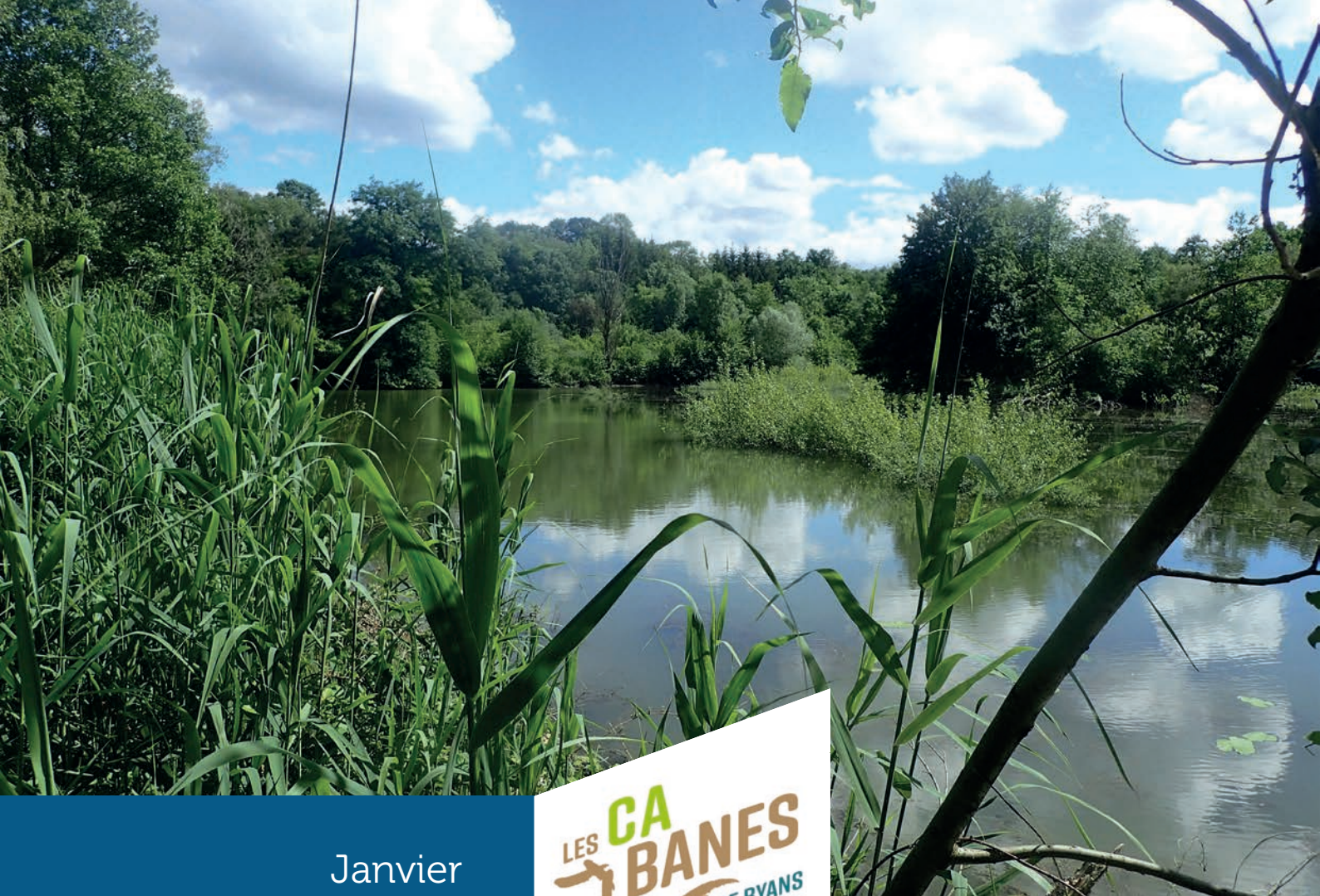




Janvier
2024



LES CABANES
DE BYANS

Présentation de projet Création d'hébergement Les Cabanes de Byans

Hébergement insolite et
encadrement d'activités de plein air

Thibault Grandmottet

SOMMAIRE

1/ Présentation du créateur	
Thibault Grandmottet -----	4
2/ Présentation du projet	
Création d'hébergement insolite - Les Cabanes de Byans	6
Fonctionnement actuel : le bureau des guides ROC & EAU -----	7
Une activité bicéphale -----	7
Motivations pour ce projet -----	9
Atouts / marges de progrès -----	10
Définition du projet « Les Cabanes de Byans » -----	12
a/ Un site naturel remarquable et préservé -----	12
b/ Une offre d'hébergements insolites variée -----	13
c/ Un engagement fort pour l'intégration paysagère et la minimisation de l'impact sur le milieu -----	15
Les techniques de construction -----	15
Une utilisation des hébergements centrée sur la réduction des déchets	18
Représentation visuelle des valeurs portées par ce projet	20
d/ Développement du projet selon 3 phases -----	21
3/ Étude de marché	
Le marché touristique régional -----	23
Données locales du marché -----	23
Attractivité du secteur touristique -----	25
La demande touristique régionale -----	28
Evolution de la demande touristique -----	30
Comportement de la clientèle -----	31
Une forte demande en terme d'hébergements insolites -----	33
Concurrence -----	34
Fournisseurs -----	36
4/ La stratégie	
Positionnement stratégique -----	38
Facteurs-clés de succès -----	40
Le fonctionnement Roc et Eau à terme -----	41
Stratégie prix de vente 2022 -----	42
Tarifs prévisionnels TTC Les Cabanes de Byans -----	43
Stratégie Promotion / Communication / Prospection / Commercialisation	44
5/ Les moyens	
Le terrain -----	46
Les moyens matériels -----	49
Les moyens humains -----	50
Moyens juridiques -----	51
6/ Les besoins -----	52
7/ Eléments de planification -----	54
ANNEXES -----	55
1/ Planification du projet -----	56
2/ Catalogue, logo, communication Roc et Eau 2022 -----	60
3/ Flyer Roc et Eau 2022 -----	61
4/ Site internet Roc et Eau et AxéCorde -----	62

1/ Présentation du créateur

Thibault Grandmottet



**Thibault
Grandmottet**

**Gérant SARL AxéCorde
Educateur sportif en EI**

12 rue du crait
25720 Larnod
06 19 80 31 22

contact@axecorde.com

www.roceteau.com

www.axecorde.com

03/01/1981
2 enfants

Titulaire des permis B, EB et D
Titulaire de l'AFPS et du CFAPE
BEES 1^{er} degré Spéléologie
CQP1 Cordiste

**RCC
ET EAU
ENCADREMENT**

**AXE
CORDE
TRAVAUX
SPÉCIAUX**

**LES
CA
BANES
DE BYANS**

Formation continue

- 2020 **CACES PEMP catégorie A et B**
- 2016 **DE Spéléologie, Canyoning**
- 2014 **Certificat de qualification professionnelle ouvrier-cordiste 1er degré**
Episur Formation - St Bonnet (05)
- 2014 **Stage National Chef d'équipe du Spéléo Secours Français**
Fédération Française de Spéléologie - Montrond le Chateau (25)
- 2009-2011 **BEES 1^{er} degré option spéléologie**
Centre Régional d'Education Populaire et des sports - Vallon Pont d'Arc (07)
- 2005-2007 **Polyvalence sport nature en moyenne montagne**
Centre Régional d'Education Populaire et des Sports - Pontarlier (25)
Diplômes obtenus :
 - BAPAAAT : escalade, VTT, canoë-kayak
 - Pisteuse secouriste nordique
 - Initiateur Fédéral de spéléologie

Formation Initiale

- 2004-2005 **Niveau Licence STAPS mention « entraînement sportif »**
Université sciences et techniques, activités physiques et sportives, Besançon
- 2003-2004 **Année préparatoire au concours de Professorat des écoles**
Institut Universitaire de Formation des Maîtres, Vesoul (70)
- 2001-2003 **Maîtrise d'archéologie**
Université des sciences humaines, Besançon
- 1999 **Baccalauréat économique et social avec mention**
Lycée Claude Nicolas Ledoux, Besançon

Expériences professionnelles

- 2006-2011 **ESPACE SPORTIF DE LA FORGE** - Profession sport 25
WOKA Loisirs, Montagney Servigney (25)
Directeur de la structure 2010-2011
 - Missions de gestion et d'encadrement du personnel, des plannings d'activité, réalisation des devis, démarches commerciales**Educateur sportif** 2006-2010
 - Missions d'encadrement des activités escalade, canoë-kayak, VTT et spéléologie.
 - Missions d'entretien du matériel et de gestion collective de la base de loisirs et du camping.

COMPÉTENCES PERSONNELLES

INFORMATIQUE

Pratique courante du pack Office, bonnes notions de Photoshop et Illustrator

LANGUES

ANGLAIS : Lu, écrit, parlé
(voyage de 4 mois en pays anglophone)

ESPAGNOL :

notions scolaires

Autoconstructeur d'une maison à ossature bois, maîtrise de l'outillage classique et plus spécifiquement de l'outillage bois, électricité, plomberie...

LOISIRS

Pratique assidue des sports de plein air et de montagne.

COMPÉTENCES SPÉCIFIQUES

GESTION DE PROJET

MAÎTRISE DE LA CHAÎNE DE RÉSERVATION de la demande du client à la réalisation de la prestation

GESTION D'ÉQUIPE
Planification, coordination

COMPTABILITÉ
Gestion budgétaire

COMPÉTENCES RELATIONNELLES

MEMBRE DU COMITÉ DE DIRECTION

Office du tourisme
« Destination Loue-Lison »

MEMBRE DU BUREAU SECTION LOCALE JURA

« Syndicat National des Professionnels de la spéléologie et du canyoning »

AMBASSADEUR

Office de Tourisme et des Congrès du Grand Besançon

Expériences professionnelles

2011-2019 **ROC ET EAU : Création du Bureau de Guides - Larnod**



ENCADREMENT-GUIDAGE

Structure d'encadrement en spéléologie et canyoning auprès de différents publics : individuels, scolaires, entreprises, publics sensibles (protection juridique de la jeunesse, public en situation de handicap...)

Membre de l'association des Professionnels de la Spéléologie et du Canyon du Massif du Jura, *section locale du syndicat National des Professionnels de la Spéléologie et du Canyon.*

CORDISTE

Groupe HYDROKARST Maintenance de conduites sur installations hydroélectriques - *Vallorcine (74)*

Groupe F Interventions pour mise en place de spectacles pyrotechniques - *Tour Eiffel (Paris), Tour Lotte (Séoul)*

FORMATION

Formateur École Fédérale de Spéléologie

Stages techniques, initiateur, découverte, perfectionnement dans la Région Franche-Comté (25)

COMITÉ D'ENTREPRISE

Société SLTeam - *Lausanne (Suisse)*

Mise en place, surveillance et démontage d'exercices extérieurs de formation au travail en équipe

www.roceteau.com

depuis 2019 **ROC ET EAU : Le Bureau des guides Roc et Eau devient l'entreprise individuelle Roc et Eau Encadrement**

Développement du site internet et mise en place de sa plateforme de vente en ligne en partenariat avec le Collectif MBC (Saint-vit)

www.roceteau.com



Création de la SARL AxéCorde

+ Revente d'encadrements en activités de plein air

« **Les Fauvettes** » réalisation du planning d'interventions des activités de plein air, environ 300 jeunes sur l'été - *entre 6 et 12 ans sur chacune des activités.*

+ Travaux d'accès difficiles :

- Travaux en hauteur
- Travaux en milieux confinés
- Sécurisation

Communauté de Communes du Grand Besançon (Doubs)

Campagne de pose de protections anti-volatiles sur le stade Léo Lagrange de Besançon (chantier en 2020-21).

Groupe F : mise en place d'effets pyrotechniques en hauteur. Missions en France : Paris (Tour Eiffel, Fondation Vuitton) et à l'étranger : Séoul, Doha, Riyad.

Epi-Sûr : Parcours de la Combe Saint Pierre et via ferrata des Echelles de la Mort. Rénovations de parcours accrobranches et via ferrata, campagne de mise en conformité depuis 2020.

Faune'Innov : Mise en place en hauteur, dans les arbres, de récepteurs destinés à la surveillance de la faune sauvage (2021).

SCAD : Missions de nettoyage avec accès en hauteur ou en milieux confinés avec des interventions diverses dans le domaine de l'industrie, en milieu urbain...

www.axecorde.com

Thibault GRANDMOTTET / contact@roceteau.com / www.roceteau.com

2/ Présentation du projet

Création d'hébergements insolites **Les Cabanes de Byans**

Byans sur Doubs

Le projet présenté ici consiste en une création d'hébergements insolites types cabanes arboricoles et cabanes flottantes sur le site dit « À l'Étang » sur la commune de Byans sur Doubs.

Le terrain acquis en septembre 2022 à titre personnel, s'étend sur une superficie d'environ 9 hectares dont 2 hectares de plans d'eau répartis en 4 étangs indépendants. Il est situé en bordure de la commune de Byans sur Doubs, à proximité immédiate de la base nautique d'Osselle et de la grotte du même nom.

Fort d'une expérience professionnelle dans le secteur du tourisme depuis une quinzaine d'années, ce projet est une opportunité de consolider et d'élargir mon implication dans ce secteur d'activité en développement.

Le choix du lieu repose sur une évaluation attentive de son potentiel conjuguée à mon expertise personnelle et professionnelle.



Photo du terrain

Fonctionnement actuel : le bureau des guides ROC & EAU

Une activité bicéphale

ROC & EAU Encadrement

(cf annexe 2 - Flyer Roc & Eau)

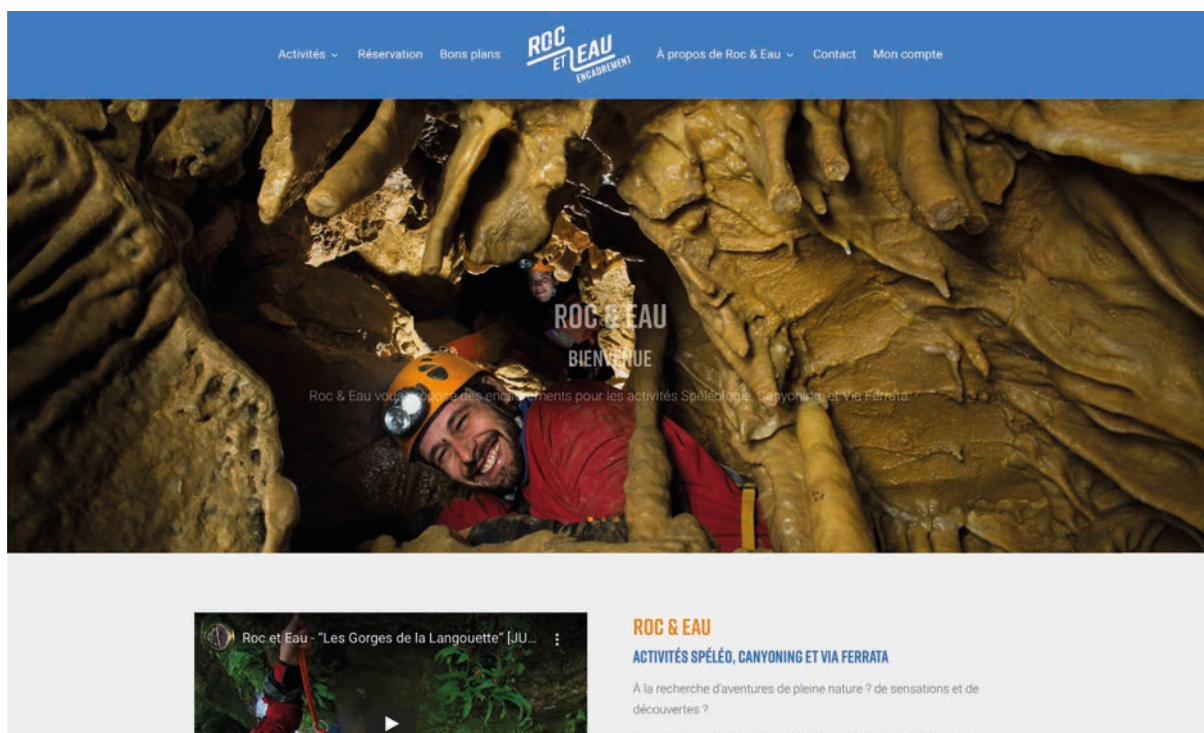
Roc et Eau est une entreprise que j'ai créée en 2011. Cette structure propose des encadrements d'activités spéléologie, canyoning et via ferrata sous différentes formules, allant de la demi-journée «Découverte» à l'organisation de séjours complets, le tout au cœur du Massif du Jura en tant qu'entité géologique.

J'opère sous l'entité «Roc et Eau Encadrements» en tant qu'entrepreneur individuel et j'ai développé une clientèle diversifiée. Globalement, elle se répartie à part égale entre les groupes constitués (scolaires, centres de vacances, institutions spécialisées, comités d'entreprises...) et les individuels.

Pour assurer ces prestations, je dispose d'un parc matériel dédié offrant une capacité d'accueil de 12 personnes sur chacune des trois activités. N'ayant pas de lieu d'accueil physique de ma clientèle, j'ai pour habitude de donner directement rendez vous aux personnes que j'accompagne sur les sites de pratique des activités et pour m'y rendre je possède un véhicule 8 places (peugeot expert).

En terme de communication, j'ai établi de nombreux liens avec les instances touristiques régionales et locales, notamment avec l'Office de Tourisme d'Ornans (Office de Tourisme Destination Loue Lison), dont je fais partie du Comité de Direction depuis 2020. De même, des partenariats ont été tissés avec l'Office de Tourisme de Besançon (Besançon Tourisme et Congrès).

Je suis également propriétaire du site www.roceteau.com vitrine de mes activités encadrées et plateforme de réservation en ligne efficace depuis 2020.



Capture écran du site : www.roceteau.com

ROC & EAU : AxéCorde

Conscient des limites imposées par le statut fiscal découlant de l'entreprise individuelle, j'ai créé en 2019 la société Roc et Eau Travaux spéciaux (nom commercial : AxéCorde). Cette SARL m'a permis de développer, en parallèle des prestations d'encadrement, la revente de ces mêmes prestations. Elle a également été l'occasion de proposer des prestations de travaux d'accès difficile, complémentaires de l'activité existante.

Cette structuration, m'a permis de compléter mon offre «plein air» en accueillant des groupes plus importants en faisant appel à des collègues pour co-encadrer les activités. De proposer des prestations de coordination de séjours. Mais elle m'a également permis de diversifier les activités proposées avec l'ajout notamment de l'escalade et des animations environnementales.

Dans le domaine des travaux d'accès difficiles, j'assure des prestations dans les domaines d'interventions suivants :

- Travaux en hauteur
- Travaux en milieux confinés
- Sécurisation d'accès

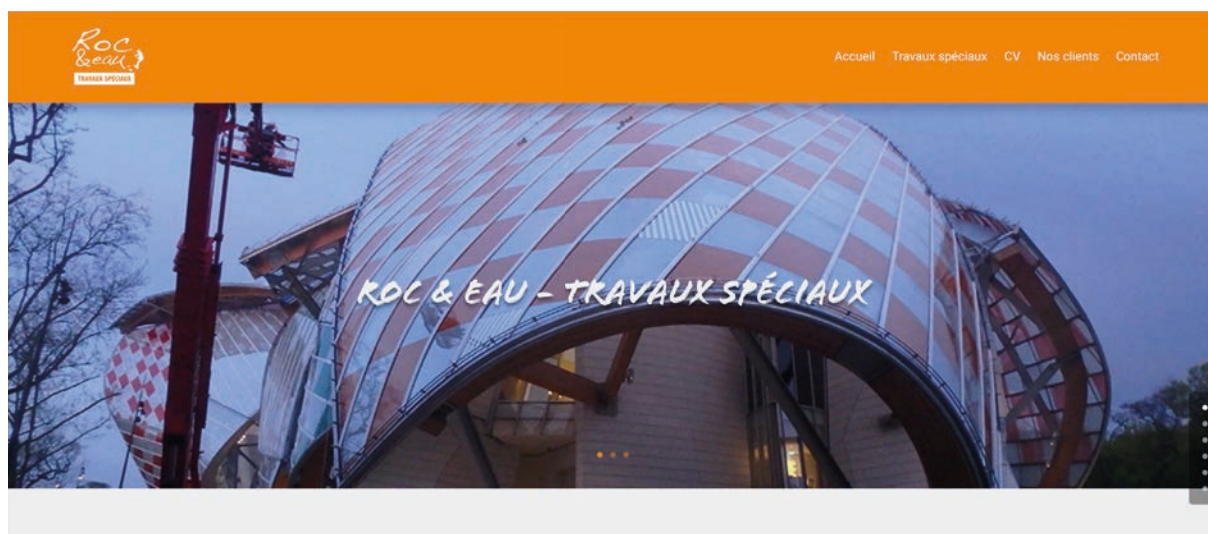
J'ai notamment collaboré à de nombreuses reprises avec la communauté urbaine du Grand Besançon Métropole lors de campagnes de pose de protections anti volatiles. Sur le stade Léo Lagrange en 2020 et 2021, sur le Centre Technique Municipal et le bâtiment Temis Innovation de cette même ville en 2023.

J'interviens régulièrement dans le milieu du spectacle (mise en place d'effets pyrotechniques en hauteur) par l'intermédiaire du Groupe F.

Intervenant également dans le milieu naturel, je participe à des missions de rénovations de parcours accrobranches et via ferrata (Parcours de la combe Saint Pierre et via ferrata des Echelles de la Mort en 2020 et 2021, parcours accrobranches du site Akila Gorges de la Loue à Ornans en 2023). J'ai également supervisé la mise en place de mats en hauteur, dans les arbres, destinés à la surveillance de la faune sauvage (Faune'Innov en 2021).

Je dispose, également dans ce domaine, d'un parc matériel constitué d'outillage divers notamment électroportatif autonome permettant des interventions sur des zones non alimentées en électricité.

Enfin, j'ai développé un site internet dédié dont je suis propriétaire : www.axecorde.com



Capture écran du site : www.axecorde.com

Motivations pour ce projet

Je suis animé par la volonté d'aller plus loin en développant une structure offrant une expérience complète d'accueil, combinant hébergements et activités. Mon objectif est de consolider et d'élargir mon activité professionnelle.

Ce projet représente pour moi une source de stabilité et contribuera à renforcer mon ancrage sur un territoire que je connais bien.

En tant que défenseur engagé de la conversion écologique, mon ambition est de créer un hébergement qui reflète cet engagement et offre une immersion authentique dans un milieu naturel préservé. La ligne directrice de ce projet est de minimiser au maximum les impacts sur l'environnement, en accord avec ces convictions écologiques.

Mon engagement dans ce projet repose sur plusieurs fondements :

Une volonté ferme d'assurer une situation professionnelle à long terme en consolidant ma dynamique actuelle et en diversifiant mes activités.

La reconnaissance évidente du lien intrinsèque entre les hébergements et les activités sportives de plein air. Lien confirmé par une demande croissante de la clientèle Roc et Eau pour des séjours incluant une solution d'hébergement.

La conviction envers les solutions d'hébergements touristiques immergées en pleine nature, visant à réduire au maximum leur impact sur l'environnement.

La conviction que le secteur géographique situé à proximité du terrain acquis va se développer et s'imposer comme un pôle d'attraction touristique régional. Proximité de la base nautique d'Osselle en travaux actuellement dans le but de renforcer son attractivité. Proximité également de la grotte d'Osselle, un des sites les plus visités au niveau régional.

La volonté de me positionner localement en tant qu'acteur de développement de notre région, mais également en tant qu'acteur de la conversion écotouristique déjà en route.

Au vu de l'ampleur de ce projet, j'envisage de réduire temporairement mon activité de guide sportif durant les deux prochaines années. Cette décision vise à me doter des moyens matériels nécessaires pour mener à bien cette nouvelle entreprise ambitieuse. Mais cette mesure sera temporaire, car à long terme, je compte développer simultanément ces deux activités, hébergement et activités de plein air, en capitalisant sur leur parfaite complémentarité.

Atouts	Marges de progrès
Le terrain	Situé dans une zone naturelle, il constitue un véritable îlot de nature à proximité des axes de déplacement structurant localement les flux touristiques. Il est caractérisé par la présence de points d'eau, comprenant quatre étangs et un cours d'eau traversant le terrain, ajoutant au charme du lieu. Sur les 9 hectares, la faune et la flore sont abondantes, offrant une biodiversité riche. La superficie disponible est amplement suffisante pour envisager la construction d'une dizaine de structures d'hébergement, avec une moyenne de trois couchages par structure. La disposition des constructions sera pensée de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles les unes des autres. Le terrain est doté de nombreuses zones arborées, avec des essences d'arbres propices à accueillir des constructions en hauteur. La présence d'étangs offre la possibilité de construire des cabanes flottantes.
Porteur du projet	Diplômes et expertise avérée dans l'encadrement d'activités de plein air. Proximité des sites de pratique pour faciliter la réalisation des prestations d'encadrement en plein air. Connaissance approfondie du secteur économique local, des donneurs d'ordre, de la concurrence et du secteur touristique local. Expérience dans la gestion de structures touristiques similaires. Bureau des guides Roc et Eau : pérennité, notoriété, renouvellement et fidélisation de la clientèle, réseaux de communication actifs, patrimoine matériel. Compétences en travaux sur cordes et dans le milieu du bâtiment, avec expérience en autoconstruction (logement personnel en ossature bois et isolation paille). Bons réseaux professionnels, notamment en tant que membre du bureau de l'association des professionnels de la spéléologie et du canyoning sur le Massif du Jura. Membre du Conseil d'Administration de l'Office de tourisme «Destination Loue Lison». Maîtrise de la chaîne de réservation, de la demande du client à la réalisation de la prestation. Maîtrise de l'anglais et gestion régulière de clientèle étrangère en activités. Hébergement personnel situé à 15 minutes de route de la structure.
	Une nécessaire prise en considération de la richesse en biodiversité du site dans le choix des procédés de construction et, de manière plus générale, dans l'exploitation responsable et durable du terrain. En raison du classement en zone NP (Naturel préservé) et NF (Naturel Forestier) du PLU de la commune de Byans-sur-Doubs, une demande de modification ou de dérogation aux services de l'urbanisme est nécessaire pour obtenir l'autorisation d'installer des habitations légères de loisir HLL (STECAL ou modification du PLU). Des travaux substantiels de remise en état du site sont à prévoir, incluant le curage des étangs et l'entretien de la forêt et des bords des plans d'eau. La proximité d'une route passante à côté du terrain impose une réflexion sur un système permettant de limiter les nuisances sonores. Nécessité d'acquérir / maîtriser de nouvelles compétences : Mise à niveau vis à vis de la gestion administrative de la structure. Mise à niveau pour la gestion salariale, englobant le management, le recrutement RH et la gestion d'équipe. Mise à niveau concernant l'activité d'hébergement et ses spécificités propres.

Environnement

Le dynamisme du secteur touristique avec la présence d'une base nautique de trente hectares établie sur une ancienne sablière. En pleine restructuration, ce plan d'eau, unique dans l'agglomération bisontine, est très prisé pour la pratique d'activités telles que la pêche, la baignade et la planche à voile, le tout au bord d'une plage.

La région est une zone de passage pour les personnes intéressées par les phénomènes karstiques, notamment en raison de la proximité de la grotte touristique d'Osselle, l'un des sites les plus visités du département, représentant une cible potentielle pour les encadrements d'activités.

La communauté de communes du Grand Besançon est fortement impliquée dans le développement de cette zone touristique, alignée sur son positionnement en tant que «capitale des sports outdoor» (Grandes Heures Nature) et la promotion du «slow tourisme» vert et de loisirs.

La proximité immédiate de l'Eurovélo 6, un axe majeur pour le cyclotourisme, renforce l'attrait de la région.

La proximité des sites touristiques majeurs du département comme la Citadelle de Besançon et la Saline royale d'Arc et Senans avec classement UNESCO. Possibilité de rallier ces sites en locomotion douce Besançon 1h00 de vélo et Arc et Senans 45 min.

La localisation centrale au niveau régional, combinée à l'élargissement de la région administrative et donc de la zone de chalandise, confère au secteur un potentiel significatif.

Fréquentation touristique dépendante des conditions climatiques

Définition du projet « Les Cabanes de Byans »



- a/ Un site naturel remarquable et préservé
- b/ Une offre d'hébergements insolites variée
- c/ Un souci permanent d'intégration paysagère et de réduction de l'impact sur le milieu
- d/ Développement du projet selon 3 phases

a/ Un site naturel remarquable et préservé

Une nature omniprésente

Le terrain dit « A l'Etang » sur la commune de Byans sur Doubs représente une surface approximative de 9 hectares dont je suis propriétaire depuis le mois de septembre 2022.

Sur cette surface, nous distinguons, 6 hectares de bois d'essences non nobles et de peuplement autochtone (chênes, hêtres, frênes, acacias, aulnes, saules.....), 1,5 hectares de surfaces en eaux (4 étangs différents) et environ 1,5 hectares de zones en prairies avec présence d'un verger (nombreux arbres fruitiers).

Le terrain, ancienne propriété d'un pêcheur professionnel a été utilisé à des fins d'aquaculture. Depuis environ 3 ans, le propriétaire malade ne pouvant plus entretenir le terrain, la zone demande une remise en état avec curages des différents étangs. Mais nous pouvons encore observer dans l'étang principal la présence de poissons (carpes, tanches, perches, brèmes, gardons, ablettes...) issus des activités du précédent propriétaire.

Le lieu est bucolique, ensoleillé et l'immersion dans le milieu naturel est immédiate !

Plan du terrain



b/ Une offre d'hébergements insolites variée



Cabane flottante

La clientèle touristique actuelle plébiscite les habitats insolites classés dans les catégories **Habitation Légère de Loisir**. Le marché est en pleine croissance, la demande en terme de séjour original est élevée.

Le changement des habitudes de voyage a fait naître de nouvelles envies chez les touristes au sens large du terme (clientèle locale, extra locale et étrangère).

Une proposition d'hébergement dans l'ère du temps et en adéquation avec les attentes actuelles de la clientèle touristique.

Il s'agit d'hébergement dans lesquels on se rend pour partir à l'aventure le temps d'une nuit, retrouver le Robinson Crusoé qui sommeille en chacun de nous ! Néanmoins, l'offre se veut qualitative alliant confort et authenticité des lieux. Ainsi, chacun des hébergements sera équipé d'une kitchenette, une salle d'eau avec douche, lavabo et d'une terrasse.



L'offre de logement permettra de répondre aux demandes aussi bien des couples (cabanes duo) que des familles avec des cabanes plus grandes susceptibles d'accueillir jusqu'à 5 personnes.

Ces hébergements insolites offrent également à la clientèle l'opportunité d'exprimer ses préoccupations écologiques en optant pour des hébergements proches de la nature, conçus avec le souci de minimiser leur empreinte environnementale.

Cabane arboricole



Cabane arboricole - fig. 1, Cabane flottante- fig. 2

L'offre de logement sera diversifiée pour répondre aux besoins, proposant des cabanes conçues aussi bien pour les couples (cabanes duo) que pour les familles, avec des structures plus spacieuses pouvant accueillir jusqu'à 5 personnes.

A terme, l'offre se composera de dix logements insolites :

- 4 cabanes flottantes (2x2 places, 4 places et 5 places)
- 6 cabanes arboricoles (3 x 2 places, 2 x 4 places et 5 places)

Soit un total d'une capacité d'accueil de 32 personnes.

Chaque unité d'hébergement sera isolée, assurant ainsi une expérience véritablement immersive dans le milieu naturel, tout en garantissant l'absence de vis-à-vis avec les autres installations situées sur le terrain.

c/ Un engagement fort pour l'intégration paysagère et la minimisation de l'impact sur le milieu

Au cœur de ce projet, la préservation de l'intégrité du milieu naturel dans lequel ces constructions légères s'installent est primordiale. Le milieu naturel est un écrin, offrant aux visiteurs une immersion totale.

Sur le plan personnel, je m'investis pleinement dans la recherche de techniques de construction à la fois écologiques et économiques. En 2009, j'ai procédé à l'autoconstruction de ma résidence personnelle située dans la commune de Larnod. À cette époque, j'ai été l'un des premiers à construire une maison bois isolée en paille dans la région. Résidant toujours à l'heure actuelle dans cette habitation, je dispose d'une expérience pratique de près de quinze ans vis à vis de ces méthodes de construction novatrices.

Mon engagement est de proposer à ma future clientèle des hébergements conçus avec des matériaux naturels, peu énergivores, et offrant un confort optimal.

Afin de répondre à ces exigences, je prévois de bénéficier des conseils et orientations offerts par le réseau d'associations environnementales, en particulier FNE / Doubs Nature Environnement, ainsi que ceux de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME).

Les techniques de constructions :

Réversibilité de la démarche :

les hébergements seront dépourvus de fondations et conçus pour être démontés à la fin de la période d'exploitation.



La cabane flottante, par nature, ne nécessite pas de fondations, car elle repose sur un plancher en bois soutenu par des flotteurs. Ces flotteurs seront constitués de barils en plastique remplis d'air, et leur nombre sera ajusté en fonction des dimensions et de la capacité d'accueil de l'hébergement qu'ils supporteront.



Les cabanes arboricoles, quant à elles, nécessitent d'être fixées à l'arbre qui les accueille. Dans la plupart des cas, cette fixation est réalisée par «étranglement» autour du fût de l'arbre, une technique traumatisante à l'origine de nombreux dégâts sur les parcelles forestières accueillant des parcs accrobranche ou des cabanes. Pour minimiser les blessures consécutives à l'installation des cabanes, j'ai l'intention d'opter pour une autre méthode appelée «perçage». Bien que cette technique soit encore peu utilisée en France, elle est préconisée par l'ONF depuis une dizaine d'années. Nous avons un retour d'expérience très positif sur ce procédé technique, largement éprouvé depuis une vingtaine d'années sur le continent nord-américain.



Images issues du dossier de préconisation de l'ONF pour les techniques de fixations sur le arbres.

Outre ces deux types d'hébergements disponibles à la location, il sera nécessaire d'installer sur le terrain une structure d'accueil pour la clientèle, ainsi que deux autres locaux destinés au stockage du matériel nécessaire à l'entretien du site. Pour ces locaux techniques, j'envisage d'utiliser des conteneurs maritimes recyclés, dont l'implantation au sol sera réalisée à l'aide de pieux vissés. Cette technique d'implantation évite le recours à la construction de fondations classiques, particulièrement impactante pour l'environnement, surtout dans des milieux humides. Ces conteneurs jumelés seront ensuite bardés en bois pour assurer leur parfaite intégration dans le paysage.



Les pieux vissés sont constitués exclusivement d'acier. Ils permettent de s'affranchir de lourds travaux de fondations et peuvent être installés avec des machines légères garantissant un impact minime sur le milieu. Leur installation avec une platine support permet la fixation des structures type conteneurs directement après la pose, de plus cette mise en place des pieux est réversible. Il s'agit d'une technique déjà éprouvée pour l'implantation de structures diverses en milieux humides comme des hébergements légers, des zones de circulation piétonne à destination pédagogique, ou des plateformes d'observation.

Des constructions utilisant des matériaux naturels et biosourcés

La structure porteuse de l'ensemble des hébergements disponibles à la location sera réalisée en utilisant du bois provenant de sources locales. Fort de collaborations fructueuses dans le passé, j'envisage de travailler avec la société Jurasciages, basée à Orchamps Vennes. Cette entreprise s'engage à fournir du bois provenant de circuits courts, avec un approvisionnement dans un rayon de 80 km autour de la scierie, et issu de forêts gérées de manière durable. De plus, la société détient les certifications Sapin du Jura et Bois de France.

Les hébergements seront pourvus d'une isolation réfléchie et d'une orientation astucieuse pour assurer une température intérieure confortable, même durant les périodes de transition saisonnière (avril / mai et Septembre / octobre). L'isolation sera mise en œuvre avec des matériaux naturels tels que la paille, la laine de mouton, la laine de bois, ou avec des matériaux issus du recyclage comme les panneaux de textiles recyclés, par exemple. Une attention particulière sera également portée à l'isolation à l'air de manière à rendre ces hébergements le plus étanche possible et donc moins soumis aux variations d'humidité et de température. Cette isolation à l'air sera possible par l'utilisation de membrane géotextile enveloppant les cabanes.



L'enveloppe extérieure des hébergements sera conçue en bois imputrescible, assurant ainsi une durée de vie importante sans nécessité d'utilisation de produits de traitement.

La couverture de ces cabanes sera réalisée à l'aide d'un revêtement métallique de type bac-acier, recouvert de matériaux naturels tels que le chaume, garantissant une parfaite intégration paysagère.

Une intégration paysagère soignée et ingénieuse



Chaque unité d'hébergement sera isolée et intégrée de manière harmonieuse à son environnement, garantissant ainsi qu'aucun hébergement ne soit en vis-à-vis avec les autres. En ce qui concerne l'intégration des cabanes, je souhaite mettre en œuvre des procédés qui permettront de faire littéralement disparaître la construction et de l'incorporer dans son environnement. Cela inclut des techniques telles que la végétalisation des murs du logement ou la création de refuges à animaux intégrés au logement.

Cette démarche visant à réduire l'impact écologique des hébergements ne se restreindra pas aux techniques de construction énumérées précédemment ; elle inclura également le fonctionnement et l'utilisation des cabanes pendant leur période d'exploitation.

Une utilisation des hébergements centrée sur la réduction des déchets :

Maîtrise et autosuffisance énergétique

Le terrain désigné « À l'Étang », en bordure de la commune de Byans sur Doubs, ne sera pas raccordé au réseau électrique. Chaque hébergement devra donc être autonome en matière de production électrique, grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des hébergements, alimentant plusieurs batteries pour restituer l'énergie à la demande. Cette production électrique, nécessairement limitée en termes de puissance, sera associée à une recherche poussée d'économie d'énergie. Étant donné que les hébergements seront utilisés de manière saisonnière (ouverture du site prévue entre le 1er avril et le 31 octobre) et bénéficieront d'une isolation soignée, il n'est pas prévu d'avoir recours à un système de chauffage. L'éclairage des hébergements sera assuré par des LED en basse tension. Les équipements intérieurs (cuisine, salle de bain, etc.) seront réduits au strict minimum, sans compromettre le confort, en sélectionnant les besoins nécessaires pour obtenir un logement le moins énergivore possible.

Maîtrise de la consommation et du traitement de l'eau

- A l'image de l'item précédent concernant l'alimentation électrique, **il n'est pas prévu de raccordement en eau courante** des différentes cabanes proposées à la location. Cependant, cela ne compromettra en aucun cas le confort nécessaire pour profiter au mieux du séjour proposé.

- **L'alimentation en eau potable sera assurée par la présence de fontaines à eau dans chaque logement.** Ces fontaines seront alimentées par des bonbonnes rechargeables et consignées dont le volume sera adapté à la taille du logement, au nombre de ses occupants ainsi qu'à la durée du séjour (bonbonnes de 12 à 25 litres). Un point d'eau potable accessible à la clientèle sera aménagé sur le terrain. L'emplacement de ce point d'eau sera déterminé en fonction de la proximité avec le réseau d'eau potable public, offrant ainsi aux personnes présentes sur le site un accès facile à cette ressource si besoin.

- **En ce qui concerne l'alimentation en eau destinée à un usage autre** que celui de la consommation humaine d'eau nécessairement potable, à savoir les besoins inhérents à la cuisine et l'hygiène, chaque hébergement sera équipé d'une réserve d'eau de pluie avec une pompe et un système de filtration. Les besoins en eau chaude seront assurés par la présence d'un chauffe eau solaire couplé à un chauffe eau au gaz bouteille garantissant la disponibilité d'eau chaude même lors des journées peu ensoleillées.

- **Les logements seront équipés de toilettes sèches** permettant ainsi de faciliter la gestion des eaux usées. Les déchets issus de ces toilettes sèches seront compostés dans un endroit dédié sur le terrain. L'absence de ces eaux « noires » me permet d'envisager un traitement des eaux « grises » par un système de phytoépuration individuel asservit à chaque logement.

Plusieurs bacs seront disposés à proximité des cabanes et recevront les eaux usées issues de l'hébergement. Avec l'utilisation de plantes épuratrices comme les laïches, les joncs, la sali-



caires, les roseaux et d'un substrat filtrant, en fin de cycle, l'eau épurée peut être rejetée dans le milieu naturel sans risque de pollution. Afin de minimiser les rejets, il sera demandé à la clientèle de n'utiliser que des produits naturels et biodégradables pour les usages culinaires (vaisselle) et d'hygiène (toilette). Afin de maximiser cette utilisation, des produits de nettoyage et de toilette seront mis à disposition des occupants dans les cabanes et leur utilisation sera explicitée lors de l'arrivée dans les hébergements.

Maîtrise des déchets, tri et compostage

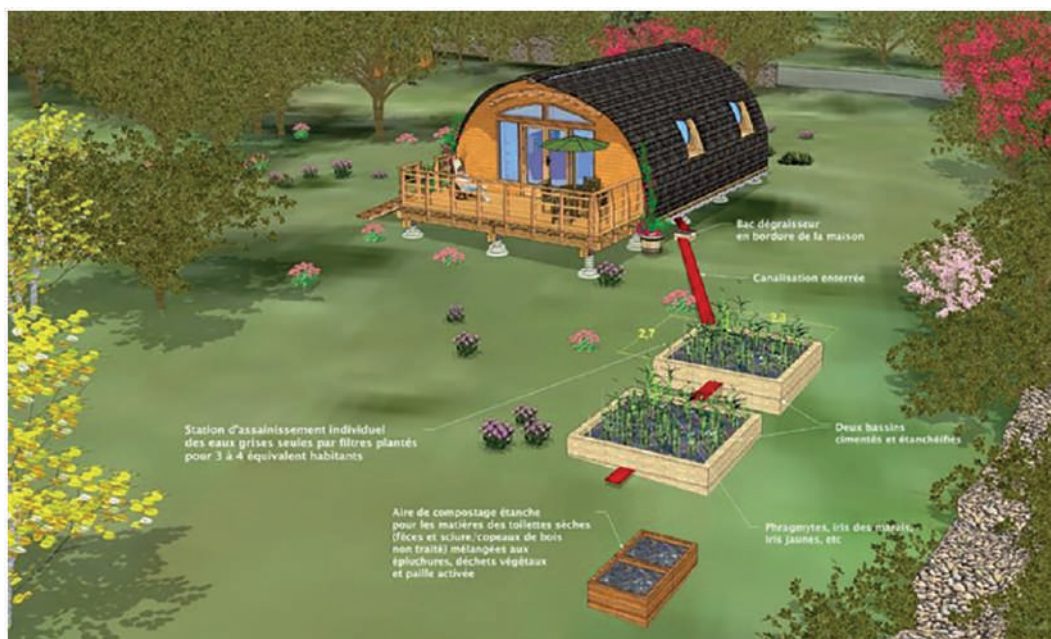


Image non contractuelle

- Dans le cadre de notre engagement en faveur de la préservation de l'environnement, une attention particulière sera accordée à la gestion des déchets générés par l'occupation des cabanes. Un système de tri sélectif sera mis en place, avec plusieurs poubelles clairement identifiées par un code couleur dans chaque hébergement. Une aire de compostage collective sera installée sur le terrain, et je veillerai à ce que les matériaux proposés à la clientèle proviennent principalement du recyclage et soient valorisables à la fin de leur utilisation.

Adopter des moyens de transports non polluants

- La circulation automobile et l'utilisation d'engins motorisés seront strictement interdites sur le site. Les clients devront stationner leur véhicule sur une aire de parking aménagée à l'entrée du terrain, et l'accès aux logements se fera à pied ou à l'aide de vélos et vélos cargos mis à disposition de la clientèle pour faciliter le transport des bagages. Pour desservir les différentes cabanes, un réseau de chemins sera aménagé en matériaux naturels, avec des dispositifs pour limiter le piétinement dans les zones les plus sensibles. Pour l'aménagement du parking et des chemins de circulation, les matériaux utilisés seront sélectionnés de manière à rendre le sol le plus perméable possible. Des panneaux explicatifs et pédagogiques seront installés le long de ce réseau pour sensibiliser la clientèle à la fragilité du site et aux règles de bonnes conduites à adopter afin de limiter les dégradations dans les zones les plus vulnérables.

20

Présentation du projet - Hébergements insolites Byans sur Doubs - Janvier 2024

d/ Développement du projet selon 3 phases

Montée en puissance du projet selon 3 phases :

PHASE Initiale

Obtention des autorisations nécessaires à la réalisation des hébergements

PHASE 1 Premiers logements insolites :

- Aménagement et sécurisation du terrain
- Construction :
 - 1 cabane arboricole : 4 places
 - 1 cabane flottante : 2 places

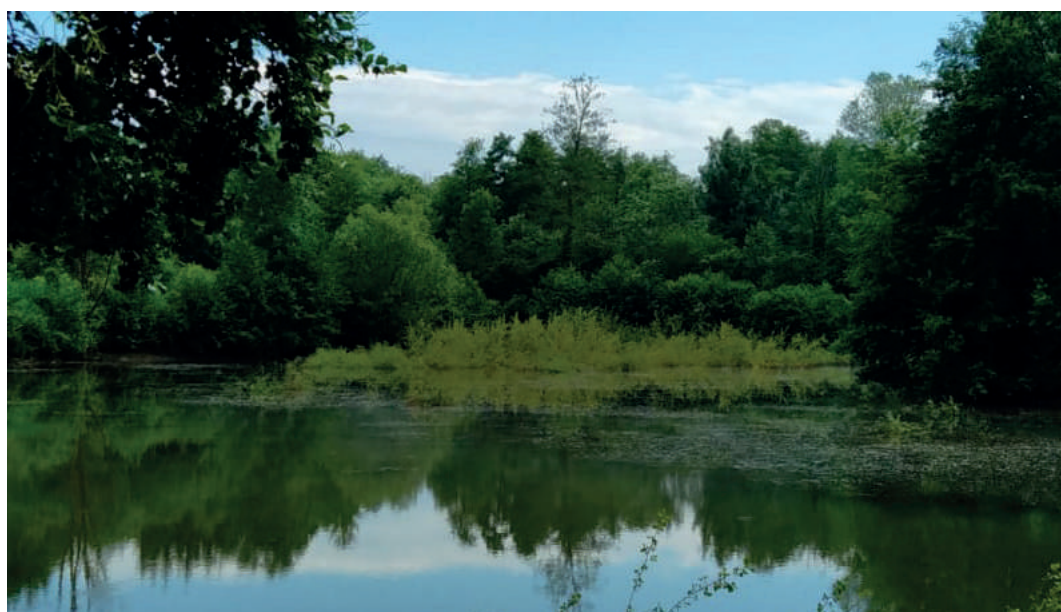
PHASE 2 Développement du projet :

- Aménagement et sécurisation du terrain
- Construction :
 - 2 cabanes arboricoles : 2 places et 5 places
 - 1 cabane flottante : 2 places

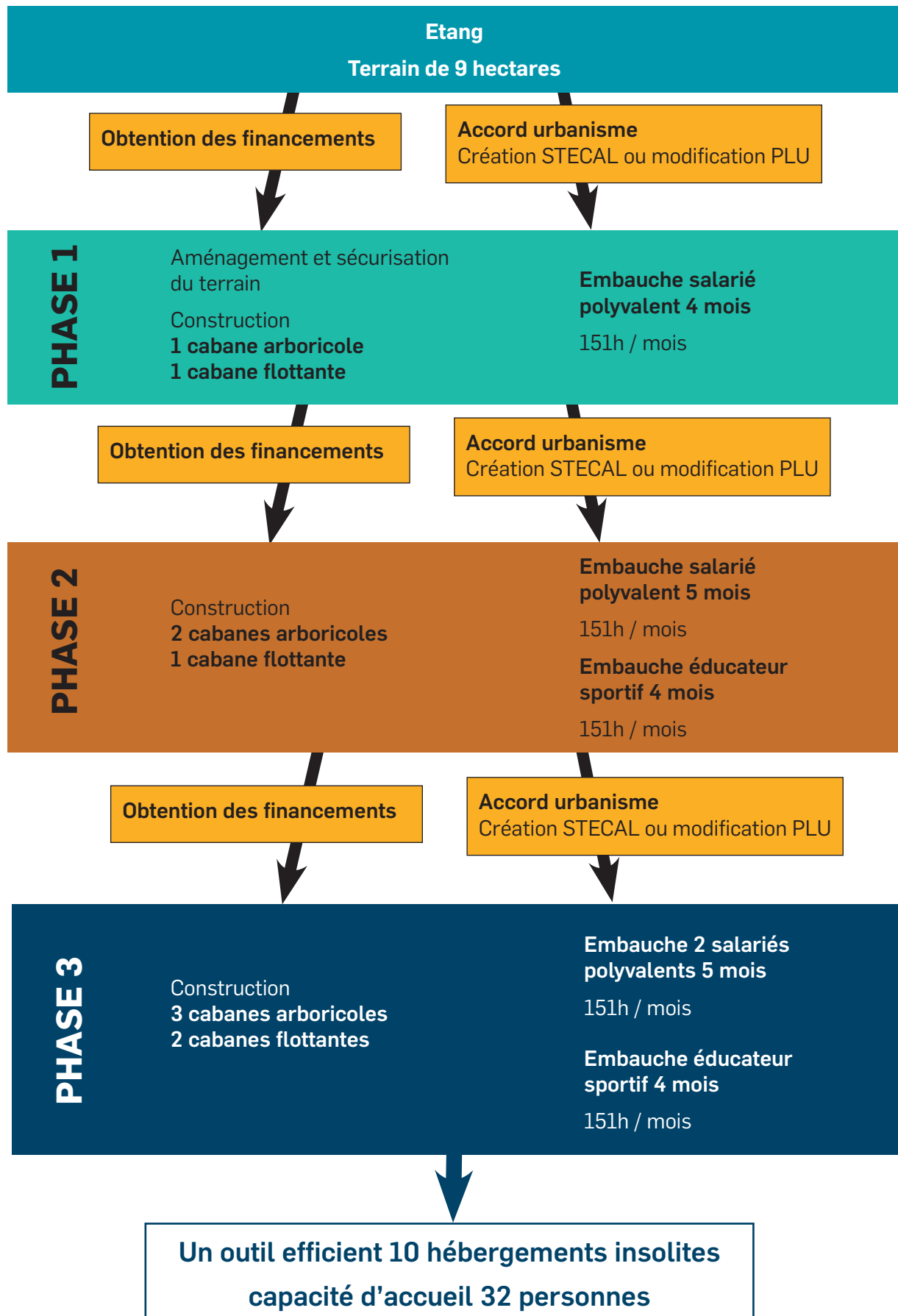
PHASE 3 Finalisation du projet :

- Construction :
 - 3 cabanes arboricoles : 2x2 places et 4 places
 - 2 cabanes flottantes : 4 et 5 places

21



Mind map :
3 phases de développement du projet



3/ Étude de marché

Le marché touristique régional

Un territoire rural et très boisé, le massif du Jura possède une faune, une flore, des milieux naturels remarquables. Les amateurs de grands espaces préservés tombent sous le charme de cette véritable réserve naturelle présentant une mosaïque de paysages.

A côté de ce paysage marqué par le vert, les nombreuses sources, cascades et gorges sont une invitation aux activités aquatiques. Ainsi, le Massif du Jura apparaît comme une destination sportive à part entière où se pratique de nombreuses activités de plein air.



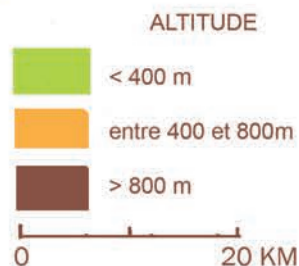
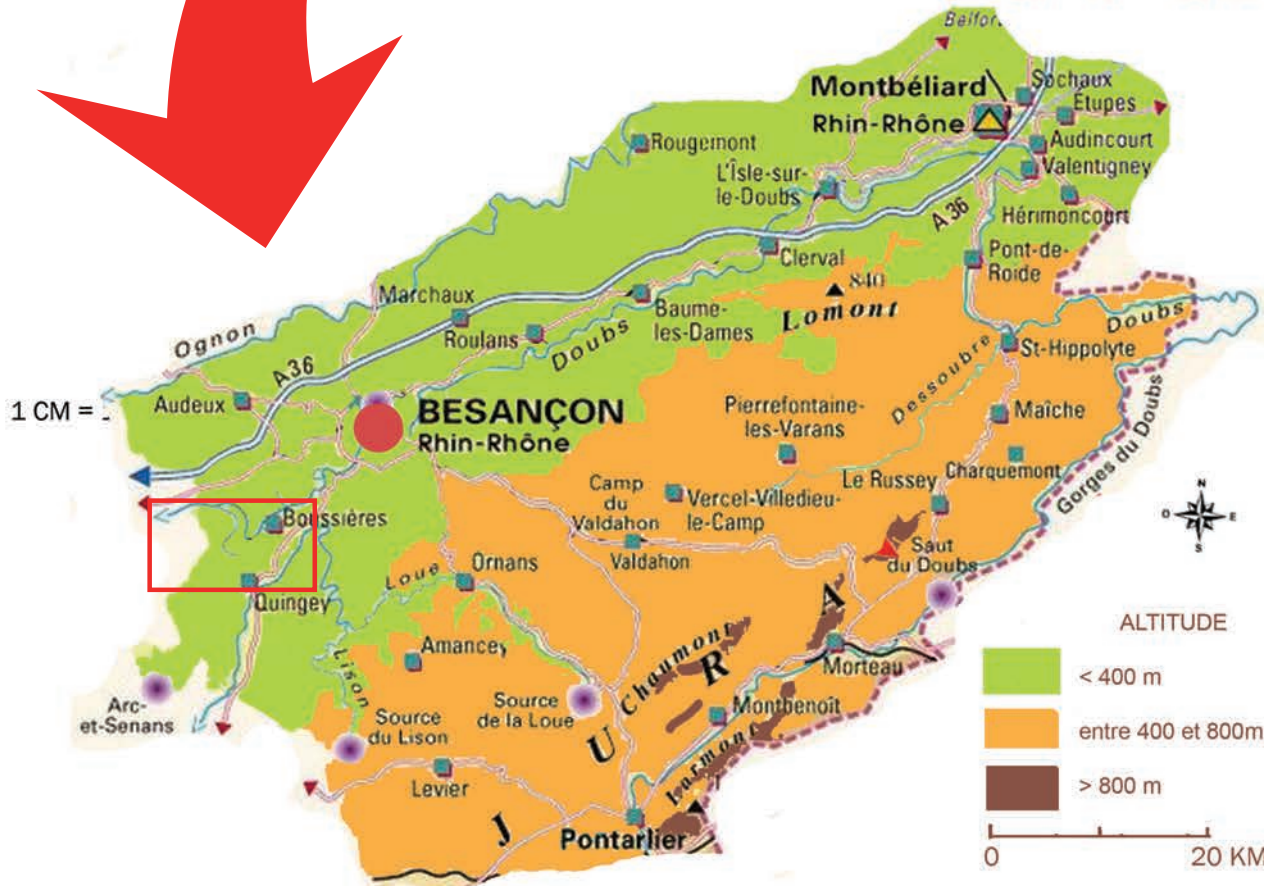
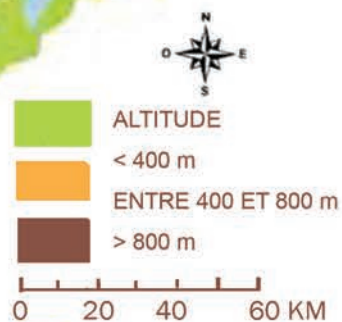
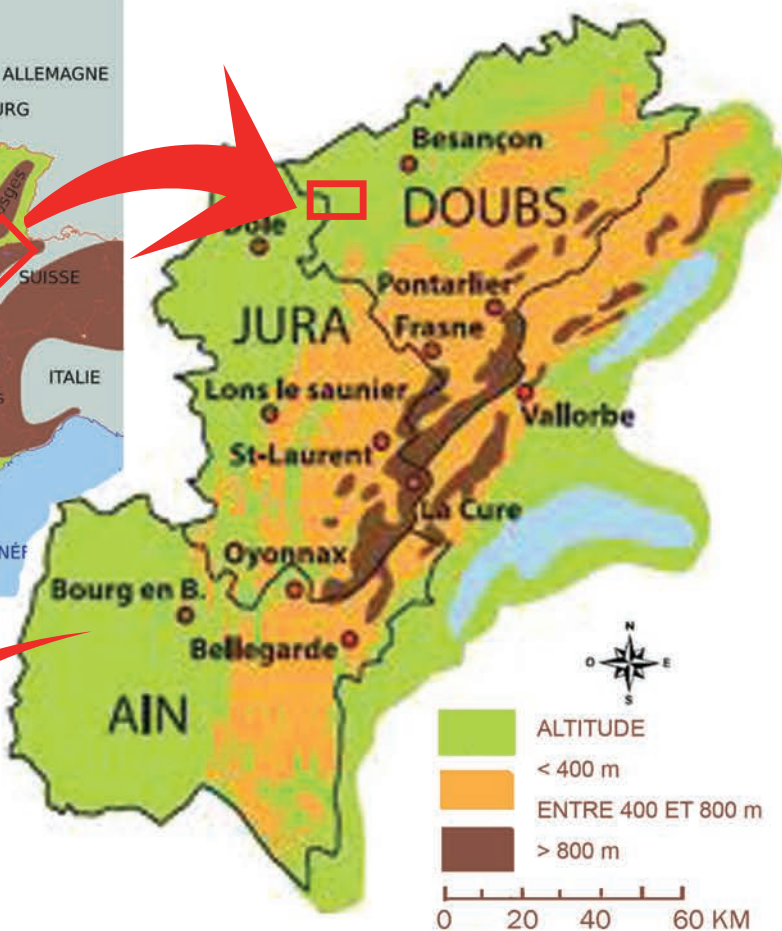
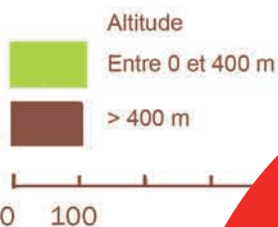
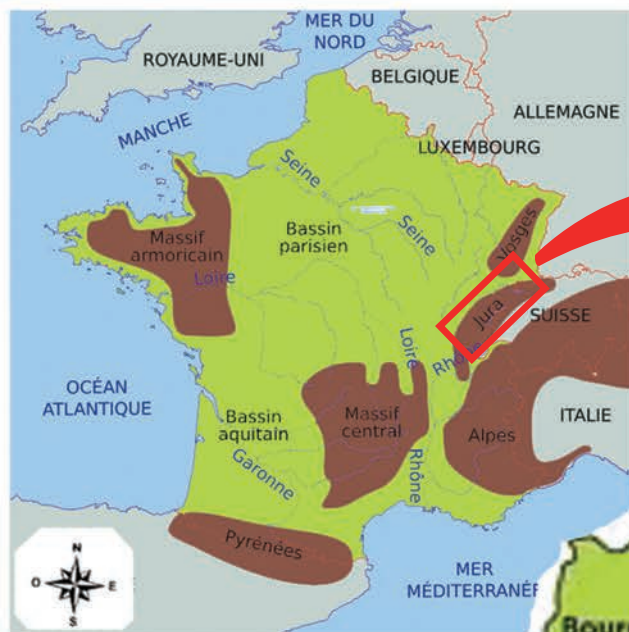
23

Données locales du marché

Byans sur Doubs Le village de Byans sur Doubs se trouve dans le département du Doubs, un des 8 départements de la région Bourgogne Franche-Comté.

La commune compte **614 habitants** (2023) et s'étend sur une superficie de 9,91 km².

Densité d'habitant : 62 hab /km²



Attractivité du secteur touristique

L'offre existante sur le territoire	Notre positionnement par rapport à cette offre
Activités Tourisme vert et de moyenne montagne, lieu de séjour idéal pour tourisme familial. Zone de pêche, balades en tout genre, équitation et d'une manière générale activité de nature. Nombreuses activités et points de passages destinés aux touristes : Grottes d'Osselle, Base nautique d'Osselle, Salines royales d'Arc et Senans, Besançon (Citadelle et Musées). De concert, zone centrale au niveau des différents secteurs d'attractivité touristique. Proximité avec Besançon, un atout majeur, mais les dessertes régionales sont faciles : Vallée de la Loue, Jura (zone viticole, Parc Naturel régional), Haut Doubs (création du nouveau PNR Haut Doubs pays horloger), Bourgogne (tourisme architectural et viticole) avec la proximité immédiate de l'autoroute A36. Zone géographique centrale, au carrefour des 4 départements, Doubs, Jura, Haute Saône et Côte d'Or. Le secteur Osselle / Routelle est attractif pour la clientèle locale et la clientèle de passage. Les activités de loisirs sont bien représentées du fait de la conversion d'une partie d'une sablière en plan d'eau destiné à la baignade. Osselle dispose également d'un camping, et d'un parcours sportif, de chemins de randonnées et découvertes avec une fréquentation relativement élevée. La Véloroute d'intérêt européen, l'Eurovélo 6, Nantes - Budapest longe le canal en empruntant l'ancien chemin de halage. Le secteur se développe actuellement pour s'imposer comme «La base Nature du grand Besançon Métropole», volonté affichée actuellement à travers les travaux de restructuration du site. En effet, depuis le début de l'année 2022, ces travaux visent à construire deux nouveaux bâtiments d'accueil plus spacieux qui seront ouverts au public pour la saison 2024. Ces travaux renforcent le positionnement de la Communauté de Commune d'être une capitale de l'outdoor (Grandes Heures Nature, Trail des Forts, Festival outdoor...). Présence de nombreux sites de pratique pour les activités de plein air : Spéléologie, grotte des Cavottes à Montrond le Château (env 20 min de route) Canyoning, canyon du Val Sainte Marie, à Amondans (env 35 min de route) Via ferrata, Baumes du Verneau à Nans sous Sainte Anne (env 45 min de route). Complémentarité de ces activités avec l'offre existante. Visite touristique de cavité aménagée : grotte d'Osselle (à 3 min de route), site de baignade à Osselle (à 2 min de route), location de Canoë Kayak à Quingey (10 min de route).	Le secteur géographique offre de nombreuses possibilités d'activités sportives de plein air correspondant à mes différents champs de compétences : spéléologie, canyoning, via-ferrata. Je connais l'ensemble de ces sites pour y exercer régulièrement mon activité de guidage. Ma société « Roc et eau » possède déjà un ancrage et une clientèle localement.

Com-
merces

Commerce de proximité :

«Le Fournil de Byans». Reprise d'activité en 2023. Contacts pris avec le gérant et mise en place d'une collaboration envisagée.

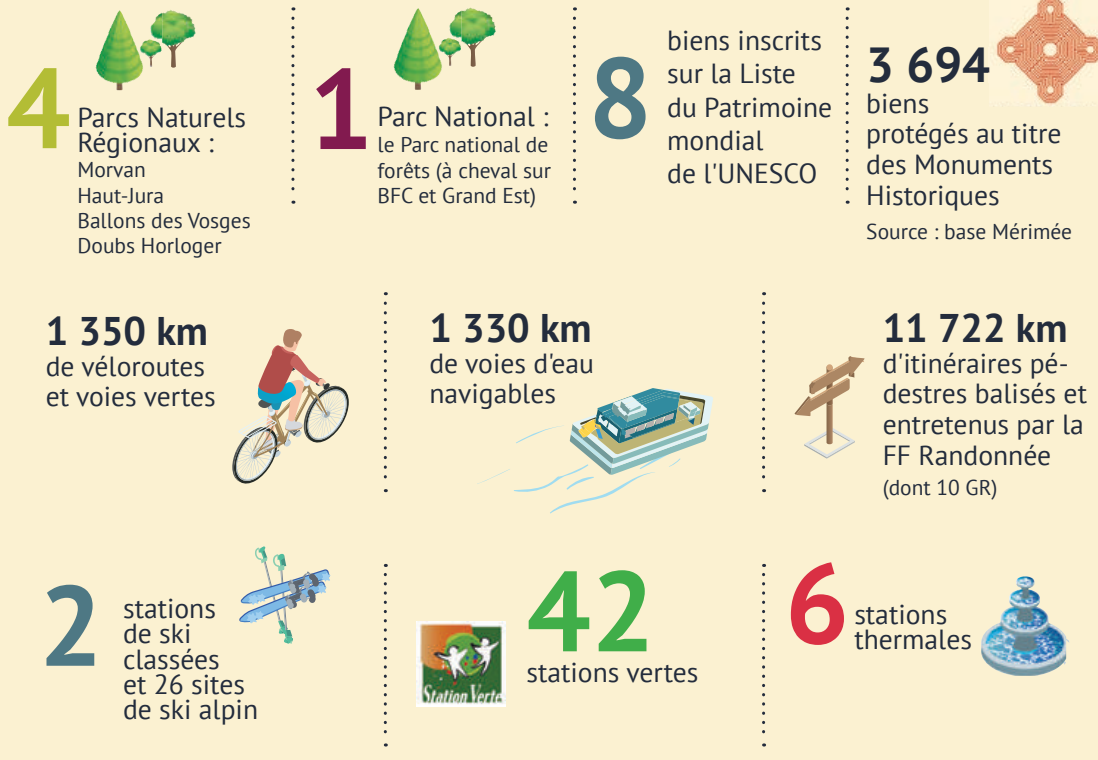
Restaurant «Au Doubs Byannais» Reprise d'activité avec ouverture du restaurant en juin 2023. Prise de contact en cours.

Offre de commerces plus large à proximité immédiate, Quingey (5km) et Saint Vit (10km).

Développement de partenariats avec les deux commerces de proximité : la boulangerie et le restaurant pour proposer une offre « clé en main » à notre clientèle.

	L'offre existante sur le territoire	Notre positionnement par rapport à cette offre
Hébergement	Hôtel : - La truite de la Loue – Quingey. Hôtel / Restaurant. 10 chambres : simple 100€, double 155€. Repas avec menu régional 30€. Chambres d'hôtes/auberge : - La Grange du Hérisson – Byans sur Doubs. Chambres et table d'hôtes : 2 chambres entre 70 et 100€ la chambre (2 et 3 personnes). Table d'hôte entre 20 et 30€ le repas. - Les Jardins de Fraîche Comté – Rosey Fluans. 2 chambres (2 et 3 places) 55€ la nuitée. - L'Aumônerie – Liesle. 4 chambres, un gîte entre 95 et 115€ la nuitée. Gîte : - Gîte « Le Balthazar » Byans sur Doubs. 2 chambres, 4 personnes. Location à la semaine entre 370 et 470 €. - Gîte «A la belle de Mai» Byans sur Doubs. Appartement 90m2, 4 voyageurs. Location à la nuitée environ 150€ la nuitée. - Gîte « L'Orée du Bois » - Torpes et Boussières. 6 gîtes entre 350 et 700€ la semaine. - Ferme Auberge « Au Doubs Repos » - Vorges les Pins. Gîte 5 personnes et Ferme Auberge avec viande issue de la production fermière. Location semaine gîte entre 350 et 650€ en fonction de la saison. Formule repas à 27€ par personne. Camping : - Les Lacs d'Osselle – Osselle Routelle. 42 emplacements. Panier moyen environ 10€ par personne / jour. - Les Promenades – Quingey. Classement 3* 65 emplacements, location de bungalows (300 à 450€ la semaine). Panier moyen camping 12€.	Une offre d'hébergement qui se démarque de l'existant, car elle s'adresse à une autre clientèle : une clientèle en recherche d'un hébergement insolite et dans un cadre naturel préservé. Il s'agit d'une offre complémentaire aux autres offres du territoire.

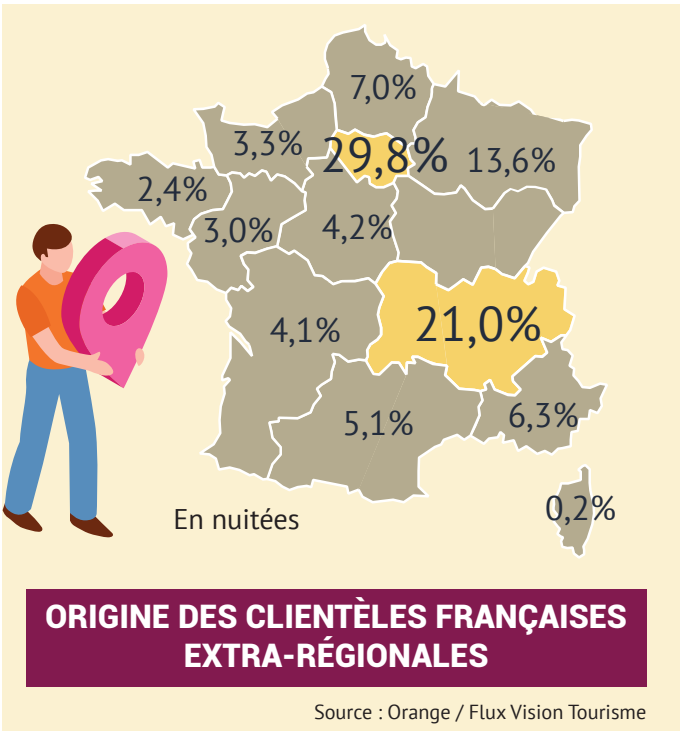
DES POSSIBILITÉS D'ACTIVITÉS MULTIPLES



Extrait de chiffres clés du tourisme en Bourgogne Franche Comté 2023

La demande touristique régionale

Région d'origine des touristes français en Bourgogne-Franche-Comté



La clientèle française se montre particulièrement réceptive au concept de l'hébergement insolite.

La majorité de la clientèle touristique française est issue des régions et départements voisins.

En additionnant les visiteurs français originaires d'Ile de France (29,8%), d'Auvergne Rhone Alpes (21%) et de la région Grand Est (13,6%), on obtient plus de 64 % de la clientèle française.

doc chiffres clés du tourisme en Bourgogne Franche Comté « Origine des clientèles française extra régionales » 2023

Les Cabanes de Byans et les principaux pôles urbains dans le quart nord-est de la France

Ville	Distance en km	Temps de trajet
Paris	399	4h00
Lyon	208	2h20
Strasbourg	270	2h45
Mulhouse	157	1h45

Les Cabanes de Byans et les pays limitrophes par la route

Pays	Ville	Distance en km	Temps de trajet
Pays Bas	Amsterdam	752	8h30
Allemagne	Freibourg	215	2h15
Allemagne	Stuttgart	403	4h
Suisse	Lausanne	128	2h10
Suisse	Genève	136	2h20
Belgique	Bruxelles	596	6h
Luxembourg	Luxembourg	343	4h20

Origine géographique des touristes étrangers en séjour en Bourgogne Franche Comté

ORIGINE DES CLIENTÈLES ÉTRANGÈRES			
Nuitées 2022 des principales nationalités "touristiques"			
Marchés européens		Marchés lointains	
1- ALLEMAGNE	(3 400 000 nuitées)	1- ETATS-UNIS	(880 000 nuitées)
2- PAYS-BAS	(3 200 000 nuitées)	2- CANADA	(200 000 nuitées)
3- SUISSE	(2 700 000 nuitées)	3- BRÉSIL	(160 000 nuitées)
4- BELGIQUE	(1 600 000 nuitées)	4- CHINE	(130 000 nuitées)
5- ROYAUME-UNI	(1 300 000 nuitées)	5- JAPON	(50 000 nuitées)
6- ITALIE	(600 000 nuitées)		

Source : Orange / Flux Vision Tourisme

Extrait de chiffres clés du tourisme en Bourgogne Franche Comté
« origine des clientèles étrangères en BFC »

NB : après une forte baisse de la fréquentation touristique des clientèles étrangères en 2020 et 2021 du fait de la pandémie de COVID 19, la fréquentation est en forte progression en 2022, et approche ou dépasse même ses niveaux de 2019. Il est important de souligner que cette clientèle étrangère ne représente pas une cible prioritaire car généralement peu friande de ce type d'hébergements insolites. La clientèle étrangère représente moins de 5% des hôtes dans les hébergements insolites (étude Abracadaroom 2019).

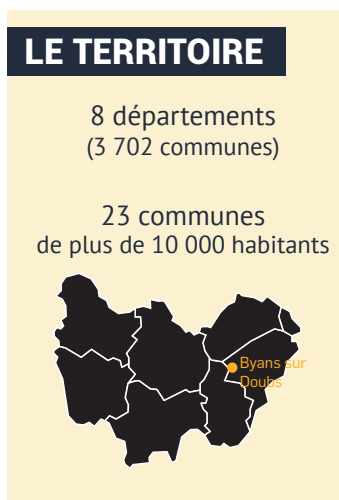
Dans la même dynamique que la clientèle française, la clientèle étrangère en séjour dans la région Bourgogne Franche Comté est majoritairement issue des pays limitrophes. En additionnant touristes originaires d'Allemagne (12,2%), des Pays Bas (11,5%), de Suisse (9,6%) et de la Belgique (5,7%), on obtient 40 % de la clientèle étrangère.

Issu chiffres clés du tourisme en Bourgogne Franche Comté 2023

Plus localement, on retrouve ces chiffres à l'échelle du département : les pays les plus proches géographiquement constituent les principaux marchés émetteurs du Doubs : Allemagne, Suisse et Pays-Bas. A noter que la clientèle suisse est désormais la première clientèle étrangère accueillie dans le Doubs avec 933 448 nuitées.

Issu chiffres clés du tourisme Doubs tourisme 2023

Une position centrale au niveau régional



En agrandissant encore l'échelle, et en nous focalisant sur l'attractivité du département du Doubs, nous pouvons constater que le secteur du tourisme, comme la plupart des secteurs économiques, a été fortement bouleversé par les crises sanitaires traversées durant les années 2020 et 2021, et la baisse du pouvoir d'achat constatée récemment. Malgré une nette reprise d'activité constatée en 2022 avec des chiffres de fréquentation qui sont quasiment au même niveau que ceux connus en 2019, un des enseignement de ces dernières années comme une véritable « expérience » : rester à proximité de son lieu de résidence, mais chercher l'authenticité et la préservation du site fréquenté.

Dans ce contexte, **le site de Byans sur Doubs présente l'avantage non négligeable d'être situé au carrefour de quatre des huit départements** que compte la Bourgogne Franche Comté.

Les Cabanes de Byans et les centres urbains régionaux

Ville	Distance en km	Temps de trajet
Besançon	24	0h30
Lons le Saunier	65	1h00
Vesoul	68	1h05
Dijon	82	1h00
Belfort	118	1h20
Mâcon	159	1h50
Nevers	245	3h40
Auxerre	236	2h20

Evolution de la demande touristique

Je pense que ce phénomène de recherche de dépaysement, en restant dans un périmètre restreint, devrait encore s'accroître avec les augmentations actuelles des coûts de transport liées à l'augmentation des tarifs des énergies.

14%

des touristes séjournant
en BFC résident en BFC

14% des touristes séjournant sur l'entité «Montagnes du Jura» sont originaires de Bourgogne Franche Comté. Troisième région d'origine derrière Auvergne RA (39.6% et IDF 17.5%).

Issu Memento du Tourisme Bourgogne Franche Comté 2023

J'ai également la conviction que dans un avenir proche, les exigences en terme de respect du milieu naturel seront encore plus grandes de la part de nos visiteurs. Ces convictions ont été appuyées par la **modification du comportement de ma clientèle** toujours plus curieuse quant aux démarches entreprises **pour limiter les impacts des activités de plein air sur les milieux naturels**. Convictions renforcées, en début de saison, lors des différentes réunions de groupes de travail sur le tourisme à l'échelle locale, départementale et régionale en constatant qu'aucun projet n'était pris au sérieux s'il n'était pas en cohésion avec les nouvelles exigences de respect des milieux naturels, de la limitation des transports routiers ou du développement local et durable.

Il s'agit donc d'anticiper cette nouvelle demande et de **développer un hébergement dans un milieu naturel** propre au dépaysement et la quiétude en réduisant drastiquement les impacts sur le milieu.

Les grandes tendances actuelles du marché touristique qui se dessinent dans un contexte économique bouleversé sont les suivantes :

- développement du **tourisme de loisirs « nature »**
- demande croissante d'un **tourisme durable** : écologique, sain, propre
- changement dans les motivations principales de vacances (rupture, ressourcement, retrouvailles...)
- la réaffirmation du **caractère fondamental des vacances**
- l'**augmentation des courts séjours**, départs plus fréquents mais moins loin et moins longtemps, ce qui nécessite une réactivité de plus en plus accrue des prestataires touristiques
- la systématisation de l'**utilisation des NTIC** (renseignements, réservations on line, départ de dernières minutes...)

« **Développer un hébergement dans un milieu naturel propre au dépaysement et la quiétude en réduisant drastiquement les impacts sur le milieu.** »

Comportement de la clientèle

Profils des visiteurs en région Bourgogne Franche Comté

PROFIL DES SÉJOURNANTS

52,3 ans d'âge moyen

86% de clientèles françaises

41% d'inactifs

25% de CSP C

65% de foyers de 1 ou 2 personnes

39% de séjournants réguliers

32% de locaux

16% de séjournants occasionnels

ACTIVITÉS

Balade, promenade 64%

Randonnée pédestre 49%

Dégustation de produits du terroir 49%

55% de courts séjours

DURÉE MOYENNE DE SÉJOUR :

6 jours

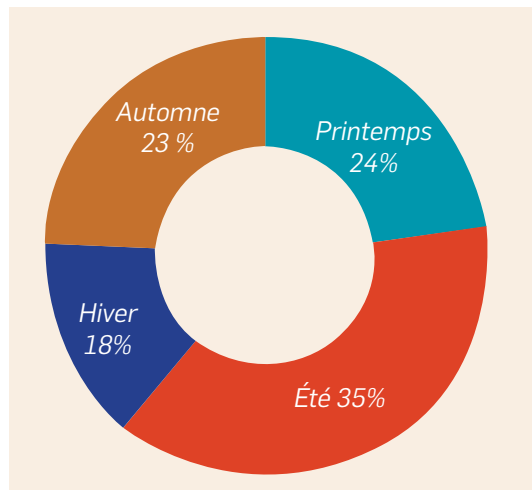
62% de séjours réservés

dont 35% par internet

339 €

dépense moyenne par séjour
et par personne

SAISONNALITÉ DES SÉJOURS



PROFIL TYPE

Profil 1 :

- Cœur de cible : **25-35 ans - couple** ;
- Niveau de revenu : moyen et moyen+.

Profil 2 :

- Cœur de cible : **35-50 ans - en famille** ;
- Niveau de revenu : moyen et moyen+.

Profil 3 :

- Cible complémentaire : **35-50 ans - couple et entre amis** ;
- Niveau de revenu : moyen et moyen+.

Profil 4 :

- Cible complémentaire : **50-70 ans - couple** (et parfois entre amis) ;
- Niveau de revenu : aisé.

État d'esprit & attitudes du profil type de visiteur :

- Il cherche à **rencontrer des acteurs locaux**, des petites pépites
- Il ne veut pas être dans le consumérisme et aime **affirmer / revendiquer des achats « malins pas chers »**
- Il veut des **choses simples, authentiques, conviviales**, il cherche à découvrir des savoir-faire locaux, les produits spécifiques, il est attentif au « made in France », aux labels qualité (AOC, IGP,...)
- Il ne recherche pas l'innovation technologique, parfois même il la rejette quand elle est trop intrusive.
- Il est très **sensible à l'environnement**. Il aime les beaux paysages, les grands espaces,...

Comportement touristique :

- Il ne va pas là où la foule va, il **rejette le « mainstream »**, le prédigéré, le cadre naturel est important
- Des **hébergements intimes** (gîtes, maisons d'hôtes,...) **proches de la nature** et respectueux de l'environnement, tenus par des gens avec qui échanger
- Il aime faire des **activités sportives** (non polluantes) en plein air
- Il **visite des fermes** – des savoirs-faire locaux
- Il va sur les **marchés locaux**, il veut **rencontrer des habitants**
- Pendant son séjour, il n'exclue pas d'aller visiter un **site culturel original**
- Il se renseigne par prescription (recommandations, influenceurs), magazines et réseaux sociaux.

Une forte demande en terme d'hébergements insolites

*Maisons sur l'eau et incontournables cabanes dans les arbres :
l'hébergement insolite compte toujours plus d'adeptes.*

257%

hausse des
implantations
d'hébergements
insolites

Les cabanes dans les arbres ont d'ailleurs vu leur nombre grimper en flèche, avec des implantations en hausse de 257% depuis 2012.

Là où la tendance se confirme plus encore, c'est que **le panier moyen a lui aussi augmenté de 17%** ces dernières années. Le panier moyen atteint ainsi les **224 euros**.

Étude conjointe Abracadaroom, spécialiste de l'hébergement insolite et le cabinet Alliances - publiée en 2020

Un marché de 260 millions d'euros en 2019

260M

marché des
hébergements insolites

D'après cette étude, le marché de l'insolite pesait **260 millions d'euros** en 2019, porté par une clientèle française à de rares exceptions près, la clientèle étrangère représentant moins de 5% des hôtes.

**« L'insolite se porte bien et bénéficie du
changement des habitudes de voyage : les français
voyagent plus et plus près. »**

La fonction de recherche « à moins de 2 heures de... » est très utilisée sur les sites proposant ce type d'hébergements. Le modèle de 2 à 3 semaines de vacances consécutives l'été a tendance à disparaître : **on se fait plaisir sur une plus courte durée.**

D'autant que ces hébergements insolites vont généralement de pair avec une **immersion en pleine nature**, autre tendance marquante, sortie elle aussi, renforcée de la période Covid.

Ainsi que le soulignait récemment une étude de Booking sur les tendances du voyage post-covid, depuis 2019, **le nombre de recommandations pour des séjours permettant de profiter de la nature (44%) et des plaisirs simples comme la randonnée (94%), l'air pur (50%) et la détente (33%), a fortement augmenté.**

Concurrence

CONCURRENCE HÉBERGEMENT

La concurrence en terme d'hébergements insolites est relativement faible dans la région.

Structures proposant des hébergement insolites rayons 100km autour de Byans sur Doubs.

- **Les cabanes du Val de Loue** – Charnay (13km de Byans). 4 cabanes installées au sol, grand confort avec bains nordiques. Tarif 160€ la nuitée.

- **Les cabanes du Bois Clair** – Ranchot (13km). 6 cabanes arboricoles jusqu'à 10m de hauteur. De 2 à 6 personnes. Tarifs : entre 1100 et 1600€ la semaine, entre 260 et 400€ le weekend.

- **Château de la Dame Blanche** – Chatillon le Duc (29km). 3 cabanes dans les arbres, 2 et 4 places. 200 à 250€ la nuitée.

