



Etude de faisabilité pour l'implantation d'un centre d'hébergement touristique à Congis-sur-Thérrouanne lié au domaine régional du Grand-Voyeux



Octobre 2011

Sommaire

A. Congis et le Pays de l'Ourcq : une échappée verte en Ile-de-France - 3 -

- 1) Un environnement naturel et préservé - 3 -
- 2) Un patrimoine identitaire remarquable - 3 -
- 3) Une offre et des projets propices à la pratique d'activités de pleine nature - 4 -
 - ▶ Un fort potentiel de randonnées pédestres et cyclables - 4 -
 - ▶ Une démarche de valorisation du patrimoine engagée sur le Pays de l'Ourcq - 4 -
 - ▶ La valorisation du Grand-Voyeux - 5 -
- 4) ...Mais une destination encore confidentielle - 7 -
 - ▶ Absence de locomotive sur le territoire - 7 -
 - ▶ Une attractivité et une fréquentation limitées - 8 -
 - ▶ Un potentiel à structurer pour l'accueil de groupes - 8 -

B. La stratégie de développement touristique : organiser l'offre pour développer une logique de destination touristique - 10 -

- 1) Une destination touristique fondée sur la pratique d'activités de pleine nature : « une échappée verte » - 10 -
- 2) Développer l'offre et faciliter les interconnexions en vue de favoriser l'émergence d'un produit complet - 10 -

C. Le centre d'hébergement touristique de Congis-sur-Thérouanne : un projet pilote d'éco-lodges en île-de-France - 13 -

- 1) Positionnement : un hébergement insolite et écologique - 13 -
- 2) Les publics : un hébergement de groupe modulable - 14 -
- 3) Le programme : un hébergement individuel regroupé - 15 -
 - ▶ Un hébergement de type « village de vacance » porté par la collectivité - 15 -
 - ▶ Des hébergements individuels originaux et qualitatifs, de type « écolodge » - 16 -
 - ▶ Un niveau de prestations associées favorisant l'intimité et la convivialité du site - 17 -
- 4) Les modalités de portage et de gestion - 17 -
 - ▶ La structure porteuse : la ville de Congis-sur-Thérouanne - 17 -
 - ▶ Le statut juridique : une gestion par délégation de service public (DSP) auprès d'une association. - 17 -
- 5) Un projet fédérateur susceptible de réunir un large partenariat - 18 -
- 6) Principes d'aménagement - 20 -

Annexes - 23 -

A. Congis et le Pays de l'Ourcq : une échappée verte en Ile-de-France

1) Un environnement naturel et préservé

Nichée dans une boucle de la Marne et située aux franges de l'agglomération parisienne, à une douzaine de kilomètres de Meaux et à une soixantaine de Paris, la ville de Congis-sur-Thérouanne bénéficie d'un cadre de vie agréable, aux milieux naturels riches et préservés.

- ▶ La présence de trois cours d'eau sur le territoire (la Thérouanne, le canal de l'Ourcq et la Marne) marque les paysages de la commune qui **s'inscrit au sein d'un vaste secteur boisé et vallonné constitué autour de la vallée de l'Ourcq**. Cette vallée représente le **socle de l'identité de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq** (CCPO) à laquelle appartient Congis-sur-Thérouanne.
- ▶ Le **Domaine Régional du Grand Voyeux, réserve ornithologique** créée sur des anciennes sablières dans une boucle de la Marne, accueille sur 250 hectares plus de 200 espèces d'oiseaux. Il fait à ce titre l'objet de plusieurs protections réglementaires en faveur de la conservation des habitats des espèces d'oiseaux protégés (ZNIEFF de type 1 classée en espace naturel sensible -ENS- et en Zone de Protection Spéciale -ZPS- dans le cadre de Natura 2000) tout en mobilisant un partenariat fort. Propriété du Conseil Régional d'Ile-de-France dans sa quasi totalité, le domaine devrait être classé en Réserve Naturelle Régionale (RNR) d'ici 2012.

2) Un patrimoine identitaire remarquable

Au-delà du petit patrimoine de village (église Saint-Rémi, lavoirs), Congis-sur-Thérouanne accueille sur son territoire **deux éléments remarquables qui participent à la renommée de la ville, et plus largement du Pays de l'Ourcq** :

- ▶ Le **canal de l'Ourcq**, ouvrage d'art datant du XIXème siècle, est un élément clé du patrimoine local de par son intérêt historique et son excellent état de préservation. Reliant Mareuil-sur-Ourcq à Paris sur un itinéraire long de plus de quatre-vingt-dix kilomètres, **le canal constitue un lieu d'excursion et de**

promenade fréquenté. Une piste cyclable en site propre est aménagée du Bassin de la Villette à Claye-Souilly ; le chemin de halage accueille sur le reste du parcours de nombreux promeneurs, joggeurs, et cyclistes (bien que celui-ci soit explicitement interdit à la circulation cycliste pour des raisons de sécurité).

- ▶ **L'usine élévatoire de Villers-lès-Rigault** est un élément remarquable du patrimoine industriel de la région, directement liée à la présence du canal de l'Ourcq. Propriété de la ville de Paris, des visites sont organisées, sur rendez-vous uniquement.

Le domaine régional du Grand Voyeux pourrait à terme constituer le troisième élément identitaire.

3) Une offre et des projets propices à la pratique d'activités de pleine nature...

- ▶ **Un fort potentiel de randonnées pédestres et cyclables**

La commune de Congis-sur-Thérouanne, et plus largement le Pays de l'Ourcq, sont traversés par de **nombreux chemins de randonnées balisés**. Un topoguide « Le pays de l'Ourcq et le Pays Fertois à pied » a été édité et présente 37 circuits dont 13 exclusivement sur le Pays de l'Ourcq.

Le Pays de l'Ourcq présente également un fort potentiel de parcours cyclables, mais **peu de pistes sont aménagées**, à l'image du chemin de halage du canal de l'Ourcq interdit à la circulation cycliste. Une convention a été signée entre le département de Seine et Marne et la ville de Paris, propriétaire du canal, pour le développement touristique du Canal. Le prolongement de la piste cyclable en site propre et le réinvestissement du canal pour la pratique du kayak constituent deux pistes de réflexion prioritaires.

- ▶ **Une démarche de valorisation du patrimoine engagée sur le Pays de l'Ourcq**

Afin de valoriser son territoire auprès des visiteurs et des habitants, la CCPO, compétente en matière de tourisme, a engagé en 2005 des **actions de valorisation et de promotion du patrimoine** par la mise en place d'un

Pistes de réflexion pour la définition d'un produit touristique en Pays de l'Ourcq :

Différentes pistes sont actuellement en cours de réflexion par la CCPO, qui cherche à mobiliser des porteurs de projets et faciliter les interconnexions en vue de favoriser l'émergence d'un produit complet, associant les fonctions de découverte, de loisirs et les services associés.

- Le **projet de restauration d'une flûte d'Ourcq**, bateau spécialement conçu pour la navigation sur le Canal de l'Ourcq, est inscrit au C3D. L'étude de faisabilité devra permettre de définir le niveau d'ambition du projet. Plusieurs hypothèses sont à ce jour évoquées, allant de la restauration du bateau pour la navigation sur le canal, au musée itinérant ou encore à la mise en place d'un bateau de transport de passager halé par un cheval entre Lizy-sur-Ourcq et Villers-les-Rigault ainsi que vers Crouy-sur-Ourcq. Ce projet est toutefois confronté à un partenariat encore faiblement mobilisé.
- **Cette activité pourrait ainsi être couplée avec un certain nombre de visites : usine élévatoire** à Villers-les-Rigault, **Domaine du Grand-Voyeux** à Congis-sur-Thérouanne ainsi que des **activités de pleine nature : randonnées**, projets de développement de l'activité de **canoë-kayak** à Lizy-sur-Ourcq (création d'un club de kayak) et Crouy-sur-Ourcq (promenades en canoë-kayak), **grimpe d'arbres** à Crouy-sur-Ourcq, **activités équestres...**
- **L'offre d'hébergement** devra être parallèlement développée : projet de réhabilitation de la maison des éclusiers à May-en-Multien et projet de centre d'hébergement touristique à Congis-sur-Thérouanne.

jalonnement touristique (41 pupitres d'interprétation du patrimoine répartis sur le territoire) et l'édition d'une brochure intitulée « Promenade en Pays de l'Ourcq », ainsi qu'un topoguide sur les sentiers de randonnées en partenariat avec le Pays Fertois.

