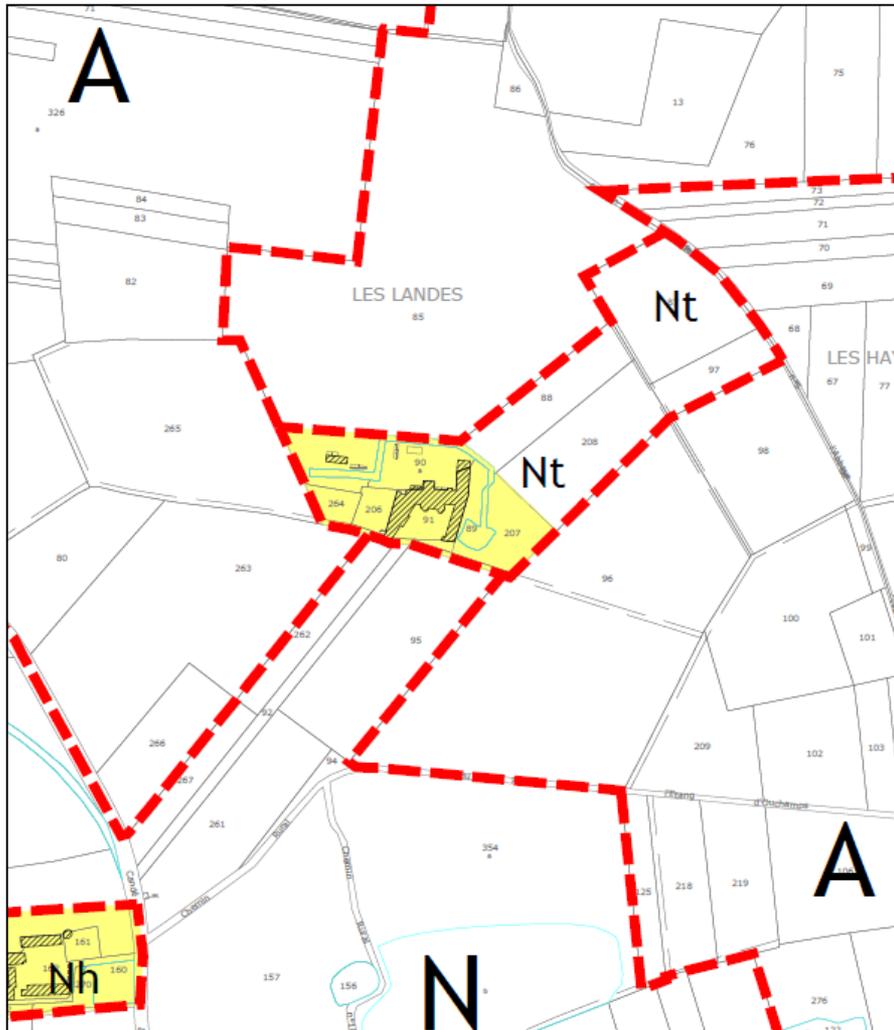
## SOMMAIRE

1. Le projet
2. **La mise en compatibilité du PLU de Ouchamps**

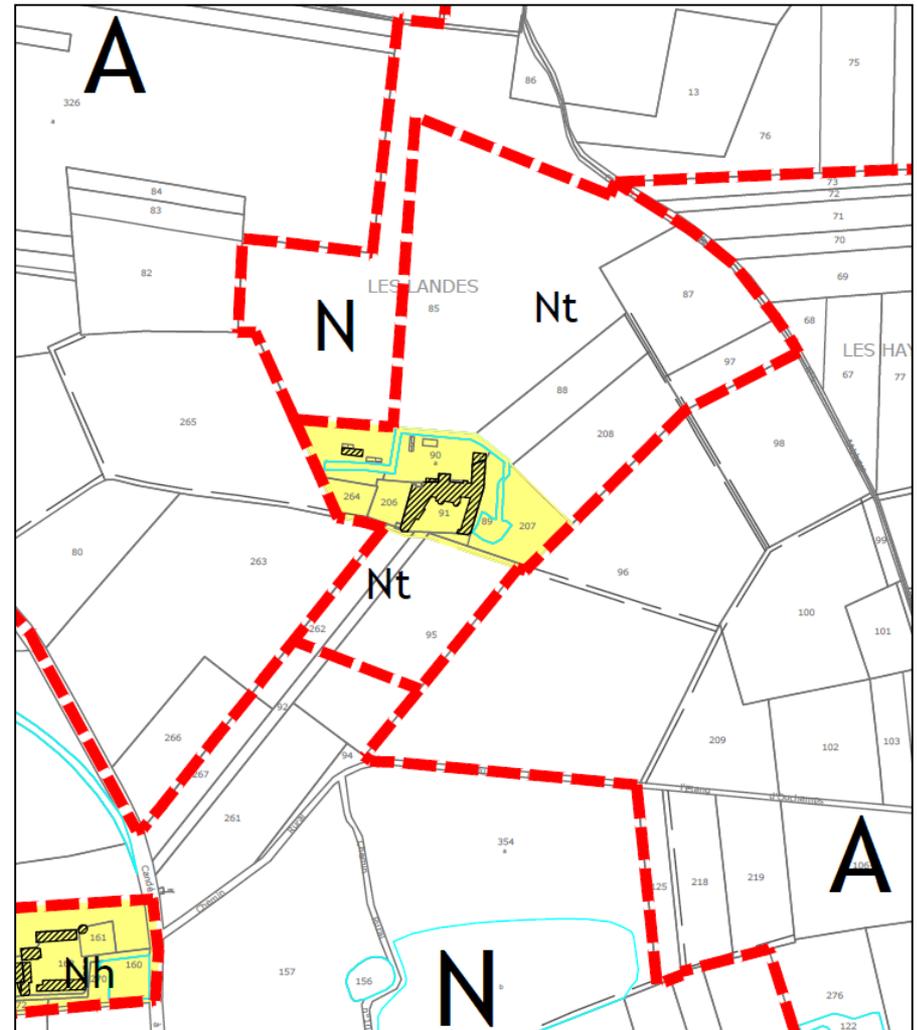
# LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE OUCHAMPS

## Extension du STECAL Nt

Avant Déclaration de projet // Nt = ~ 3,9 ha



Après Déclaration de projet // Nt = ~ 8,3 ha



# LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE OUCHAMPS

## Règlement du STECAL Nt

### **N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Au sein du secteur Nt, sont autorisés :

- l'extension des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes
- les constructions nouvelles liées aux activités de restauration ou d'hébergement hôtelier et touristiques
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- les équipements sportifs (piscine, tennis, mini-golf ...)
- les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (plan d'eau, aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, ...)
- les aires de stationnement

### **N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies**

- 10 mètres au moins de l'alignement des routes départementales
- 2 mètres au moins de l'alignement des autres voies

# LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE OUCHAMPS

## Règlement du STECAL Nt

### **N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

### **N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

### **N9 – Emprise au sol des constructions**

Au sein du secteur Nt, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 10% de la superficie de l'unité foncière

### **N10 – Hauteur maximale des constructions**

Au sein du secteur Nt, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère