



# APPEL A PROJET en vue de cession du site de l'« EAU QUI BRUIT »,

En partenariat avec :



## Table des matières

|   |    |
|---|----|
| Contexte et cadre général de l'appel à projet .....         | 3  |
| Présentation de la CCPR .....                               | 3  |
| La commune de Pélussin .....                                | 3  |
| Contexte touristique.....                                   | 5  |
| Le Parc du Pilat .....                                      | 5  |
| L'offre touristique du Parc du Pilat .....                  | 5  |
| Loire Tourisme .....  | 8  |
| Carte des hébergements collectifs sur le parc du Pilat..... | 11 |
| Contexte concurrentiel .....                                | 11 |
| Stratégie Sport nature du département de la Loire .....     | 12 |
| L'Eau qui Bruit.....  | 14 |
| Description du site.....                                    | 15 |
| Localisation du site .....                                  | 15 |
| L'historique du site .....                                  | 15 |
| Parcelles et surfaces .....                                 | 15 |
| Le zonage du PLU.....                                       | 16 |
| Photos.....   | 17 |
| Potentiels du site de l'Eau qui bruit .....                 | 20 |
| Préparation du dossier d'Appel à projet.....                | 21 |
| Comment répondre et quel planning.....                      | 21 |
| Pièces à fournir .....                                      | 22 |
| Critères de sélection Phase 2 .....                         | 23 |
| Annexes .....   | 23 |

# Contexte et cadre général de l'appel à projet

## Présentation de la CCPR

La Communauté de Communes du Pilat Rhodanien regroupe 14 communes et s'étend sur plus de 144 km<sup>2</sup>. Elle est située au Sud Est du Département de la Loire et fait partie du Parc Naturel Régional du Pilat.

Le massif du Pilat constitue une barrière naturelle pour la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien qui n'est reliée que par trois cols avec le bassin stéphanois. A ce titre, la communauté de communes est orientée sur le versant Rhodanien et le Nord Isère et fonctionne davantage avec ces entités géographiques.

Avec une densité de population moyenne de 107 habitants / km<sup>2</sup>, le territoire communautaire conserve des traits ruraux. Toutefois, la CCPR est en voie de pré-urbanisation sur certaines communes notamment avec la desserte des agglomérations de Lyon, Vienne et Annonay.

La proximité de ces agglomérations fait du Pilat Rhodanien un territoire d'implantation privilégié pour de plus en plus de ménages. La population est de 16 869 habitants - population municipale au dernier recensement de 2024- INSEE 2021 alors qu'elle était de 13 000 en 1999.

## La commune de Pélussin

La commune de Pélussin, située dans le parc naturel régional du Pilat, se trouve à 40 km de Saint-Étienne, 54 km de Lyon et 73 km de Valence. Elle compte 3 682 habitants (population municipale au recensement 2024- INSEE 2021).

Le piémont pélussinois offre un paysage très diversifié, qui s'étend entre la Vallée du Rhône et les crêts du massif du Pilat.

## Situation géographique et population

- **Région** : Auvergne-Rhône-Alpes
- **Département** : Loire
- **Arrondissement** : Saint-Étienne
- **Chef-lieu** de canton
- **Intercommunalité** : Communauté de communes du Pilat Rhodanien
- **Superficie** : 3 216 ha
- **Altitude** : de 240 m à 1 364 m (Crêt de l'Œillon)

Les trois piliers principaux du plan de mandat de la municipalité de Pélussin à l'horizon 2026 sont la transition écologique, la participation citoyenne et la revitalisation du centre-bourg.

Plusieurs opérations de revitalisation du centre-bourg de Pélussin sont au programme du plan de mandat de la municipalité dans l'objectif global d'être une commune où il fait bon vivre. Cela passe par le développement et la modernisation des services à l'ensemble de la

population, l'entretien et la mise en valeur du cadre de vie, la préservation de l'environnement.

**Les sujets et projets concernés sont :**

- la réhabilitation du site de l'ancienne école Saint-Charles, un projet d'envergure de lieu de vie et d'échanges animé par une communauté d'usagers, qui réunira divers projets et activités,
- le plan de mobilité apaisée à Pélussin (MAP) pour partager la route selon les besoins des habitant·es, avec des objectifs de sécurité et d'accessibilité à toutes et tous.
- des travaux de voirie visant une amélioration de la circulation pour tous les types de mobilité,
- la rénovation de l'habitat ancien, avec les aides à l'amélioration des façades qui favorise des ravalements raisonnés et respectueux des caractéristiques architecturales du patrimoine bâti et des contraintes du Secteur Patrimonial Remarquable,
- le soutien à la création et au maintien des commerces de proximité, en participant au développement des commerces existants et en stimulant l'implantation de nouveaux commerces,
- l'installation d'une nouvelle Maison de Santé Pluriprofessionnelle sur l'ancien Hôtel du Cottage pour apporter une réponse aux besoins de santé et de soins des péluissinois et des péluissinoises, mais aussi permettre et favoriser l'installation de jeunes médecins et de nouveaux professionnels de la santé,
- etc.

**Pour porter ces projets, la commune de Pélussin est entrée dans deux programmes :**

- Petites villes de demain, programme qui vise à améliorer la qualité de vie des habitants des petites communes en accompagnant les collectivités dans leurs projets de territoire,
- l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social et pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. L'ORT facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

**Dynamique sportive et associative**

Le tissu associatif péluissinois, riche et diversifié, compte plus d'une centaine d'associations dans des domaines variés de la culture, de l'art, du sport, du social, du patrimoine...

Toutes les associations sont à retrouver sur le site de la mairie :

[Guide des associations - Mairie de Pélussin](#)

Des associations sportives de la commune bénéficient d'encadrants pour les activités de pleine nature : vélo ; rando ; équitation ; course d'orientation ; trail ; tir à l'arc

**Gros évènements sur la commune**

De gros évènements économiques, culturels et sportifs rythment la vie de la commune toute l'année : fête de la pomme (11 novembre) ; foire bio ; festival des braves de la nuit (fin août) ; l'Estrange festival ; de nombreuses représentations théâtrales, La Revoile des Chirats ; le tournoi

national de foot U17 (tous les deux ans), Voix et Musique, Escapades artisanales, l'Objet qui parle... <sup>1</sup>

De gros évènements existent aussi à proximité : Pilat Trail, Jazz à Vienne, les compétitions à l'Espace Eaux Vives ; Rendez-wine et Fascinant week-end organisé dans le cadre du Label Vignobles et Découvertes Destination Condrieu Côte-Rotie.

## Contexte touristique

### Le Parc du Pilat

Ce territoire préservé, aux multiples ambiances paysagères est labellisé Parc naturel régional depuis 1974. Terre de contraste, le Pilat regroupe dans un espace rural (700 km<sup>2</sup>) des patrimoines naturels et culturels particulièrement riches et diversifiés. Le Pilat est un lieu de vie pour 50 000 habitants porteurs de la dynamique locale au sein de 51 communes. Massif de moyenne montagne étagé entre 140 et 1432m d'altitude au croisement des climats méditerranéens, continentaux et océaniques.

Le Parc naturel régional du Pilat fixe, avec ses partenaires, une stratégie touristique, pour la période 2022 / 2027.

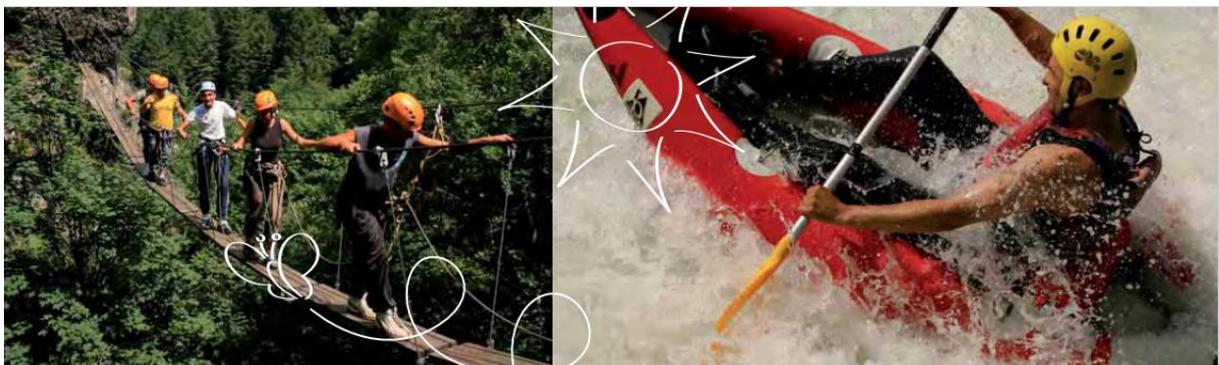
Parmi les 7 orientations prioritaires en matière touristique, les deux premières consistent à « Faire du Pilat une destination séjour » et « Développer l'offre » afin d'allonger le temps de présence et la durée de séjours sur le territoire. Le tourisme de proximité représente un potentiel de développement pour le territoire.

Le Parc du Pilat œuvre également pour une vision du tourisme plus durable. Ainsi des actions sont réalisées pour préserver l'équilibre tourisme et population locale, mieux répartir les flux touristiques, faciliter l'éco-accès au territoire par un tourisme sans voiture, en développant les mobilités douces, et engager les acteurs touristiques dans la transition.

Parmi ses actions quotidiennes, le Parc naturel régional du Pilat gère 1700 km de sentiers balisés. Pour faciliter l'accès des usagers aux itinéraires de randonnée balisés, l'ensemble de ces circuits sont répertoriés sur : <https://pilat-rando.fr/>

### L'offre touristique du Parc du Pilat

#### **Grimpez, dévalez, glissez, décollez**



Depuis les années 1980 où le monde du sport a fait sa révolution culturelle, les amateurs sont nombreux à venir arpenter une montagne propice aux nouvelles pratiques de plein air. Les

---

<sup>1</sup> Chiffres disponibles dans l'annexe 6

valeurs traditionnelles de la compétition ont laissé place à la liberté et au plaisir, à la vitesse et au vertige. Le site de VTT de descente doté d'une remontée mécanique, à Graix, promet de jolis frissons pour un minimum d'effort. Idem avec la trottinette tout-terrain et le Dévalkart, la base de loisirs à St Pierre de bœuf et de deux engins de wakeboard et autres planches de glisse sur la base de loisirs de Condrieu. Ceux qui n'ont pas le pied marin chercheront l'aventure sur les deux parcours de via ferrata de Planfoy ou les sites d'escalade de Doizieux et Rochetaillée. Ces activités ludiques n'interdisent ni l'entraînement, ni la rigueur de la pratique : la preuve avec les adeptes de course d'orientation sur l'espace dédié à ce sport ou avec les parapentistes au décollage depuis les sommets autorisés du Pilat

Toute l'année, au stade d'eau vive de Saint-Pierre-de-Bœuf, les rafts, kayaks, et hydrospeeds affrontent en toute sécurité les remous d'une rivière artificielle de 700 m – la plus longue de France. Plus au nord sur les rives du Rhône, l'installation de téléski nautique de Condrieu accueille les fans de wakeboard et autres planches de glisse.

### **Marchez, glissez, galopez, pédalez... Venez randonner dans tous les styles et en toutes saisons !**



Randonner dans le Pilat est toujours une histoire de couleurs... Couleurs changeantes des paysages au fil des versants et des saisons, marques discrètes du balisage le long des sentiers. Les GR7, 42 et 65 traversent notre massif en affichant leurs classiques traits rouge et blanc. Certains marcheurs les empruntent au long cours. D'autres se contentent de leur compagnie le temps d'une journée, au fil des coteaux viticoles ou des landes rosées par la bruyère d'automne. Avec les sentiers du Parc et les courtes boucles au départ de chacun de nos villages, ces chemins forment un maillage astucieux d'itinéraires balisés et entretenus. Les vttistes disposent de leurs propres tracés au choix : pédalages panoramiques sur les crêtes ou passages techniques à travers un éboulis rocheux. Les cyclistes sillonnent en roue libre des routes tranquilles parmi les prairies ou partent à l'assaut de cols quasi alpins. L'Œillon est classé en première catégorie ! En totalisant les parcours équestres, pédestres et VTT, 2000 kilomètres sillonnent le territoire. Les trois domaines de l'Espace Nordique des Monts du Pilat (Le Bessat/Le Grand Bois, Saint-Régis-du-Coin, Burdignes) affichent plus de cent kilomètres d'évasion en pleine nature (ski de fond et raquettes).

La ViaRhôna / Eurovélo 17 est une véloroute voie verte de 817 kms qui serpente dans la Vallée du Rhône 3 régions et 12 départements. Trait d'union entre le lac Léman et la méditerranée, ViaRhône permet de découvrir les berges du Rhône et traverse le Pilat dans les communes de la Vallée.

## Landes d'altitude, tourbières, forêts de hêtres... Venez contempler tous les visages d'une nature préservée



Le Pilat est une terre de biodiversité... D'abord du fait de sa situation géographique, au carrefour d'influences climatiques variées. Une faune et une flore méditerranéennes – le lézard hispanique et le micocoulier, par exemple, trouvent refuge dans les ravins chauds et secs de la vallée du Rhône. L'écrevisse à patte blanche, menacée, peuple encore de petits ruisseaux aux eaux pures, tandis que le castor est revenu dans les îlons, bras secondaires du fleuve Rhône. En altitude les hivers peuvent être froids et enneigés. Sur les sommets, les landes offrent le gîte à d'élégants petits passereaux et un vaste territoire de chasse aux rapaces tels que le busard Saint-Martin ou le rare circaète Jean-le-Blanc. Les plateaux du Haut-Pilat cachent dans leurs fonds de vallons des tourbières et des marais où plusieurs espèces protégées – dont le rossolis à feuille rondes, une plante carnivore – se sont adaptées à ces conditions de vie très particulières. Les forêts de hêtres et de sapins nous laissent parfois entendre le tambourinement d'un pic noir ou le cri roulé d'une mésange huppée... Mais tous ces milieux naturels ne seraient pas si remarquables sans les mesures de protection prises par le Parc naturel régional du Pilat et les élus locaux. Ni d'ailleurs sans la participation et l'attention de tous ceux qui habitent et travaillent ici ou viennent y pratiquer leurs loisirs dans le respect de l'environnement.

### Vignobles et découvertes

Entre terre et eau, là où le massif du Pilat plonge sur le Rhône avec une verticalité spectaculaire, des hommes travaillent la vigne... Façonnés en terrasses, les côteaux escarpés du « midi du Pilat » dessinent un paysage de vignobles, rythmé par les lignes sinueuses des murs en pierres sèches. Ce terroir ancien porte le Viognier et la Syrah, cépages des prestigieuses appellations viticoles Côte-Rôtie, Condrieu et Saint Joseph.

### Un tourisme écocitoyen se développe dans le Pilat...

Objectif : des activités plus respectueuses de la nature et moins gourmandes en énergie, des professionnels mieux sensibilisés. Ce secteur économique participe ici à un mouvement de fond visible aussi dans les domaines de l'alimentation, des transports et de l'énergie. Le réchauffement climatique impose des mutations à notre société. Le tourisme est responsable de 5% des émissions mondiales de gaz à effet de serre et les émissions d'une station de sports d'hiver française sont liées à 74% aux déplacements de ses clients ! Le Parc du Pilat veut donc faciliter des vacances sans voiture. Pour réussir le pari de l'écomobilité, la région dispose d'atouts évidents : une large offre de transports en commun au pied du massif avec des lignes de TER dans les vallées du Rhône et du Gier, des agglomérations favorables à un tourisme de proximité de qualité, des espaces naturels préservés propices aux randonnées à pied, à cheval ou à vélo. Le tourisme écocitoyen, c'est aussi un nouvel état d'esprit qui vous invite à prendre le temps de rencontrer les habitants, à sortir des sentiers battus, à faire un casse-croûte en dégustant les produits du terroir. Prendre du plaisir et réduire ses émissions de carbone, faire plus avec moins (de CO<sub>2</sub>)... Le Pilat est prêt à vous montrer que cet autre tourisme est possible.

L'Office de tourisme du Pilat se situe dans la Maison du Parc à Pélussin, à 3,4 kms de l'Eau qui bruit. Un autre site de l'office, situé à Sainte-Croix en Jarez se situe à 12kms.

## Loire Tourisme

Avec plus de 9 millions de nuitées observées en 2023, la Loire affiche une fréquentation touristique stable par rapport à 2022.

Une année globalement satisfaisante pour les hébergements marchands.

L'ensemble des hébergements marchands affichent une fréquentation stable ou en hausse par rapport à 2022. Cette activité est boostée par une présence accrue des clientèles étrangères.

25 760 lits en hébergements marchands en 2023 : une offre en légère baisse, impactée par la fermeture de grands établissements.

15,5 millions d'excursions françaises et 2,2 millions d'excursions étrangères enregistrées en 2023 dans la Loire.

Suite à la forte hausse des excursions des Français en 2022, on observe en 2023 un retour à des volumes plus similaires aux niveaux de fréquentation observés avant Covid.

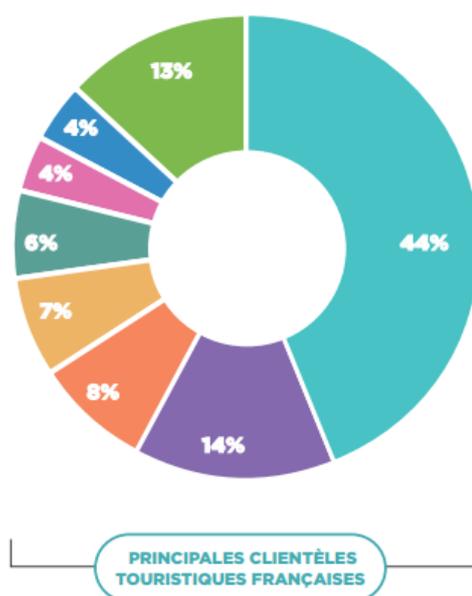
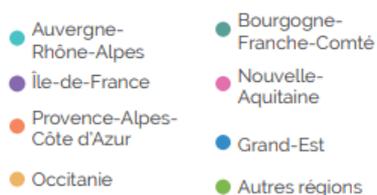
### Profils de clientèle

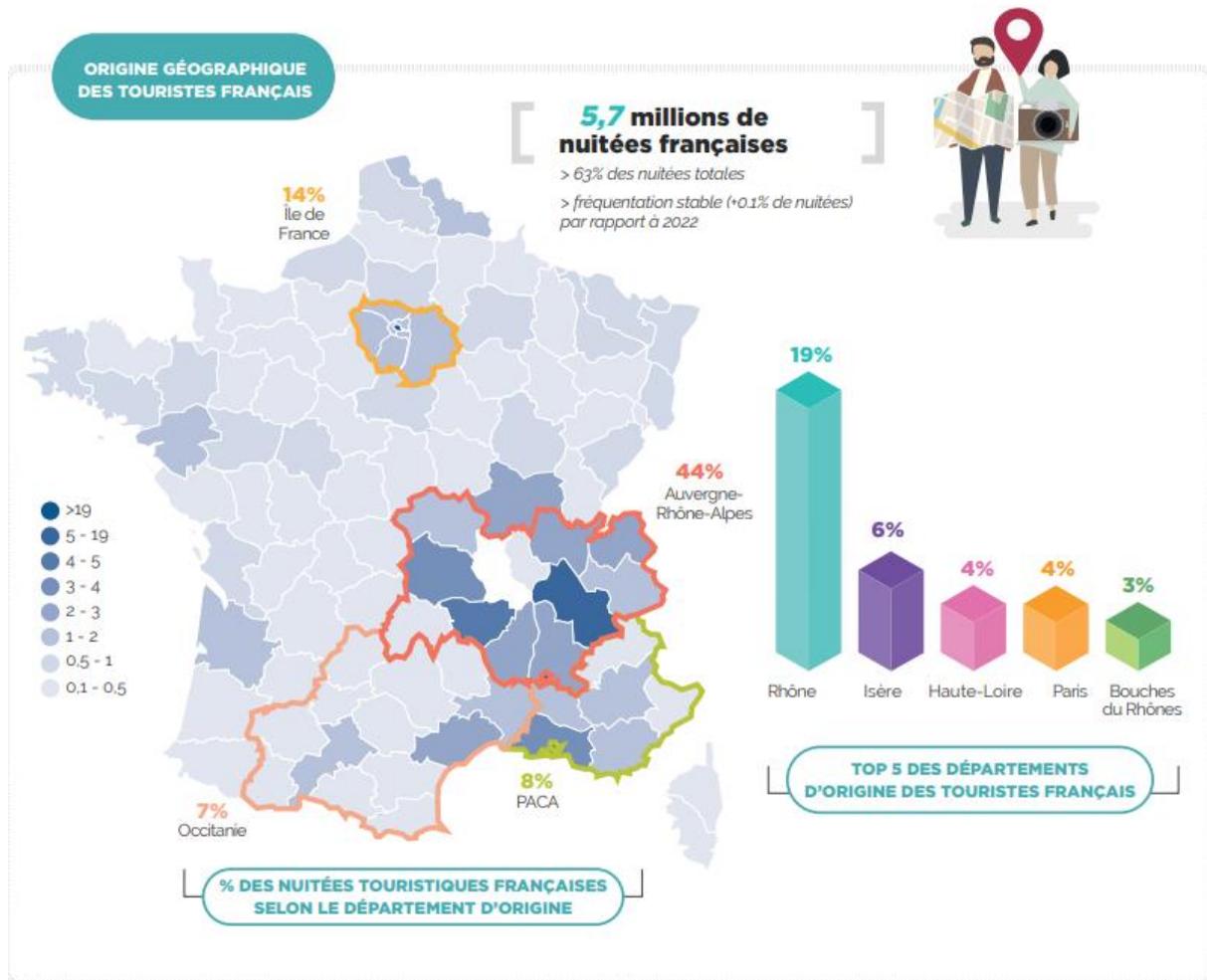
Données issues de l'observatoire Loire Tourisme

#### CLIENTÈLE FRANÇAISE

Ce sont 5,7 millions de nuitées françaises qui ont été observées sur le département de la Loire en 2022.

Ces nuitées françaises sont stables par rapport à 2022, et restent légèrement en dessous du niveau de 2019 (-2,4%).





Extrait de l'étude sur les hébergements 2023



## CONTEXTE TOURISTIQUE DU PILAT RHODANIEN

- Rôle moteur de la base d'eau vive qui renforce l'attractivité et la fréquentation.
- Le tourisme n'est pas l'activité économique principale du territoire.
- Proximité de bassins d'emplois et des axes de circulation qui génèrent de la fréquentation liée aux séjours professionnels.
- Objectif de développement de locomotives pour l'offre : loisirs, pôle d'activité, événementiel.



# CARACTÉRISTIQUES DES HÉBERGEMENTS

## SUR LE TERRITOIRE DU PILAT RHODANIEN



- Faible capacité d'accueil au vu de la fréquentation touristique
- Absence d'hôtellerie et d'hébergements de grande capacité, absence d'accueil camping-car
- Importance des activités camping avec des concepts originaux
- Chambres d'hôtes de très bonne qualité
- De nombreux acteurs touristiques se positionnent en diversification d'activité
- Faible offre sur les domaines nordiques

### TENDANCES OBSERVÉES

- Bonnes performances de fréquentation notamment sur les hébergements collectifs
- Développement des logements Airbnb avec peu d'acteurs professionnels
- Fréquentation principalement sur les week-ends et les vacances scolaires

### FREINS QUI PÉNALISENT L'ACTIVITÉ

- Difficultés pour les hébergements de 15 lits et plus concernant les astreintes
- Faible valorisation du classement des gîtes par rapport aux hôtels
- Pics de fréquentation ponctuels avec des difficultés de stationnement principalement l'hiver
- Manque d'offres à la nuitée

### POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Potentiel de clientèle

#### Groupes sur des séjours thématiques

Logements de plus de 20 lits – Village de vacances ou village de gîte

#### Itinérants à la nuitée

Hôtel, chambre d'hôte et hébergements insolites



### LES ATOUTS DE LA LOIRE POUR Y RÉPONDRE

## Les clientèles cibles et leurs attentes



#### Jeunes Urbains CSP+ Sans enfant

- Instagrammable
- Confort
- Digital "comme à la maison"
- Parcours client soigné (Influencés par Instagram et les avis Google)
- Vivre une expérience nouvelle et authentique.
- Microaventure
- Bleisure
- Flexibilité



#### Familles

- Convaincre les enfants
- Hébergement adapté
- Activités sur place et alentours (activités douces, baignade, en cas de mauvais temps)
- Maîtrise du budget
- Placer le local au cœur des activités et des expériences à vivre.
- et les tribus ?



#### Randonneurs

32% des séjours en AURA

- Wifi
- Restauration de terroir
- Bien-être (se délasser après une journée d'efforts)
- Gamme confort



#### Cyclotouristes

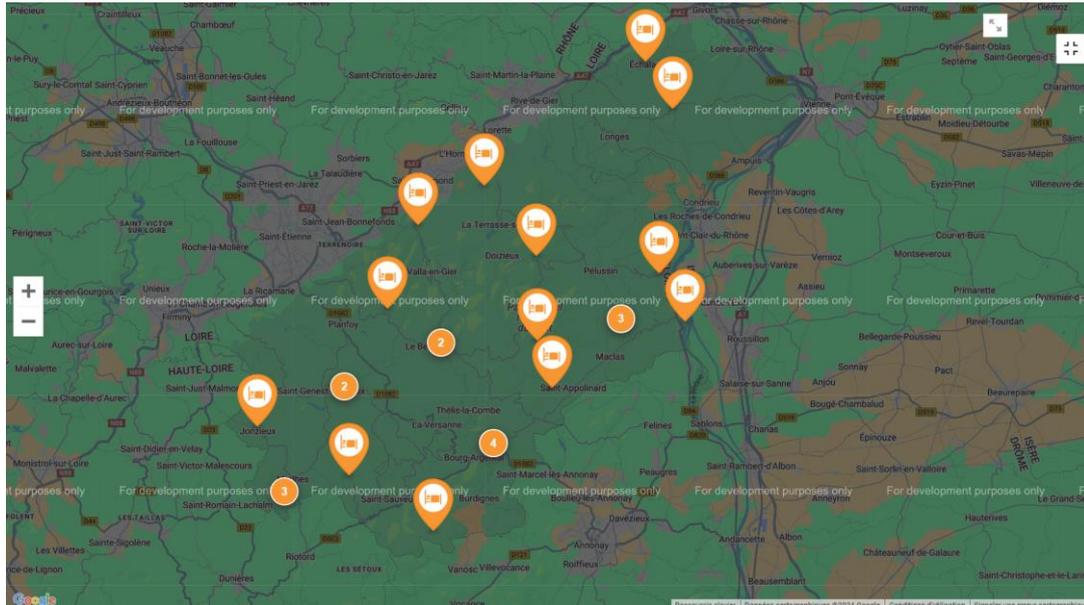
- Wifi
- Restauration de terroir
- Bien être (se délasser après une journée d'efforts)
- Garage à vélo sécurisé et matériel de réparation
- Bornes recharge VAE
- Gamme confort



#### VTTistes

Source : Étude AURA Tourisme "Carnets de l'ingénierie #16"

## Carte des hébergements collectifs sur le parc du Pilat



27 hébergements collectifs sont dénombrés sur la totalité du parc du Pilat. A proximité de Pélussin :

- Le clos du Régrillon à Pélussin – 15 couchages
- Auberge du collet de Doizieux – 14 couchages
- Gîte d'étape Chavanay – 9 couchages
- Gîte collectif les vergers à Bessey – 15 couchages
- La Traverse au Bessat – 97 couchages
- Le chalet des Alpes au Bessat – 200 couchages
- La maison de la Lône à St Pierre de Bœuf – 23 couchages
- Les chalets du camping de la Lône à St Pierre de bœuf – 5 x 6 couchages

### Contexte concurrentiel

Les 2 plus grosses structures d'accueil (La Traverse et le Chalet des Alpes au Bessat) affichent de très bons résultats de remplissage.

- sur la période printemps de mars à début juillet : près de 100% avec des scolaires en semaine et des individuels ou associations les week-ends.
- près de 100% également sur les périodes d'ouverture estivales avec les colonies de vacances
- l'automne est variable avec un remplissage qui va de 40 à 70%
- les centres sont généralement fermés en décembre
- la période hivernale dépend beaucoup de la présence de la neige pour ces centres de moyenne altitude

Les réservations se font à l'avance (1 an à 4 mois) et ces centres refusent régulièrement des clients, classes ou individuels, quand ils sont complets.

Les clients sont des scolaires, des individuels en regroupement familial, des associations de randonneurs ou autres activités.

## Stratégie Sport nature du département de la Loire

Les sports de pleine nature, aussi appelés activités outdoor, se pratiquent dans un environnement naturel non aménagé. Qu'elles soient aquatiques, terrestres ou aériennes, les disciplines du sport nature se pratiquent en toute saison.

Avec ses reliefs, son fleuve, ses paysages variés et ses nombreux sentiers, la Loire est le terrain de jeu idéal pour tous les sportifs. Il permet de combiner le côté sportif de certaines disciplines exigeantes physiquement, et la notion de loisir d'autres activités plus ludiques et à la portée de tous.

Chaque année, le Département consacre une part de son budget à la création d'équipements sportifs et d'équipements ruraux d'accueil et d'animation.

### **L'essor du sport nature**

Du vélo à la randonnée en passant par l'escalade, la course d'orientation ou le canoë, les sports de pleine nature font partie de l'ADN de la Loire. Le Département accompagne activement le développement de cette filière en veillant à l'ouvrir à tous les publics. Objectif : un territoire toujours plus sportif et attractif !

Le Département a initié une politique sport nature qui se concrétise par la labellisation de villages sport nature et d'équipements spécialisés, les spots pleine nature. Une démarche qui vise à les organiser en destinations touristiques, tout en favorisant l'accès aux pratiques de pleine nature, quelle que soit la saison.

Le Département aide 4 comités départementaux de sports de pleine nature pour le développement de leurs pratiques sur le territoire. Ainsi le comité départemental de course d'orientation bénéficie de son soutien pour la réalisation de nouveaux documents cartographiques et l'actualisation d'anciennes cartes, et tout particulièrement sur le Parc du Pilat. Il soutient aussi la fédération française de montagne et d'escalade pour le réaménagement des sites naturels d'escalade du département. Pour encourager la pratique du vélo, il aménage des vélo routes et voies vertes, comme la Véloire au nord du Département, des cols emblématiques et des itinéraires cyclables sur les routes départementales.

### **La randonnée pédestre**

La Loire compte plus de 7 800 km de sentiers entretenus et balisés. De quoi découvrir des paysages variés entre le Roannais, les Monts du Forez, le Pilat, les Gorges de la Loire...

L'occasion également de découvrir les Espaces naturels sensibles de la Loire. Au fil de sentiers balisés et aménagés, vous pourrez explorer le patrimoine naturel, sa faune et sa flore.

### **Le Trail**

Cette course sur piste, chemin ou sentier fait la part belle à l'espace naturel dans lequel on la pratique. La Loire se prête donc magnifiquement à cette discipline dont le but est de parcourir des kilomètres tout en profitant des panoramas.

## **La Course d'orientation**

La Loire est le premier département de France pour la course d'orientation (CO pour les initiés). Avec ses reliefs variés et ses forêts, elle offre un « terrain de jeu » idéal aux coureurs de tous niveaux et compte 300 cartes couvrant 330 km<sup>2</sup>. Ce sport de pleine nature se pratique avec une carte spécifique et une boussole, en course à pied mais aussi à vélo ou à ski.

La Loire compte cinq clubs, dont les deux meilleurs clubs français (Nature orientation à Saint-Étienne et Orient-express 42 à Pélussin). Seul ou en famille, des enfants aux vétérans, tout le monde trouvera son bonheur : celui de se promener en pleine nature ou en milieu urbain, découvrir son territoire, trouver les balises, ou courir le plus vite possible sur un parcours adapté.

## **Le VTT**

Belles pentes, chemins caillouteux, balades en famille, descentes vertigineuses... En matière de vélo, la Loire en connaît un rayon avec ses 150 km de véloroutes et voies vertes, 15 cols emblématiques aménagés et plus de 400 km d'itinéraires cyclables sur routes départementales.

## **La randonnée équestre**

Avec près d'une centaine de structures, la Loire est un département dynamique en matière de sport équestre. Le Comité départemental de tourisme équestres propose 6 circuits de randonnée équestre.

## **Les activités de grimpe**

Envie de vous adonner à l'ascension d'une paroi rocheuse ou de grimper dans les arbres ? La Loire est dotée de nombreux espaces dédiés à la grimpe. De la via ferrata du Rocher de l'Olme à Chalmazel-Jeansagnière au Pôle vertical de Planfoy qui propose également du parcours montagne, en passant par les parcours dans les arbres de Violay ou d'Usson-en-Forez, les possibilités sont nombreuses. Le tout dans un cadre de verdure exceptionnel et des points de vue à couper le souffle.

## **Les activités nautiques**

Dans toute la Loire, les sports aquatiques ont le vent en poupe. Canoë, planche à voile, aviron, rafting, kayak... se pratiquent aux quatre coins du département, qui compte plusieurs sites équipés : Villerest, Cordelle, Saint-Just-Saint-Rambert, Saint-Victor-sur-Loire et Saint-Pierre-de-Boeuf.

## **Les activités aériennes**

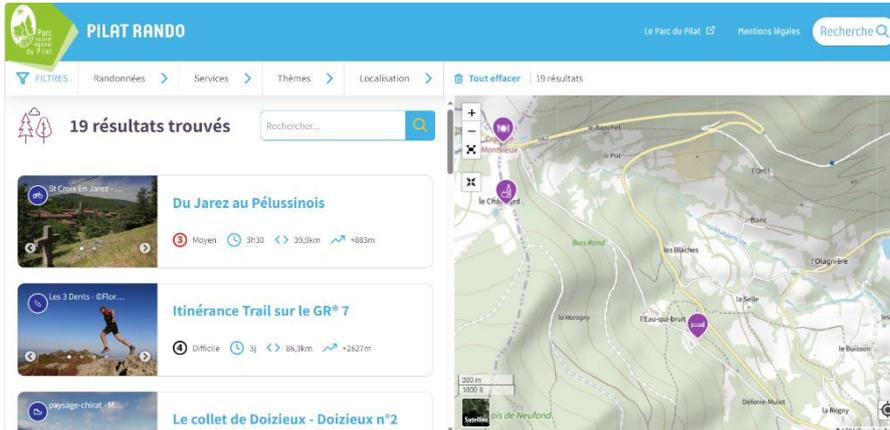
Parapente, cerf-volant et boomerang sont les activités principales de vol libre pratiquées dans la Loire.

Profitez des courants porteurs sur les hauteurs de la station de Chalmazel pour faire voler votre cerf-volant ou direction Violay, près de la Tour Matagrín, pour décoller en parapente.

## L'Eau qui Bruit

Point d'accueil, de départ ou de passage de nombreux chemins et itinéraires de randonnée, le site se situe à 5kms du centre-bourg de Pélussin.

Le bâtiment est à proximité de deux sites d'escalade, à 15 minutes de la Base de Loisirs de St-Pierre de Boeuf.

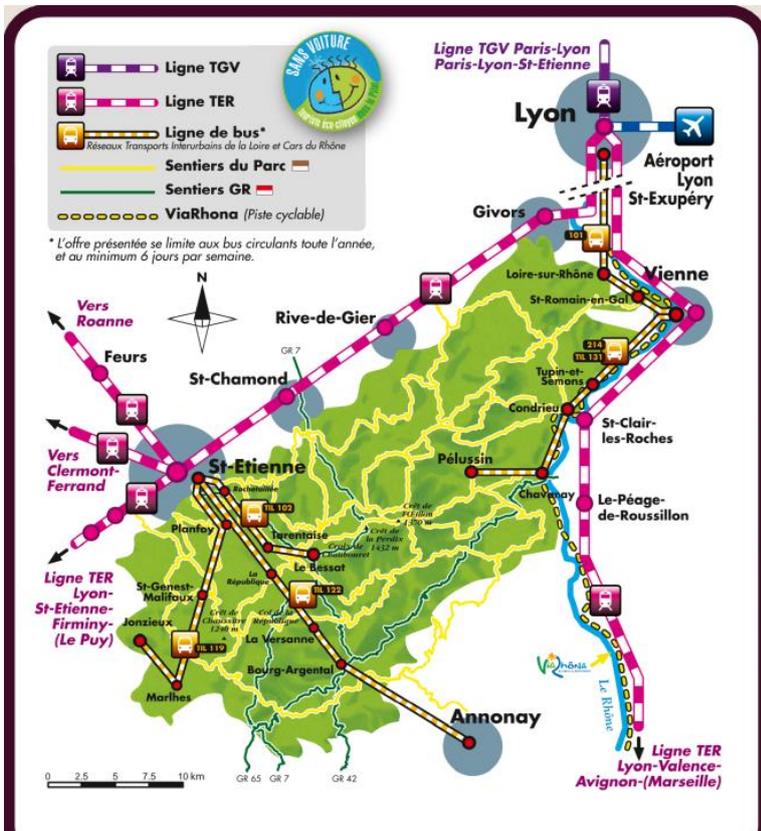


Le site est entouré d'un espace forestier important et très favorable à différentes pratiques d'activités de Pleine Nature.

On dénombre près d'une vingtaine d'itinéraires qui passent à proximité du

site.

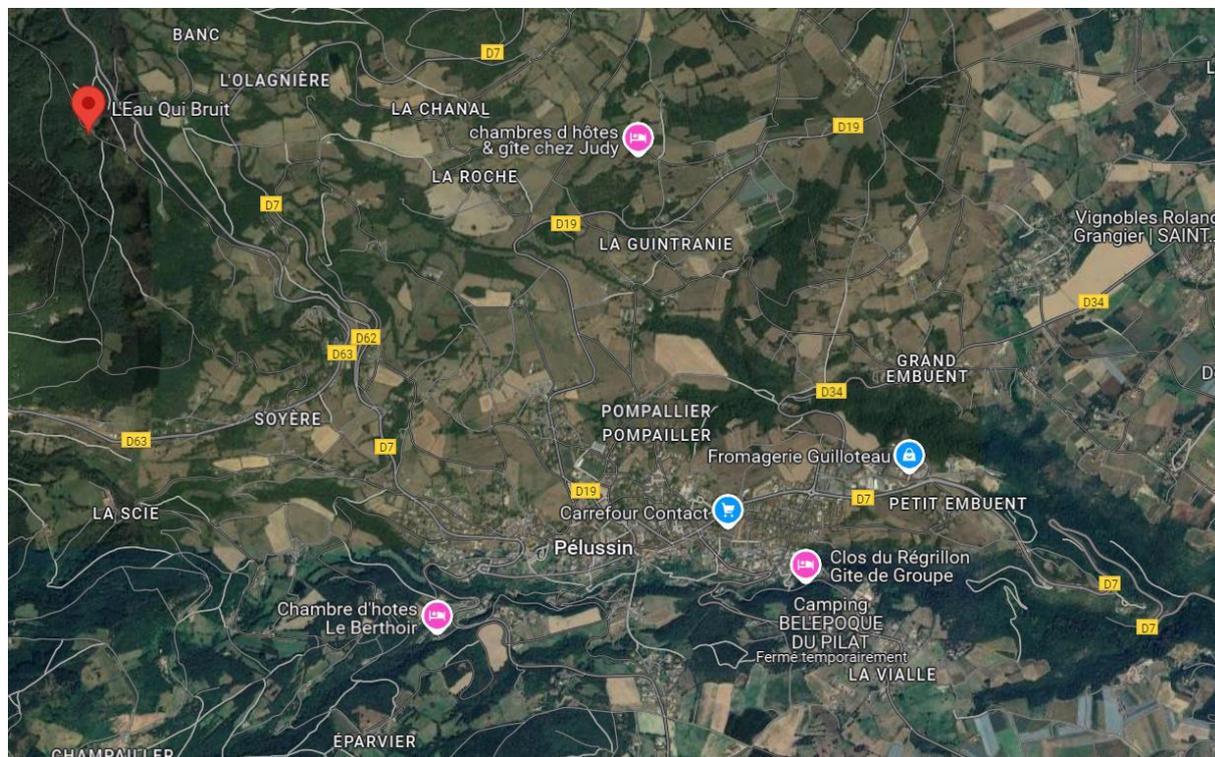
## Recherche - PILAT RANDO



Carte OT Pilat

## Description du site

### Localisation du site



<https://maps.app.goo.gl/eFNkcemrUtHYSiQ86>

### L'historique du site

Il y a 10 ans, l'association l'Eau qui bruit recevait en hébergement et animations les enfants de classe maternelle, primaire, collège, lycée pour des classes de découverte, classes transplantées sur les thèmes du sport, de l'art, et de la découverte du milieu. A la fermeture de cette association, le site a été racheté par la CCPR, pour y installer sa cuisine centrale.

Depuis son acquisition, la CCPR a réalisé des travaux de toiture sur une partie du bâtiment s'élevant à 47 493 €.

### Parcelles et surfaces

Figurant ainsi au cadastre :

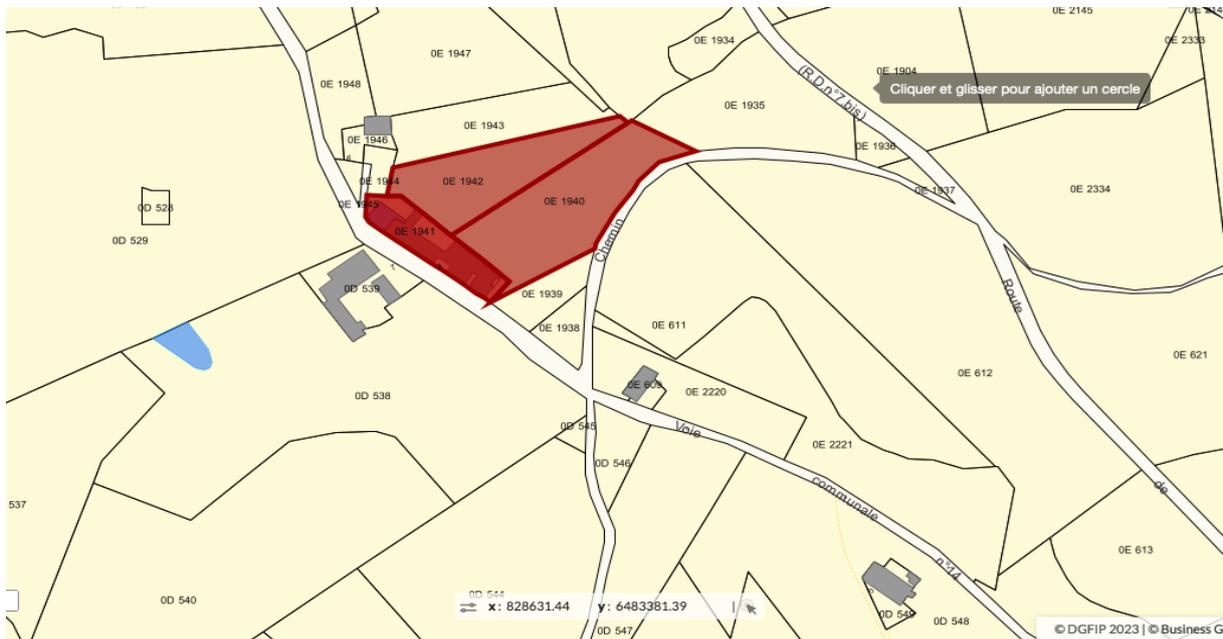
| Section | N°   | Lieudit         | Surface          |
|---------|------|-----------------|------------------|
| E       | 1940 | L'EAU QUI BRUIT | 00 ha 39 a 80 ca |
| E       | 1941 | L'EAU QUI BRUIT | 00 ha 13 a 65 ca |
| E       | 1942 | L'EAU QUI BRUIT | 00 ha 28 a 60 ca |

**Total surface : 00 ha 82 a 05 ca**

Surface bâtie 700 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 1 365 m<sup>2</sup> et 2 parcelles non bâties de 6 840 m<sup>2</sup>

Ensemble de 3 bâtiments juxtaposés, dans un hameau à flanc de colline, situé à 5km du bourg.

L'ensemble des bâtiments sont en moyen état, voir à entièrement réhabiliter.



## Le zonage du PLU

Le site est classé en zone NL3

### Zone N - Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

### Sous secteur NL3 à vocation de loisir où sont admis :

- l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- le changement de destination dans le volume existant et pour un usage d'habitation, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux ;
- les constructions neuves et les habitations légères de loisirs liées à une activité d'hébergement touristique dans les limites fixées aux articles 9 et 10 ;
- Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*

A noter que les activités de commerce (dont restauration) sont interdites.

Photos









## Potentiels du site de l'Eau qui bruit

Compte-tenu du contexte touristique, de la localisation du site, et de sa capacité potentielle, il est souhaité la mise en œuvre d'un **hébergement collectif touristique de grande capacité** (supérieure à 75 couchages). La situation de ce bâtiment au cœur d'un environnement naturel permet d'envisager de pratiquer au départ du site de nombreuses activités de pleine nature. Ce positionnement autour du sport et des activités de pleine nature est souhaité.

### Les clientèles :

- Groupes
- Randonneurs, cyclotouristes, vttistes
- Clubs sportifs ; fédérations sportives
- Classes découverte (potentiel d'accueil de 3 classes) ; universités
- Séminaires d'entreprises et autres organismes

Les évènements type mariage ne sont pas ciblés sur ce bâtiment.

### Les attendus :

- Maximiser le nombre de lits (minimum 75)
- Répartis en chambres et dortoirs
- Avec une salle commune et un espace de restauration proportionnés à la capacité d'accueil globale du site, permettant la restauration en auto-gestion des séjournants
- Création d'une salle propre à l'accueil des clientèles Activités de Plein Nature : équipements et stockage adaptés pour le rangement et l'entretien du matériel utilisé

lors de séjours itinérants (activités de pleine nature, pèlerinage ...). Le rangement et l'entretien du matériel cycliste notamment doit être pris en compte (rack à vélos, outils de dépannage ...)

- Création d'un espace entrainement, préparation physique, salle de soins
- Offre plutôt entrée de gamme, simple mais qualitatif
- Avec accueil à la nuitée (tarification adaptée)
- Aménagements / modulations permettant l'hybridation des usages, notamment vis à vis de la taille des unités de couchage

#### Ouverture minimum de l'établissement

- Ouverture annuelle (7 mois minimum entre avril et octobre compris)
- Fermetures privilégiées hors de cette période estivale
- Ouverture maximisée en pleine saison (juin-juillet-août-septembre) :

La création du logement du gestionnaire/personnel peut-être incluse dans le projet, à condition qu'il soit dimensionné raisonnablement pour que les hébergements touristiques restent prioritaires.

En termes architecturaux : respect de la bâtisse, de son histoire, du patrimoine.

Du fait de sa capacité de couchages supérieure à 15 personnes, le site sera classé Etablissement Recevant du Public. En conséquence, il devra répondre et respecter la réglementation en vigueur concernant les obligations de sécurité contre l'incendie et la panique propres aux ERP

## Préparation du dossier d'Appel à projet

### Comment répondre et quel planning

L'appel à projet se déroulera en 2 phases :

#### **Phase 1**

Sur la base de l'appel à projet, les candidats devront remettre une note de présentation de leur projet.

Les candidats seront invités à participer à l'une des visites du site, organisées par les agences immobilières mandatées sur le bien (API ; IAD et FIMM). Afin de connaître la date et l'heure de ces visites, les candidats sont invités à se faire connaître au plus tôt auprès de la CCPR, et par mail : [s.issartel@pilatrhodanien.fr](mailto:s.issartel@pilatrhodanien.fr)

La note de présentation devra être transmise à la CCPR par mail à l'adresse : [s.issartel@pilatrhodanien.fr](mailto:s.issartel@pilatrhodanien.fr) avant le **24/04/2025 – 12h**

A l'issue de cette première phase, les candidats proposant des projets répondant au cahier des charges, seront accompagnés par Loire Tourisme pour élaborer le business plan, travailler le modèle économique, identifier les sources de financement.

#### **Phase 2**

La phase 2 laissera le temps aux candidats de monter un dossier complet. Ce dernier devra être adressé par mail à l'adresse : [s.issartel@pilatrhodanien.fr](mailto:s.issartel@pilatrhodanien.fr) avant le **24/09/2025 – 12h**

## Pièces à fournir

### Pour la phase 1

- Une fiche de présentation du ou des porteurs de projet, détaillant :
  - Informations administratives (nom(s), prénom(s), âge(s), lieu de résidence, contacts téléphone et mail ...)
  - La situation professionnelle actuelle du/des porteur(s) de projet
  - Leurs parcours, expériences, formations (éventuellement sous forme de CV)
  - Leurs volontés et appétences
- Une note explicative du projet contenant les objectifs et enjeux du projet prévu

### Pour la phase 2

- Une fiche de présentation du ou des porteurs de projet, détaillant :
  - La justification de leur réponse en tant que candidat
  - Le type de structure juridique porteuse du projet (nom propre, société de gestion, société hôtelière ...)
  - Si nécessaire distinction statut du propriétaire et statut de l'exploitant, avec lien juridique existant entre les deux
- Une note explicative détaillée du projet, contenant :
  - Les objectifs et enjeux du projet prévu
  - Critères marketing des offres envisagées
  - L'ancrage communal (liens avec prestataires locaux, valorisation des ressources locales ...)
  - Le nombre d'emplois permanents créés par l'activité
  - Les liens avec les autres acteurs du territoire (potentielles collaborations, partenariats ...)
  - Implication sociale et démarche en matière de développement durable
- Un chiffrage niveau esquisse des investissements nécessaires (dans la mesure du possible, réalisé par architecte, bureau d'études ou corps de métiers concernés). Chiffrages détaillés par postes avec note synthétique des investissements prévus.
- Une esquisse architecturale complète et détaillée du projet
- Un prévisionnel financier complet
  - Plan de financement avec montant et nature des financements détectés/sollicités
  - Situation financière des porteurs à date :
    - Dans le cas d'une personne physique : niveau d'endettement et situation patrimoniale ou à défaut une attestation de la banque suivant le porteur de projet sur les investissements envisagés

- Dans le cas d'une personne morale : bilan comptable du dernier exercice + SI la société est détenue par une ou plusieurs personne(s) morale(s), organigramme complet OU SI la société est détenue par une personne physique, niveau d'endettement et situation patrimoniale de ces derniers ou à défaut une attestation de la banque suivant le porteur de projet sur les investissements envisagés.

o Prévisionnel financier complet sur 3 ans minimum (à minima bilan synthétique, compte d'exploitation synthétique, soldes intermédiaires de gestion, solde et évolutions de la trésorerie, financement du BFR le cas échéant)

- Un calendrier prévisionnel indicatif du projet (à compter de la date d'achat, périodes de travaux et d'aménagements, début d'exploitation ...)
- Une offre d'acquisition rédigée par le preneur à destination de la CCPR

*Tout autre élément ou document pouvant servir et compléter le dossier sera bien entendu accepté*

## Critères de sélection Phase 2

| Critère de sélection            | Définition  | Pondération |
|---------------------------------|---|-------------|
| Expérience métier               | Vision financière au plus proche de la réalité du métier (charges, projections de CA, remplissage...)<br>Offre marketing structurée et cohérente<br>Faisabilité générale du projet<br>Plan de financement réalisable<br>Gestion et compétences prouvées par l'expérience des porteurs | 5           |
| Spécificité de l'offre proposée | Respect des attentes<br>Concept marketing et positionnement définis<br>Adaptation aux cibles de clientèle<br>Originalité<br>Modernité   | 4           |
| Critère tarifaire               | Solidité du portage financier de l'opération<br>Pertinence et valorisation de l'offre d'acquisition formulée  | 4           |

## Annexes

- Annexe 1 : Plans des bâtiments

- Annexe 2 : Diagnostics
- Annexe 3 : Extrait du Règlement PLU
- Annexe 4 : Diagnostic ANC
- Annexe 5 : Les grands rendez-vous / Document OT
- Annexe 6 : Tableau de bord destination Pilat 2023