Le développement touristique a été identifié comme un enjeu structurant pour renforcer l'attractivité du territoire et a conduit la CCPO à inscrire la mise en place d'un projet touristique à l'échelle du Pays de l'Ourcq au contrat départemental de développement durable (C3D), signé en décembre 2010 avec le Conseil Général de Seine et Marne.

La création d'un Office de Tourisme communautaire en janvier 2011 en lieu et place du Syndicat d'initiative à Lizy-sur-Ourcq doit permettre d'impulser, de mettre en œuvre et de promouvoir le développement touristique du Pays de l'Ourcq. L'information et la promotion sont ses missions prioritaires, avec la création d'un site internet, d'une carte d'information et d'un guide touristique à l'échelle du Pays de l'Ourcq. La coordination des acteurs et le développement de produits touristiques représentent également des missions centrales de l'office de tourisme communautaire ; plusieurs pistes de travail sont à ce jour évoquées :

- ▶ Mise en complémentarité de l'offre du Pays de l'Ourcq (tourisme vert) avec celle du Pays de Meaux (tourisme culturel) ;
- ▶ Le canal de l'Ourcq comme marque identitaire ;
- ▶ L'interconnexion des acteurs et des projets au service d'un produit touristique complet (cf. encadré) ;

Notons que la déclinaison opérationnelle de ces pistes de travail se voit aujourd'hui confrontée à **l'absence de définition de l'intérêt communautaire, ce qui pose de réelles difficultés dans l'identification des priorités à mettre en œuvre.**

▶ **La valorisation du Grand-Voyeux**

L'acquisition du domaine du Grand-Voyeux par le Conseil Régional d'Ile-de-France, via l'Agence des Espaces Verts (AEV), s'est effectuée progressivement dès 1999 à des fins de préservation et de valorisation.

L'association pour la valorisation des espaces nature (AVEN) du Grand-Voyeux est créée en 1996 dans l'objectif de faire connaître les potentialités de ces milieux et la richesse avifaunistique. Elle a deux missions principales qu'elle



Domaine régional du Grand-Voyeux

Photo : www.77info.fr



Sorties éducatives organisées par l'AVEN

Source : AVEN du Grand-Voyeux, d'après le site www.omithomedia.com

exerce par convention avec ses partenaires (AEV, Agence de l'eau, CCPO, ville de Congis-sur-Thérouanne et Cemex) : l'animation et le suivi scientifique.

Le domaine a fait l'objet de travaux pour permettre l'accueil du public (balisage des chemins, observatoires, sentiers de découverte...). Toutefois, en raison de la grande vulnérabilité du site et des espèces, le domaine du Grand-Voyeux n'est pas en accès libre ; l'AVEN est chargée d'organiser différentes visites guidées tout au long de l'année ainsi que des portes ouvertes. Deux types de visiteurs sont pris en charge :

- ▶ Le grand public, dont la demande est en nette augmentation (environ 25 sorties annuelles) ;
- ▶ Les scolaires : écoles et centres de loisirs (environ 90 sorties annuelles).

Plusieurs thèmes sont à disposition : les oiseaux, les invertébrés aquatiques, la flore des zones humides, géologie et paysage et enfin l'eau.

De plus, différentes activités sont réservées aux adhérents de l'Aven : des sorties sont organisées une fois par mois sur le domaine, des sorties à thèmes (champignons, brâme du cerf...), des sorties d'une journée vers d'autres espaces remarquables (lac du Der, Marquenterre...), des séjours ou des voyages de plusieurs jours (Brenne, Bretagne, Normandie, Camargue, Pyrénées... ou encore à l'étranger) et des participations à des animations ou des fêtes locales.

Les conditions d'ouverture contraignantes ainsi que le positionnement de ce site envers un public spécifique (scolaires et « spécialistes » : chercheurs, associations environnementales...) limitent la notoriété actuelle du Domaine et ne permettent pas de l'inscrire de manière systématique au sein de « produits touristiques » élaborés par l'office de tourisme communautaire.

Ce constat est à mettre en relation avec la « jeunesse » de ce site. L'AVEN ne s'est structurée que très récemment avec l'emploi d'un premier poste salarié en 2003, l'élargissement de ses missions demandé par ses partenaires autour de la valorisation des zones humides sur le bassin versant de l'Ourcq et la mise en place d'une équipe stabilisée depuis la fin 2010.

Le classement prochain du Domaine en Réserve Naturelle Régionale (RNR) devrait s'accompagner d'un renforcement du positionnement du site, à travers :

- ▶ La mise en place d'un **plan de gestion** permettant d'appréhender les différents enjeux et usages du Domaine en planifiant les différentes actions de préservation et d'aménagement pour l'accueil du public ; l'ouverture d'un cheminement en accès libre est notamment prévue.

- ▶ L'obtention de financements supplémentaires pour l'accueil du public. A ce titre, une **Maison de la Réserve** devrait voir le jour à partir de 2014, financée par la Région. **Espace d'accueil et d'information du public, cet équipement pourrait également jouer un rôle de vitrine de l'offre touristique à l'échelle du Pays de l'Ourcq.** Deux emplacements potentiels sont étudiés.
- ▶ Le renforcement de l'équipe de l'AVEN.

L'ensemble des projets envisagés dans le cadre du classement en RNR pourrait permettre au domaine d'acquérir une notoriété d'envergure régionale et d'en faire un vrai produit d'appel à l'échelle du Pays de l'Ourcq, sous réserve de conserver son originalité et de s'ouvrir davantage au public et aux activités proposées sur le reste du territoire (en matière d'animations et de services annexes notamment : restauration et hébergement).

4) ...Mais une destination encore confidentielle

- ▶ **Absence de locomotive sur le territoire**

Si la ville de Congis-sur-Thérouanne et le Pays de l'Ourcq bénéficient d'un potentiel réel en matière d'activités de pleine nature, ils doivent faire face à l'**absence de structuration de l'offre existante et de grands équipements structurants, vecteurs d'image, d'identité et d'attractivité.**

- ▶ La notoriété, bien que montante, du domaine du Grand-Voyeux est à l'heure actuelle liée à un public spécifique. L'ouverture du domaine à un public plus large appelle nécessairement une attention particulière à la préservation du site, aujourd'hui très (trop ?) sanctuarisé.
- ▶ Le patrimoine architectural local, bien que remarquable (églises médiévales classées, « petit patrimoine » des villages, patrimoine fluvial et industriel) propose des conditions d'ouverture au public très limitées, une mise en valeur aléatoire et animation quasi absente.
- ▶ L'essentiel de l'activité événementielle du territoire réside dans les manifestations traditionnelles locales telles que les fêtes patrimoniales, les brocantes ou les marchés campagnards, et ne sont pas de nature à attirer un public extérieur.

Les activités touristiques proposées à Congis et plus largement sur le Pays de l'Ourcq sont ainsi principalement des activités à la journée, voire au week-end. En résulte une pratique touristique et de loisirs diffuse sur l'ensemble du territoire.

Répartition des flux de visiteurs sur les principaux lieux d'accueil du Pays de l'Ourcq¹ :

- **L'Office de Tourisme communautaire** accueille annuellement entre 1.500 et 2.000 visiteurs². Les trois quart sont des habitants du Pays de l'Ourcq qui viennent s'informer sur l'offre d'activités (notamment familiales) présente sur le territoire et le département, les manifestations ou se documenter. La part de visiteurs extérieurs (résidents hors du Département) est très anecdotique (quelques dizaines de visiteurs annuels).
- Produit « phare » en terme de flux touristique, le parc animalier **Edentara** et sa ferme pédagogique (initiative privée) ont accueilli près de 6.500 visiteurs en 2009.
- L'espace ornithologique du **Grand-Voyeux** accueille en moyenne 2.500 visiteurs annuels³ ; plus des deux-tiers sont des scolaires.
- **L'usine élévatoire** de Villers-lès-Rigault accueille plus de 1.000 visiteurs pas an.
- Le **musée et le donjon de Crouy-sur-Ourcq** accueillent moins de 500 visiteurs annuels sur les deux sites⁴.

¹ Les chiffres de fréquentation touristique s'avèrent très contrastés en fonction des sources.

² extrapolations à l'année d'après les dernières fréquentations mensuelles au guichet d'accueil.

³ Source : AVEN du Grand-Voyeux

⁴ Source : étude de pré-diagnostic des potentiels touristiques, KPMG, mars 2006.

► Une attractivité et une fréquentation limitées

Le territoire peine à capter les clientèles française et étrangère liées aux grands pôles d'attractivité majeurs que sont Paris ou Disneyland Paris, ces pôles suivant une logique de destination à part entière.

En revanche, **l'offre locale, constituée autour des activités de pleine nature, s'adresse majoritairement à des clientèles franciliennes, et correspondent à une véritable besoin de la part du public francilien de détente et bien-être, de recherche d'échanges, de partage et d'authenticité.** Notons également que cette offre d'activités de pleine nature peut aussi bien répondre à la demande d'une clientèle locale, pour une pratique de loisirs, qu'à une clientèle « extérieure ».

Aussi, l'essentiel de la fréquentation du territoire communal et communautaire est liée à une **clientèle de proximité**, motivée pour deux raisons principales : les **regroupements familiaux** d'une part, et les **adeptes du « tourisme vert »** d'autre part (randonneurs, cavaliers, cyclistes ou amateurs de canoë).

Ce sont toute deux des clientèles de **passage** ou de **courts séjours**, qui restent un week-end tout au plus sur le territoire. Elles présentent en revanche l'avantage d'être **peu marquée par le phénomène de saisonnalité.**

Toutefois et compte-tenu de la faiblesse de l'offre touristique présente sur le territoire, **les flux de visiteurs restent encore très faibles, voire anecdotiques** (cf. encadré).

► Un potentiel à structurer pour l'accueil de groupes

Le profil associé à cette clientèle de proximité liée à l'offre d'activités de pleine nature peut largement intéresser des groupes pour des courts séjours (clubs de randonneurs, de cyclistes, associations, groupes scolaires, CE, seniors...).

Or l'accueil de ces groupes sur le territoire est aujourd'hui confronté à la faiblesse de l'offre d'hébergement spécifique. Le diagnostic préalable au C3D indique à ce titre une capacité d'hébergement qui s'élève sur le territoire du Pays de l'Ourcq à 670 lits marchands, en diminution de 6% depuis 2006 avec la disparition de l'hôtellerie sur le territoire.

- L'hébergement de plein air représente 80,5% de la capacité d'accueil avec 6 terrains de camping.

- Les 19,5% restants se répartissent selon trois types d'hébergement rural : 3 chambres d'hôtes, 2 gîtes d'étapes, et 5 gîtes ruraux. Le C3D précise qu'ils ont un bon niveau qualitatif et un taux d'occupation moyen de 65%.

Notons que seuls les 2 gîtes d'étapes, à Coulombs-en-Valois et à May-en-Multien dans le nord du territoire communautaire, ont une capacité d'hébergement supérieure à 20 personnes (25 et 22 personnes). 1 un des 4 gîtes ruraux a une capacité d'hébergement de 12 personnes (Ocquerre).

Ces structures présentent pourtant les taux d'occupation le plus forts (81,27% pour le gîte rural d'Ocquerre, 80% les gîtes d'étape le week-end et 60% la semaine).

Conscient de ces faiblesses, le C3D préconise un accroissement raisonné des capacités d'hébergement favorisant une approche qualitative en vue de répondre aux besoins de courts séjours pour des clientèles de proximité locales ou régionales et pour des clientèles de groupe dont la pratique d'activités de pleine nature constitue la motivation première.

Conclusion de l'analyse territoriale :

- ▶ Le Pays de l'Ourcq n'est aujourd'hui pas perçu comme une destination touristique. Si le territoire est bien identifié en matière d'activités de pleine nature, son attractivité reste à optimiser, notamment à travers la mise en place de grands équipements structurants, vecteurs d'image, d'identité et vitrines de l'offre existante.
- ▶ Les activités proposées à Congis et plus largement sur le Pays de l'Ourcq sont principalement des activités à la journée, voire au week-end, s'adressant à une clientèle de proximité.
- ▶ La faiblesse des structures d'hébergement, notamment l'hébergement de groupe, se traduit par une « fuite » de la clientèle de groupe vers les territoires voisins. Plus largement, cette situation place le Pays de l'Ourcq en concurrence avec de nombreux territoires franciliens présentant une offre similaire.

B. La stratégie de développement touristique : organiser l'offre pour développer une logique de destination touristique

1) Une destination touristique fondée sur la pratique d'activités de pleine nature : « une échappée verte »

Le potentiel existant et les divers projets envisagés concourent largement à placer les activités de pleine nature au cœur du développement touristique du territoire du Pays de l'Ourcq et plus précisément de la ville de Congis-sur-Thérouanne. Ce développement reste toutefois confronté à une offre encore balbutiante et peu structurée, ainsi qu'à un positionnement du Pays de l'Ourcq peu affirmé en matière de politique touristique.

Le **domaine du Grand-Voyeux**, à travers son projet de valorisation dans le cadre de son classement en RNR, a réellement vocation à devenir à terme le **produit d'appel du Pays de l'Ourcq en matière de tourisme vert et d'activités de pleine nature**, de par le partenariat engagé et la nature des investissements à venir.

Sa situation géographique, à l'articulation des autres pôles d'activités existantes et en développement, offre une réelle opportunité de **développer une offre globale identitaire à Congis-sur-Thérouanne et au Pays de l'Ourcq et complémentaire à l'offre des territoires voisins** (Pays de Meaux et Pays Fertois notamment).

La ville de Congis-sur-Thérouanne doit se saisir de cette opportunité pour développer une offre de services associés cohérente.

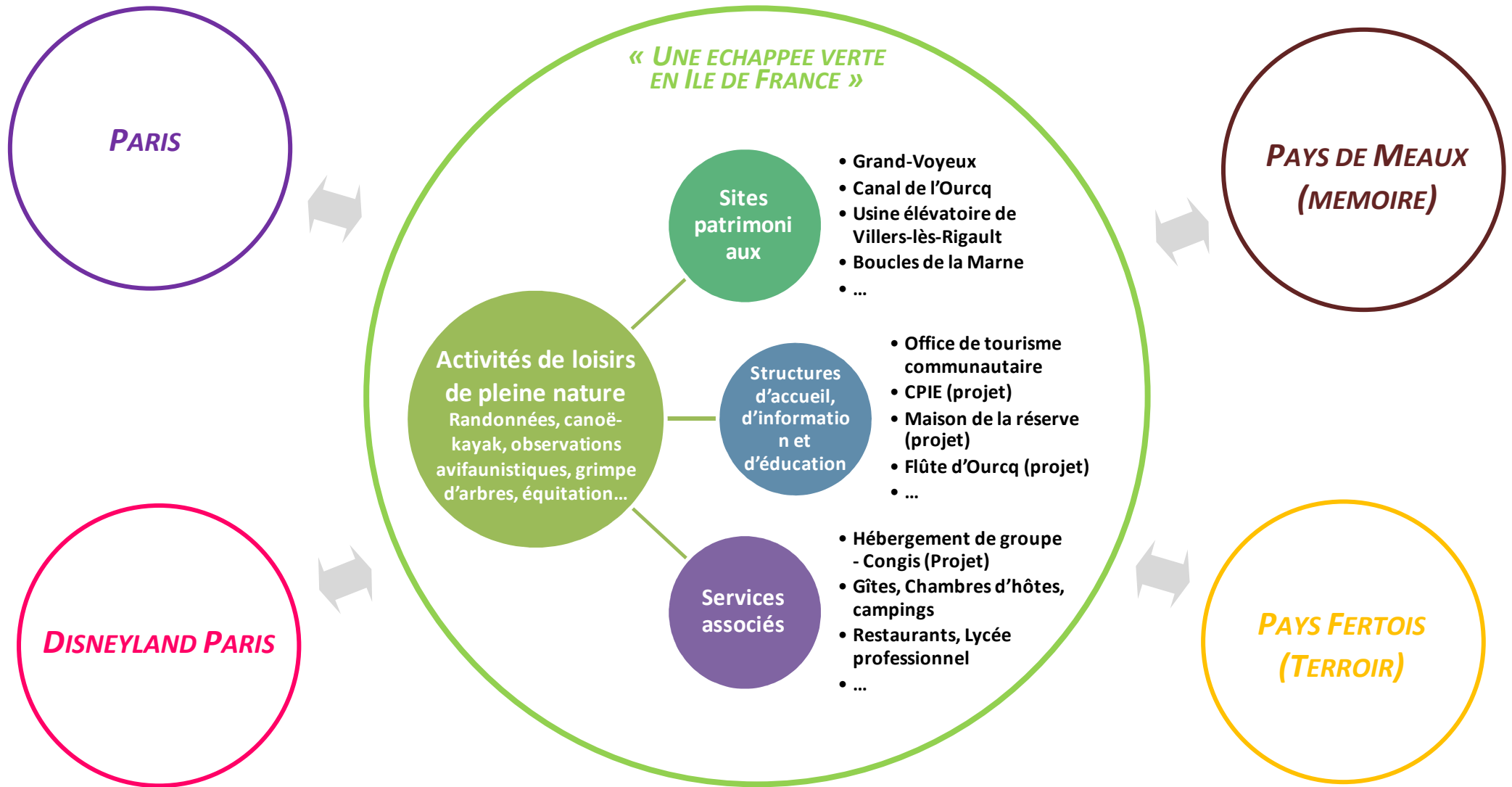
En ce sens, **la structure d'hébergement touristique doit nécessairement fonctionner en étroite complémentarité avec la politique d'accueil et d'éducation proposée au Domaine du Grand-Voyeux.**

2) Développer l'offre et faciliter les interconnexions en vue de favoriser l'émergence d'un produit complet

La **structure d'hébergement touristique** devra être un catalyseur visant à **faciliter les synergies entre les diverses activités et structures existantes ou en projet dans l'optique de favoriser l'émergence d'un produit complet et structuré autour de locomotives (Grand-Voyeux, hébergement de groupe, CPIE et/ou maison de la réserve...).**

Il s'agit plus concrètement de positionner cette structure en articulation de :

- ▶ **l'offre d'hébergement.** Cette structure visera à palier le déficit d'hébergements de groupe sur le territoire du Pays de l'Ourcq.
- ▶ **l'offre d'activités existantes.** Au-delà des projets liés au domaine du Grand-Voyeux et au canal de l'Ourcq, plusieurs structures d'éducation à l'environnement sont actuellement à l'étude à proximité du domaine du Grand-Voyeux (CPIE, maison de la réserve). La structure d'hébergement devra être localisée à proximité des sites d'accueil principaux et répondre à la demande des principales clientèles fréquentant ces sites.
- ▶ **l'offre de restauration.** Celle-ci est très limitée sur le territoire et la plupart des restaurants sont situés à Lizi-sur-Ourcq. La structure d'hébergement devra donc être autonome en matière de restauration. Elle pourra toutefois s'appuyer sur les services offerts par le Lycée professionnel du Gué à Tresme, qui peut accueillir des groupes dans ses restaurants d'application ou organiser sur place des prestations d'accueil et de réception (organisation de cocktails, buffets...).
- ▶ **L'offre d'animation.** En complémentarité des sites d'accueil du public, d'information et d'éducation à l'environnement, la structure d'hébergement pourra proposer une salle à disposition de ses hôtes et des partenaires en vue de favoriser la tenue de conférences, d'expositions, de débats, de soirées thématiques...



C. Le centre d'hébergement touristique de Congis-sur-Thérouanne : un projet pilote d'éco-lodges en île-de-France

1) Positionnement : un hébergement insolite et écologique

Le projet de centre d'hébergement touristique à Congis-sur-Thérouanne doit permettre de créer une réelle plus-value pour le développement du territoire et, compte-tenu de l'analyse territoriale préalablement réalisée, doit répondre aux objectifs suivants :

- ▶ **Permettre au territoire de se démarquer** tout en s'inscrivant en continuité des projets engagés de valorisation patrimoniale.

Le centre d'hébergement doit de ce fait se positionner sur le créneau du **tourisme vert** et de **l'écotourisme** en proposant un **équipement original (insolite), chaleureux et convivial**, vecteur d'identité et d'attractivité pour le territoire.

- ▶ **S'insérer parfaitement dans l'environnement**, lequel se caractérise par le futur quartier durable en réflexion sur le site des Carreaux ainsi que le redéploiement du Domaine du Grand-Voyeux dans le cadre de son classement en RNR.

Le centre d'hébergement devra donc avoir une **fonction d'exemplarité** et favoriser l'usage de **matériaux écologiques ainsi qu'une gestion écologique du site et des bâtiments**. **L'intégration paysagère** de l'équipement sera recherchée (capacité d'accueil modérée, typologie et caractéristiques morphologiques adaptées au site et à la demande de la clientèle).

- ▶ **Participer au développement et à l'animation du territoire.**

Il s'agit de proposer un **lieu de référence** pour les habitants et visiteurs ainsi qu'un **outil d'accompagnement et de développement des initiatives locales**.

Les **synergies avec la future Maison de la Réserve** seront à ce titre recherchées (interactions physiques et fonctionnelles).

2) Les publics : un hébergement de groupe modulable

Le centre d'hébergement devra répondre à la demande d'un public local et francilien, constitué majoritairement de groupes, et ciblé plus spécifiquement sur les publics suivants :

- ▶ **Les familles** : habitants et familles en visite sur le territoire, dans le cadre de fêtes et regroupements familiaux.
- ▶ **Les groupes constitués** :
 - **Groupes dont la pratique d'activités de pleine nature constitue la motivation première (associations, clubs)**. Ce type de public représente à l'heure actuelle 20% de la clientèle des gîtes d'étape.
 - **Groupes scolaires et extrascolaires** (centres de loisirs, classes de découverte). Les diagnostics menés à différentes échelles (pôle MOM, CCPO) révèlent une nette insuffisance d'hébergement adaptés pour ce type de public.
 - ☞ **A noter toutefois que l'accueil de ce type de public requiert des équipements collectifs de type salle de réunion pouvant servir de salle de classe.**
 - **Les groupes et publics spécifiques liés aux activités du Grand-Voyeux** (clubs et associations naturalistes, chercheurs...).
 - **Les seniors**.
 - ☞ **Si ce marché est en pleine expansion, les seniors sont cependant demandeurs de services de qualité, aussi bien en termes d'hébergement que de restauration.**
- ▶ **Des étudiants du lycée professionnel du Gué à Tresmes**.

Le lycée des métiers des arts et du design, de l'hôtellerie et de la restauration, situé au Gué à Tresmes, à Congis-sur-Thérouanne, accueille 750 lycéens. Il dispose d'un internat d'une capacité d'un peu moins de 400 étudiants qui ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes.

Le centre d'hébergement touristique pourrait loger des étudiants majeurs post-bac motorisés avec possibilité de leur proposer un statut d'interne-externé (les repas pouvant être dispensés au lycée).



Village de gîtes « Stereden », côte de granit rose (29)



Village de lodges (lieu inconnu)



Gîte pour groupe de la maison de la nature du bassin d'Arcachon au parc ornithologique du Teich (PNR des Landes de Gascogne, 33)

- ☞ **Si cette clientèle « captive » pourrait permettre d'assurer un fond de roulement continu à l'année, elle ne doit représenter qu'une part minime de la capacité d'accueil du centre, de manière à ne pas éloigner la structure du positionnement initialement recherché.**

Aussi, **le montage financier du centre d'hébergement ne devra pas s'orienter vers de l'investissement dédié aux étudiants afin de ne pas figer l'attribution de certains hébergements** ; celle-ci devra en effet rester souple et s'adapter en fonction de la demande (quelques hébergements peuvent loger des étudiants pendant l'année scolaire et être ouverts aux touristes l'été par exemple). L'hébergement du public étudiant s'inscrira de fait dans le **droit commun des contrats de location saisonnière** (bail de 9 mois en location meublée).

Compte tenu de la diversité des publics potentiels, le centre d'hébergement devra permettre une certaine modularité, en proposant la location de tout ou partie du site. Il s'agira également de s'adapter aux exigences de ces différents publics en respectant l'intimité requise par certaines clientèles tout en favorisant la convivialité des lieux.

3) Le programme : un hébergement individuel regroupé

► Un hébergement de type « village de vacance » porté par la collectivité

L'équilibre nécessaire entre le respect de l'intimité et la recherche de convivialité peut être rendu possible par l'implantation de plusieurs hébergements indépendants mais regroupés, de type « village de vacance ». Des structures de plain-pied seront privilégiées de manière à favoriser l'intégration paysagère et la convivialité du site.

Définition réglementaire du Village de vacance¹ :

Le Village de Vacances est un ensemble d'hébergements destinés à assurer des séjours de vacances et loisirs, selon un prix forfaitaire comportant la fourniture des repas ou de moyens individuels pour les préparer et l'usage d'équipements collectifs permettant de pratiquer des loisirs sportifs et culturels et défini par le décret n°68-476 du 25 mai 1968 modifié, et l'arrêté du 8 décembre 1982 - art. 3. Les textes ne prévoient pas de minimum d'hébergement.

¹ Source : Gites de France

Un village de vacances peut comprendre des locaux d'hébergement dépourvus de fondations, démontables, transportables ou tractables. Le village est alors classé avec la mention particulière « en Hébergement Léger ». Le village de vacances peut faire l'objet d'une exploitation de caractère commerciale ou non.

Remarques :

- on peut y installer des mobiles homes et chalets mais les textes ne permettent pas l'accueil des camping-cars en séjour dans un village de vacances.*
- on parle de village et non de terrain.*
- on ne compte pas en emplacements mais en personnes.*

10 à 15 hébergements indépendants et de plain-pied, d'une capacité de 4 à 6 personnes chacun, peuvent être envisagés, portant la capacité d'accueil totale du centre d'hébergement à 80 lits.

- 5 hébergements maximum peuvent servir à l'accueil d'étudiants pendant l'année scolaire ; ces hébergements pourront faire l'objet d'une redistribution afin d'accueillir chacun 2 couples d'étudiants (soit une capacité d'accueil d'une vingtaine d'étudiants au maximum).**
- Les 10 autres hébergements seront dédiés à l'accueil touristique, pour une capacité d'une soixantaine de lits.**

► **Des hébergements individuels originaux et qualitatifs, de type « écolodge »**

La qualité environnementale et la vulnérabilité du cadre d'accueil, les pratiques touristiques à l'œuvre sur le territoire, ainsi que la réflexion engagée sur le site des carreaux concernant l'implantation d'un quartier durable, appellent à la réalisation d'**hébergements très qualitatifs**, susceptibles de **participer à la renommée du territoire** et de jouer un **rôle de vitrine des démarches engagées par les collectivités locales en matière de préservation de l'environnement et de développement durable.**

Ce constat conduit à préconiser des hébergements de type « éco-lodges » :

- construits selon des critères d'éco-construction et favorisant l'usage de matériaux naturels et écologiques (bois, liège, chanvre, toiture végétale...).**
- associé à une gestion écologique du site permettant de limiter son impact environnemental,**
- support de sensibilisation et d'initiation de la clientèle au respect de l'environnement.**

- ▶ **Un niveau de prestations associées favorisant l'intimité et la convivialité du site**

Compte-tenu de la faiblesse de l'offre de restauration à proximité, chaque hébergement individuel doit être autonome et disposer de sa propre kitchenette.

Une salle communautaire pourra être mise à disposition des clients pour l'organisation d'animations (séminaire, fêtes...)

4) Les modalités de portage et de gestion

- ▶ **La structure porteuse : la ville de Congis-sur-Thérouanne**

Compte tenu des projets et des partenariats engagés sur le domaine du Grand-Voyeux d'une part, et des procédures d'acquisition foncières entreprises par la ville d'autre part, Congis-sur-Thérouanne doit se porter maître d'ouvrage du projet de réalisation du centre d'hébergement touristique.

- ▶ **Le statut juridique : une gestion par délégation de service public (DSP) auprès d'une association.**

Le fonctionnement d'un tel équipement dans le contexte actuel nécessite un engagement public important. Un objectif de rentabilité sera toutefois recherché à travers la montée en puissance progressive du centre d'hébergement².

Compte tenu du caractère évolutif du projet, la structure de gestion doit être souple et permettre une consolidation progressive du partenariat, dans l'optique de viser à terme une éventuelle autonomie de la structure de gestion de l'équipement. En ce sens, un mode de gestion directe (type régie) est à proscrire.

Afin de laisser à la structure porteuse une certaine souplesse nécessaire à la mise en place du partenariat, nous préconisons une gestion et une exploitation du centre d'hébergement dans le cadre d'une délégation de service public (DSP) de la ville de Congis sur Thérouanne auprès d'une association.

Il n'est pas exclu que le statut juridique du centre d'hébergement évolue en fonction du partenariat engagé.

² Pour rappel, cette montée en puissance s'effectuera en accompagnement du développement de l'ensemble de l'offre du Pays de l'Ourcq, et plus particulièrement du Domaine du Grand-Voyeux.

A ce titre, la mise en place d'une gestion déléguée interne, au travers de la création d'un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) peut s'avérer être intéressante à partir du moment où la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq souhaite s'engager activement dans le projet et que ce dernier soit reconnu d'intérêt communautaire. Cet EPIC pouvant devenir à terme une entreprise privée en société anonyme à capital totalement ou partiellement privé (Société d'Economie Mixte).

5) Un projet fédérateur susceptible de réunir un large partenariat

Le Conseil Général de Seine-et-Marne

Rappelons que la diversification de l'offre d'hébergement touristique a été identifiée dans le programme d'actions du **C3D** bien que le projet de centre d'hébergement touristique n'y soit pas inscrit précisément.

Ce projet d'hébergement touristique s'inscrit toutefois complètement dans la politique de développement touristique du Département, exprimée à travers son **Schéma Départemental du Tourisme (SDT) 2009-2013**. Ce projet relève plus particulièrement de l'action 2 du SDT « Accompagner le développement et la diversification de l'offre d'hébergements », et plus spécifiquement :

- de l'action 2-2 « Développement d'une offre d'hébergement groupes en lien avec la politique régionale » qui **incite à la création d'hébergements de groupe** en priorité sur les territoires où il existe un potentiel afin d'assurer un véritable maillage départemental et où le déficit est avéré.
- de l'action 2-4 « Diversification de l'hébergement touristique au bord de plans d'eau et sur les sites naturels » qui soutient la **création de villages de gîtes**.

A ce titre, le projet de centre d'hébergement touristique est éligible à certaines aides départementales à l'hôtellerie de plein air³ :

- **pour les travaux de construction des hébergements : les « éco-lodges » pouvant être considérés comme des hébergements légers de loisirs (HLL), ils sont susceptibles de bénéficier d'une subvention du Conseil Général de Seine et Marne représentant 20% du montant TTC ou HT de l'acquisition avec un maximum de 2 000 euros par « éco-lodge » et dans la limite de 30 « éco-lodges ».**

³ Rappelons que l'obtention de ces subventions n'est possible qu'à partir du moment où le projet est porté par la ville et n'est pas inscrit au C3D.

- **Pour les travaux d'aménagement des emplacements : subvention représentant 20% du montant TTC ou HT des travaux avec un minimum de 1 400 euros par emplacement.**

L'obtention de ces aides départementales est toutefois subordonnée à l'agrément préalable Gîte de France. Le centre d'hébergement touristique devra pour ce faire souscrire aux conditions imposées par la marque « Pré Vert », qui est l'adaptation des critères du réseau Gîtes de France à l'hôtellerie de plein air⁴.

👉 Le Conseil Régional d'Ile-de-France

La commune de Congis et la CCPO sont intégrées au pôle touristique régional Marne - Ourcq et Morins ; à ce titre, le Conseil Régional d'Ile-de-France est susceptible d'être partenaire du projet au titre de sa politique de pôles, qui sont conçus comme des outils :

- de développement et de structuration territoriale,
- de coordination des politiques locales,
- de mise en réseau et de coordination des acteurs publics et privés,
- de financement opérationnel.

Toutefois, le Conseil Régional souhaite dans le cadre de la révision actuelle du Schéma Régional de Tourisme et des Loisirs faire évoluer sa politique de pôles dans l'objectif de favoriser un développement touristique plus équilibré.

A cette fin, un fonds régional de développement touristique des territoires devrait être créé dès 2012. Fonctionnant en appels à projets, ce fonds soutiendrait les projets :

- **s'inscrivant ou favorisant la logique de destination touristique ;**
- **répondant aux orientations de la politique régionale de développement touristique. Le renforcement des capacités, de la qualité et de la diversité des hébergements touristiques apparaît comme un axe stratégique prioritaire de cette politique régionale.**

La nouvelle politique régionale de développement touristique n'ayant pas encore été arrêtée, il est toutefois trop tôt pour connaître les conditions précises d'attribution des aides régionales.

⁴ Ces critères sont rappelés en annexes du présent document.

Notons également que ce projet d'hébergement touristique pourrait se **positionner dans la politique d'accueil du Parc Naturel Régional de la Brie et des deux Morin**, si celui-ci venait à se concrétiser.

☞ L'Europe

Le Document Régional de Développement Rural (DRDR) 2007-2013 financé par le FEADER définit les priorités d'action retenues en Ile-de-France en matière de développement rural et décline l'ensemble des mesures qui sont mises en œuvre et soutenues par l'Union européenne, l'Etat, les collectivités territoriales et les organismes publics concernés.

Bien que la programmation régionale 2007-2013 ne prévoie pas de mesure spécifique en faveur de l'hébergement touristique, le dispositif 341-B « stratégies locales de développement », visant à soutenir la dynamique de projet dans les territoires ruraux et périurbains d'Ile-de-France, aurait pu être sollicité dans le cadre d'une structuration du territoire en destination touristique.

Toutefois, le calendrier du DRDR 2007-2013 ne correspondant pas au niveau de maturation actuelle politique et technique du projet, nous invitons les élus et acteurs du territoire à être attentifs à la prochaine programmation post-2013.

6) Principes d'aménagement

☞ L'hébergement

- ▶ 10 à 15 unités d'hébergement relativement isolées les unes des autres (pas de vis-à-vis) et de plain-pied.
- ▶ Une surface au sol de 35 m² minimum + 10 m² de terrasse couverte par unité d'hébergement (critères imposés par Gites de France).
- ▶ Une hauteur des pièces minimale de 2,40 m ; dans le cas d'une mezzanine, celle-ci doit faire au minimum 1,80 m dans sa partie centrale et être accessible par un escalier réglementaire (critères imposés par Gites de France).
- ▶ Utilisation de matériaux écologiques (bois, liège, chanvre, végétaux...). Privilégier une gestion écologique du site, support de sensibilisation et d'initiation de la clientèle au respect de l'environnement.

☞ Les équipements collectifs

- ▶ Espace d'accueil-réception, articulé ou non à une salle commune avec sanitaires
- ▶ Aire de jeux pour enfants

La fourchette de coût de construction des structures d'hébergement, compte-tenu des critères évoqués et suivant la destination des ouvrages, se situe entre 1 800 et 2000€ HT le mètre carré de surface hors œuvre valeur 2011.

➤ **Implantation du site et intégration à l'environnement**



Extrait des orientations d'aménagement et de développement du site des Carreaux – Alter Studios ChB & 2DKS





Les choix d'implantation et d'aménagement du centre d'hébergement touristique de Congis sur Théroouanne répondent aux principes suivants :

- ▶ Une localisation à **proximité directe des deux futures « locomotives touristiques »** : le Domaine Régional du Grand Voyeux et la future maison de la nature.
- ▶ Présence de **corridors verts permettant de relier le centre d'hébergement au site des Carreaux et au Canal de l'Ourcq.**
- ▶ Un **site en lisière du domaine Régional du Grand-Voyeux qui favorise l'intégration progressive du centre d'hébergement à l'environnement naturel** :
 - implantation des structures collectives (réception, salle commune, maison de la nature) le long de la RD121 : **tampon anti-bruit, visibilité.**
 - Implantation des structures d'hébergement dans un **espace tampon** donnant sur la prairie sèche et la zone de boisement appartenant au Domaine du Grand-Voyeux : **secteur de repos et de sensibilisation à l'environnement.**
- ▶ **Prise en compte des effets microclimatiques** : implantation nord-sud des structures d'hébergement afin d'améliorer leur performance énergétique.

Annexe 1 : listes des personnes rencontrées

Entretiens en vis-à-vis

Organisme	Nom, fonctions
Ville de Congis-sur-Thérouanne	M. Elu, Maire
	M. Labourdette, adjoint à l'urbanisme
	M. Gaudin, Président de l'Office de Tourisme Communautaire
	Mme Borniche, conseillère municipale, Présidente de l'AVEN
CCPO	Mme Garnier, VP chargée de la commission tourisme, affaires culturelles
	M. Durampart, directeur de l'Office de Tourisme
AVEN	Mme. Eriksson
Office de Tourisme	Mme. Legrand, accueil touristique
Conseil Général de Seine et Marne	M. Boesch, chargé de mission tourisme
Seine et Marne tourisme	M. Devillers, Directeur
	Melle. Prospéri, chargée de développement pôle MOM

Entretiens téléphoniques

Organisme	Nom, fonctions
Lycée Professionnel du Gué à Tresme	M. Flauder, Proviseur
Seine et Marne tourisme	Mme. Boussi-Astier, Directrice Labels et Hébergements
	Mme Druart, financement hôtellerie de plein air
Conseil Général de Seine et Marne	Mme. Tostain Desmares, chef de projets fonds structurels
	M. Perette, chargé de mission développement des territoires
Conseil Régional d'Ile-de-France	Mme. Meisel, service du tourisme
CCI de Seine et Marne	Mme. Moreau, Chargée de mission Commerce Tourisme
	M. de Maigret, Chargé de missions tourisme et développement durable
SGAR	Mme. Ly Van Tu, Chef du bureau des affaires européennes
DRIAAF Ile-de-France	Mme. Braceschi, Correspondant FEADER
Inspection académique de Créteil	M. Latou, conseiller pédagogique départemental

Annexe 2 : le village vacance en hébergement léger⁵

A. Procédure d'ouverture

Les critères spécifiques au Village de Vacances « Pré Vert »

Le village de vacances « Pré Vert » ne comprendra que des locaux d'hébergement dépourvus de fondation, démontables, transportables ou tractables. Ces locaux offriront les moyens individuels pour préparer les repas et seront installés par le gestionnaire sur des emplacements fixes pendant toute la durée d'ouverture annuelle du village, il sera classé avec la mention « en hébergement léger » ; ce village fera l'objet d'une exploitation commerciale.

Le Village de Vacances en Hébergements Légers sera classé selon la grille réglementaire et ne pourra dépasser les 150 emplacements dans la limite de 200 personnes à l'hectare.

Il devra obtenir le classement « Grand confort » pour la totalité de son parc d'hébergement selon les critères de l'arrêté du 8 décembre 1982 : emplacements à la fois desservis en eau, électricité et directement raccordés au système d'assainissement (eaux ménagères et eaux vannes).

Procédure de recueil d'avis auprès de la FNGF

Afin que la commission Camping de la FNGF (Fédération Nationale des Gîtes de France) dispose des informations nécessaires pour fonder son jugement en vue d'autoriser ou non le fonctionnement d'une ou plusieurs formules d'accueil touristiques sur un même site (qu'elles soient développées par le mouvement des Gîtes de France ou pas), les Relais devront faire parvenir à la FNGF les pièces suivantes :

- une copie du plan d'aménagement du terrain au 1/5.000ème prévu dans le dossier de demande d'autorisation d'aménager,
- si possible, quelques photos numériques (JPEG ou TIF) du site du projet « Pré Vert » et de son environnement.
- une présentation écrite succincte du projet « Pré Vert » indiquant :
 - le type de camping prévu,
 - le calendrier prévisionnel,
 - la superficie du terrain concerné,
 - la capacité envisagée en emplacements et personnes accueillies,

⁵ Extraits du dossier technique « Pré Vert », marque adoptée par le mouvement des Gîtes de France pour développer son offre en matière d'hôtellerie de plain air.

- éventuellement, les autres formules d'accueil touristique (Gîtes de France ou non) déjà gérées par l'adhérent ou sa famille, sur le même site, à proximité ou ailleurs dans le département.

B. La procédure de classement

Le classement réglementaire

La demande de classement est déposée en préfecture. Un projet de règlement intérieur conforme aux types généraux agréés par le Ministère chargé du Tourisme doit être joint à la demande de classement.

Le classement est prononcé par arrêté après avis de la CDAT. L'arrêté de classement détermine la catégorie du terrain, le mode d'exploitation autorisé et mentionne qu'il s'agit d'un village de vacances en hébergement léger.

Les villages de vacances sont classés en 2 catégories « confort » et « grand confort » définies par des caractéristiques dont le tableau figure en annexe à l'arrêté du 8 décembre 1982.

L'agrément « Pré Vert »

Pour donner l'agrément « Pré Vert » à un Village de vacances, le Relais départemental devra recueillir préalablement les autorisations favorables de la Commission Camping de la Fédération Nationale et de la CDAT.

L'obtention de l'autorisation réglementaire d'exploiter le produit conditionne ainsi celle de l'agrément « Pré Vert ».

Au final, l'agrément « Pré Vert » du Village de vacances est attribué par le Relais lors d'une visite sur site à laquelle participe obligatoirement, soit la Commission Régionale de classement, soit au minimum, un représentant de la région ou d'un Relais voisin. Dans tous les cas, un membre de la Commission Camping Nationale est présent.

C. Descriptif du produit

Choix du terrain et aménagement

Le village doit être situé dans un environnement rural caractérisé et de qualité satisfaisant aux exigences et besoins d'un tourisme d'authenticité, de convivialité, de calme, de nature, de découverte et d'espace.

Des plantations ou un fleurissement sont obligatoires à l'accueil et autour des équipements collectifs. Ils devront avoir été réalisés au moment de l'agrément « Pré Vert ». Vous veillerez à ce que :

- les pelouses soient régulièrement tondues et les arbres entretenus,
- la délimitation végétale des emplacements, quand elle est nécessaire, utilise principalement des essences locales et évite autant que possible les alignements.

L'aménagement du bloc sanitaire

« Pré Vert » demandant un classement grand confort pour ses villages de vacances en hébergements légers, l'arrêté du 8 décembre 1982 ne nécessite pas l'aménagement de sanitaires communs dans ce cas.

► L'alimentation en eau

Vous êtes tenus de mettre à la disposition des usagers, en quantité suffisante, une eau conforme aux exigences de la réglementation. La provenance et la qualité de l'eau sont affichées à l'accueil du village de vacances.

► L'eau potable

Si l'installation n'est pas desservie en eau potable par un réseau public, vous devrez joindre à la déclaration, un certificat de potabilité de l'eau, délivré par un laboratoire agréé DDASS.

Il est demandé pour une meilleure gestion des ressources en eau d'installer des systèmes de réduction du débit d'eau sur au moins 20% des équipements sanitaires.

► L'électricité

Il faut se conformer à la réglementation en vigueur (volume enveloppe, volume protection) et consulter l'EDF. Les appareils d'éclairage suspendus au bout d'un fil sont strictement interdits.

La consommation d'énergie doit être réduite par la mise en place de systèmes de régulation (température, éclairage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments,...). Le recours à des énergies renouvelables (solaire ou éolienne) est par ailleurs recommandé. Il est aussi préconisé d'utiliser des ampoules à faible consommation d'énergie pour les éclairages.

► L'entretien

Le ramassage des ordures ménagères est effectué quotidiennement par vos soins. Sauf cas particulier où les ordures ménagères sont évacuées quotidiennement, il est nécessaire de prévoir un petit enclos, situé à l'écart et dissimulé à la vue, où seront déposés les sacs pleins.

Toutes les précautions seront prises pour assurer la propreté et empêcher l'accès des animaux (bennes couvertes, containers fermés, grillages, haies naturelles...). L'établissement doit être équipé en nombre suffisant (précisé par l'arrêté de classement) de poubelles munies d'un dispositif de fermeture et d'une capacité minimale de 75 litres, conçues et disposées de sorte que les animaux ne puissent les ouvrir ou les renverser.

Dans un souci de préservation de l'environnement naturel et du cadre de vie, des efforts importants devraient être fournis pour réduire votre production de déchets à la source.

Il est de plus recommandé de mettre en place un système de tri sélectif pour une meilleure gestion des déchets.

► L'assainissement

Conformément au règlement sanitaire départemental, un système d'épuration pour les eaux usées et les eaux vannes est obligatoire. Avant tous travaux s'adresser à la DDASS (service hygiène du milieu).

Il est préconisé de disposer d'un système d'assainissement enterré et qui, en outre, ne soit pas source de nuisances sonores ou olfactives.

L'accueil, l'animation et l'encadrement

► Les modalités d'accueil

Un lieu d'accueil spécifique à votre structure doit exister.

Afin de garantir un accueil de qualité, un référent qui sera chargé de l'accueil et de la qualité des prestations de service sera désigné. Cette personne est l'adhérent ou une personne désignée par lui, déclarée au Relais et devra suivre les formations dispensées par le Relais.

Un accueil téléphonique adapté aux besoins de la clientèle sera organisé pendant la période d'ouverture. De plus, une maîtrise de la langue anglaise au téléphone et à l'accueil est souhaitable.

Des informations touristiques seront mises à disposition des clients à l'accueil. Un présentoir offrira des dépliants touristiques et sera réapprovisionné en tant que de besoin.

Il est important de sensibiliser les clients au respect des espèces animales et végétales et de les inciter à la gestion environnementale (tri des déchets, économies d'eau et d'énergie...).

Pour les produits jusqu'à 50 emplacements :

- un accueil téléphonique adapté aux besoins de la clientèle sera organisé pendant la période d'ouverture ;
- une personne ayant autorité pour agir et renseigner la clientèle sera suffisamment disponible ;

- une maîtrise de la langue anglaise au téléphone et à l'accueil est souhaitable.

► Les animations

L'organisation d'animations adaptées aux enfants et aux adultes, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur du village, gratuites ou payantes, est obligatoire pendant la période d'ouverture de la structure :

→ pour les produits jusqu'à 25 emplacements : 1 animation au moins par semaine.

Ces animations doivent s'inscrire dans l'image de la marque Pré Vert.

Il est ainsi conseillé d'organiser ou bien de référencer à proximité de la structure les animations requises autour des thèmes suivants : circuits de découverte de pays, histoire et culture, découverte de la faune et de la flore, gastronomie, oenologie, visites de fermes, marchés à la ferme, rencontres avec les artisans locaux, soirées contes, etc. En outre, vous veillerez à promouvoir les produits régionaux et les traditions gastronomiques locales.

Les équipements collectifs de loisirs

La réglementation impose la mise en oeuvre de terrains de sport, la fourniture de matériel de sport et une aire de jeux pour enfants et les normes. **Pré Vert complètent ces exigences par 4 équipements collectifs de loisirs pour les villages de vacances jusqu'à 50 emplacements, à choisir dans la liste suivante : aire de jeux pour enfants avec portique – balançoire, table de ping-pong, terrain de jeux (tel qu'aire multisports, foot, basket, pétanque, ...), piscine sauf les hors sol, tennis, ou tout équipement d'importance équivalente et sous réserve d'acceptation par la commission régionale ou interdépartementale.**

L'un des 4 équipements nécessaires à l'agrément « Pré Vert » peut être installé à l'extérieur de la structure, dans ce cas, il est proche et accessible à pied, libre d'accès et gratuit.

Les hébergements en dur

Les caravanes et les camping-cars ne sont pas permis dans un village de vacances. **Le village de vacances « Pré Vert » ne doit comprendre que des locaux d'hébergement dépourvus de fondations, démontables, transportables ou tractables de façon à bénéficier d'un classement en hébergement léger (chalets et mobile homes).**

Ces locaux doivent être installés par le gestionnaire sur des emplacements fixes pendant toute la durée d'ouverture annuelle du village. Le village est classé en ce cas avec la mention particulière en hébergements légers, qui doit être précisée sur tous les panneaux et documents d'information ou de publicité concernant ce village (Article 3 de l'arrêté du 8 décembre 1982).

Les divers bâtiments communs et les emplacements avec leurs hébergements en dur feront l'objet d'une étude approfondie quant à leur insertion dans le paysage (recours à des paysagistes ou au CAUE).

Afin d'offrir plus d'espaces libres à la clientèle, la densité d'occupation des terrains sera limitée pour les villages de vacances en hébergements légers : **la densité ne doit pas dépasser les 200 personnes à l'hectare, 20% de la superficie du village est réservée aux dessertes intérieures, services communs, espaces libres, fleurissement, jeux...**

L'HLL (Habitation Légère de Loisirs) est destinée à une occupation temporaire ou saisonnière. Il doit être démontable, transportable et conforme aux dispositions du code de l'urbanisme (article R.111-16 du code de la construction et de l'habitation).

L'agrément « Pré Vert » ne retient que des HLL utilisant le bois (bois brut, rétifé, traité, lasuré...) pour l'ossature ou la structure, les parements extérieurs et intérieurs, les menuiseries et les fermetures extérieures. Par exception, seul le revêtement extérieur peut être en matériau synthétique de type « cannelé » lorsque les contraintes extérieures sont difficiles (air marin, forte humidité) et à la condition expresse d'imiter parfaitement la texture et la couleur du bois. Un soin particulier sera apporté à la conception architecturale (volumétries, proportions, percements, couleurs...) pour une meilleure inscription dans le paysage et une adaptation à la topographie, à l'environnement végétal et aux contraintes climatiques.

Les HLL et mobile home auront les caractéristiques techniques et qualitatives suivantes :

→ module 2 personnes : 15 m² minimum et disposer de 5 m² de terrasse couverte,

→ module 4 personnes : 25 m² minimum et disposer de 7 m² de terrasse couverte,

→ module 6 personnes : 35 m² minimum et disposer de 10 m² de terrasse couverte,

→ la hauteur des pièces est de 2,40 m ; dans le cas d'une mezzanine, celle-ci doit faire au minimum 1,80 m dans sa partie centrale et être accessible par un escalier réglementaire.

Les normes de confort et techniques

► Couchage et literie

→ Pour les chalets de 2 personnes : couchage dans 1 coin nuit ou dans le séjour en utilisant un lit gigogne ou convertible (avec matelas mousse haute densité 35 Kg/m³ et sommier lattes)

→ Pour les chalets et mobiles homes de 4 personnes : au minimum 1 chambre indépendante fermée obligatoire + 1 second couchage dans le coin nuit ou dans le séjour utilisant un lit gigogne ou convertible (avec matelas mousse haute densité 35 Kg/m³ et sommier lattes)

→ Pour les chalets et mobiles homes de 6 personnes : au minimum 2 chambres indépendantes fermées obligatoires + 1 second couchage dans le coin nuit ou dans le séjour

utilisant un lit gigogne ou convertible (avec matelas mousse haute densité 35 Kg/m³ et sommier lattes).

► Équipements par habitation

L'équipement intérieur, en particulier le matériel de cuisine, l'électroménager, la literie et les sanitaires seront de qualité et adaptés à la capacité. Ils seront maintenus en parfait état d'entretien et de propreté.

Quelle que soit sa capacité d'accueil, chaque Habitation Légère de Loisirs comprendra :

- un rangement par pièce,
- un séjour avec un coin repas,
- un coin cuisine comprenant au minimum : une plaque de cuisson électrique ou gaz (2 feux jusqu'à 4 personnes, 4 feux au-delà), un four, un évier avec bac, un égouttoir et plan de travail, la vaisselle (correspondant à deux fois la capacité d'accueil) et les rangements adéquats, un réfrigérateur,
- la présence d'un lave-vaisselle est vivement recommandée afin de renforcer la distinction qualitative par rapport au mobile home,
- le mobilier sera de type bois comprenant table, chaises, lits à lattes et matelas mousse haute densité.
- les couvertures, draps et taies seront fournis; cette fourniture peut se faire soit de manière forfaitaire et comprise dans le prix de location, soit sous forme d'option payante en supplément. Les draps et taies d'oreiller seront changés une fois par semaine).
- Il est possible d'avoir recours à des lits convertibles ou lits gigogne de bonne qualité, permettant de gagner de la place et de renforcer la polyvalence d'espaces réduits,
- des sanitaires comportant douche/lavabo/WC, accessoires, chauffage et ventilation haute de type VMC, production d'eau chaude,
- les équipements électriques : un point lumineux dans chaque pièce et sur la terrasse, un point de chauffage dans chaque pièce (si convecteurs électriques : intégrés), salle d'eau comprise;
- une isolation et un chauffage en fonction des contraintes climatiques de la région. **Le chauffage solaire sera privilégié.**
- une terrasse couverte sur 1,50 m minimum de profondeur et de 5 m² minimum, équipée d'un salon de jardin en rapport avec la capacité,
- un système d'occultation efficace de la lumière,
- un barbecue (collectif ou individuel) obligatoire, sauf interdiction locale,
- un local clos de rangement commun extérieur (VTT, skis et autre matériel),
- l'assainissement : raccordement obligatoire aux divers réseaux ou assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

D. Contrôle qualité périodique

Les installations et équipements doivent être en parfait état d'entretien ; les éléments défectueux doivent être remplacés ou retirés.

La qualité générale des hébergements en dur sera contrôlée par le Relais au minimum tous les 2 ans et celle du village de vacances sera contrôlée par le Relais au minimum tous les 5 ans. (Le classement réglementaire initial n'est pas soumis à renouvellement périodique, aussi il appartient au Relais de s'assurer du maintien de la qualité générale du produit et éventuellement de retirer l'agrément Pré Vert).

La Commission de contrôle qualité est organisée par le Relais Départemental.