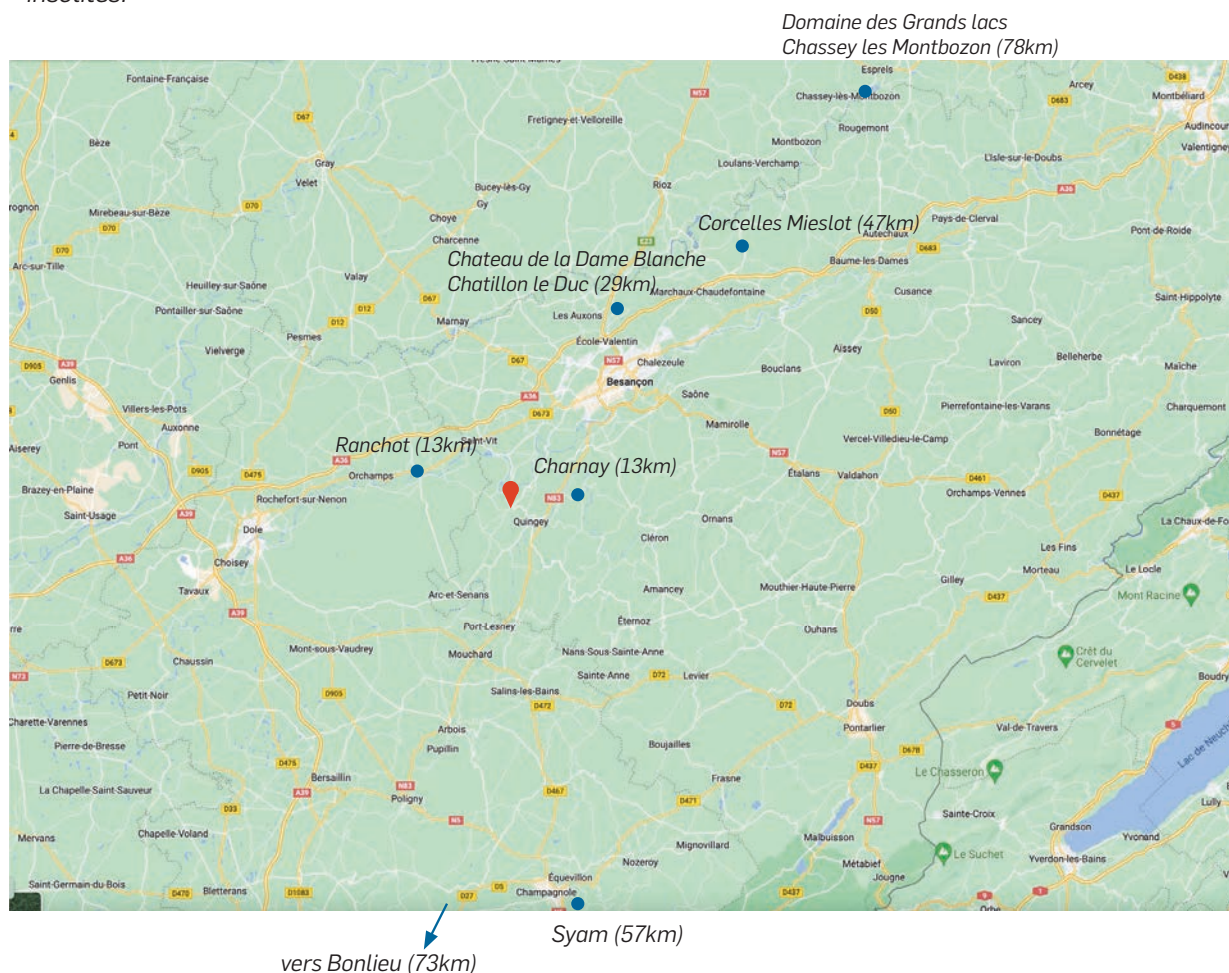
- **Domaine de Mieslot** – Corcelles Mieslot (47km). 4 cabanes installées au sol, 2 chambres. Tarif 200 à 300€ la nuitée.

- **Domaine de Syam** – Syam (57km). 4 cabanes arboricoles 2 et 4 places. Tarif entre 120 et 200€ la nuitée.

- **Cabanes du Hérisson** – Bonlieu (73km). 2 cabanes arboricoles 2 places. 300€ la nuitée.

- **Domaine des Grands Lacs Coucoo** – Chassey les Montbozon (78km). Parc de 150 ha 25 cabanes perchées, flottantes ou sur pilotis. Capacité 2, 4 et 6 places. Tarif 200 à 300€ la nuitée.

NB : n'ont été retenu pour cette étude de concurrence que les sites proposant des hébergement similaires à ceux évoqués dans ce projet et uniquement les structures proposant au minimum deux hébergements insolites.



POSITIONNEMENT DES CABANES DE BYANS

Cette étude de concurrence au niveau local confirme qu'il **existe un marché et une demande pour ce type d'hébergement**.

Les structures d'hébergement prévues dans le projet présenté correspondent aux standards pratiqués par la concurrence à savoir des logements insolites de couple, et destinés aux familles (3 à 5 personnes).

Ce projet correspond à un réel besoin en terme d'attractivité touristique au niveau local avec un positionnement recherché en destination **éco-touristique**. Les études commandées par le Grand Besançon pointent du doigt le manque d'hébergements insolites sur le territoire.

L'étude des plannings de réservation de des différentes structures évoquées précédemment (moyenne d'environ 150 nuitées réservées entre le 15 mai et 15 novembre en 2022) me permet de partir sur une base raisonnable de **100 nuitées par saison et par hébergements**.

Ce chiffre correspond à la moyenne des taux d'occupations des structures d'hébergement de la destination (30 % tous hébergements confondus) et corrobore cette estimation de nuitées.

Concernant le tarif, **la nuitée moyenne « hébergement insolite », pour une cabane de couple, est de 210 €**. Ce prix moyen de la nuitée me paraît être légèrement faussé par la notoriété des structures prises en compte dans cette étude, type « Domaine des Grands Lacs », qui pratiquent des tarifs plus élevés car ils disposent d'une image et de réseaux bien établis. **J'ai donc décidé de retenir pour ce projet un tarif de nuitée prudent à 150 €.**

CONCURRENCE ENCADREMENTS ACTIVITÉS DE PLEIN AIR

1°) Les grosses structures :

Akila Gorges de la Loue (Ornans 25)
Woka Loisirs (4 sites en FC)
Val'Nature (Quingey 25 et Ounans 39)

2°) Les indépendants :

Sports Nature Evasion (Vuillafans 25)
Escal'o (Boussière 25)
H2O (Besançon 25)
Terrain d'aventure (Baumes les Dames 25)
Nature Trip Jura (Bersaillin 39)
NOA guides (Gellin 25)
Roc Emotion (Villers le Lac 25)
Fleur de Gypse (La Marre 39)
JMR Spéléo (Chambornay les Bellevaux 70)

Fournisseurs

FOURNISSEURS QUOTIDIENS

FOURNISSEURS	PRODUITS	LIVRAISON	DELAI DE LIVRAISON	DELAI DE REGLEMENT
Boulangerie Byans sur Doubs Au Fournil de Byans	Pain / viennoiserie	?	?	?
Restaurant Byans sur Doubs Au Doubs Byannais	Restauration / A emporter ?/ Traiteur ?	?	?	?
Intermarché Quingey	Alimentation et petites fournitures	non	-	immédiat
Super U Saint Vit	Alimentation et petites fournitures	non	-	Immédiat
La Bonne Cave Quingey	Boissons	oui	3 jours	0

FOURNISSEURS TECHNIQUES ACTIVITÉS DE PLEIN AIR

FOURNISSEURS	PRODUITS	LIVRAISON	DELAI DE LIVRAISON	DÉLAI DE REGLEMENT
PETZL Crolles 38920	Matériel technique activités de plein air et cordiste	oui	0	0
Cabesto Auberives en Royans 38680	Matériel technique activités de plein air et cordiste	oui	0	Immédiat
Croque-Montagnes Saint Jean en Royan 26190	Matériel technique activités de plein air et cordiste	oui	0	Immédiat
Episur Saint Bonnet en Champsaur 05500	Matériel technique activités de plein air et cordiste	oui	0	0
JuraCycles Salins les Bains 39110	Cycles vente et réparations	non	10 jours	Immédiat

FOURNISSEURS TECHNIQUES CONSTRUCTION ET TRAVAUX EN HAUTEUR

FOURNISSEURS	PRODUITS	LIVRAISON	DELAI DE LIVRAISON	DÉLAI DE REGLEMENT
Jurasciage Orchamps Vennes 25390	Bois et dérivés	oui	0	0
Cablac Montferrand le Chateau 25320	Câbles Matériel levage et arrimage	oui	0	30 jours En compte scté AxéCorde
Doras Besançon 25000	Matériaux de construc- tion	oui	0	30 jours En compte scté AxéCorde
Prolians Burdin Maringue Besançon 25000	Matériaux de construction	oui	0	30 jours En compte scté AxéCorde
Kiloutou Besançon 25000	Location outillage et système levage	oui	5-10 jours	30 jours En compte scté AxéCorde
Loxam Besançon 25000	Location outillage et système levage	oui	5-10 jours	30 jours En compte scté AxéCorde

FOURNISSEURS ENTRETIEN TERRAIN ET LOGEMENTS

FOURNISSEURS	PRODUITS	LIVRAISON	DELAI DE LIVRAISON	DÉLAI DE REGLEMENT
Meca 25 Besançon 25000	Matériel et produits de nettoyage	oui	0	30 jours En compte scté AxéCorde
Manzoni Frères Forestière Et Motoculture Saint Vit 25410	Motoculture / entre- tien espaces verts	non	-	Immédiat
Etablissements Coste Machines Agricole Dannemarie sur Crêtes 25410	Vente et entretien ma- tériel agricole et fores- tier neuf et occasion	non	-	Immédiat
Gamm Vert Saint Vit 25410	Jardinerie / animalerie	non	-	Immédiat

38

4/ La stratégie

Positionnement stratégique

HÉBERGEMENTS INSOLITES ET CADRE NATUREL PRÉSERVÉ

- **Créer un accueil et des hébergements chaleureux dans un cadre naturel préservé.** Concevoir et fournir tous les outils à notre clientèle pour limiter de manière drastique l'impact de ces hébergements sur le milieu.
- **Créer un espace propice à l'émerveillement** de la clientèle mêlant espaces forestiers, espaces ouverts et plans d'eau.
- **Créer un échange avec la clientèle** de manière à la responsabiliser vis à vis du milieu et l'impliquer dans la démarche de réduction des impacts de leurs séjours.
- **Créer un espace sans circulation automobile.** L'idée est de faire une pause dans les déplacements automobiles durant les vacances de nos séjournants et d'utiliser majoritairement des modes de déplacements doux (« slow tourisme »).

La commune de Byans sur Doubs est bien desservie par les services de transports en commun de la communauté de commune du Grand Besançon Métropole (Ginko ligne 56). Plusieurs fois par jour, la gare distante de seulement 1km du site, propose des liaisons régulières par l'intermédiaire d'un réseau de trains TER reliant Belfort / Besançon-Viotte / Mouchard / Lons-le-Saunier / Bourg-en-Bresse. De plus, le site se trouve à 1,5km de l'Eurovélo 6, il s'agit de la véloroute Atlantique - mer Noire, longue de 3 653 km, traversant 10 pays. Cette véloroute est une des plus fréquentée en France et très appréciée par de nombreux adeptes du cyclotourisme.

Une liaison entre la commune de Byans sur Doubs et de l'eurovélo 6 est en projet et devrait voir le jour prochainement, elle permettra une circulation à vélo entre cet axe et la commune sans emprunter le tracé de la route départementale n°13.

RESTAURATION

- **Proposer une restauration** à la clientèle séjournant sous forme de **paniers repas**. Formules à mettre en place avec petit déjeuner, déjeuner sur place ou à emporter, apéritif et dîner. Les produits doivent être issus de producteurs locaux et mettre en avant les saveurs du terroir régional. Partenariat envisagé avec le restaurant du village de Byans sur Doubs «Au Doubs Byannais».

ACTIVITES DE PLEINE NATURE

- **Intégrer les activités de pleine nature** à l'offre d'hébergement, et inversement, intégrer l'offre hébergement aux propositions d'activités de pleine nature. Systématisation de ces offres.
- **Création d'une offre séjour «Slow tourisme»** incluant activités culturelles, de plein air et hébergements - restauration, tout en utilisant des modes de déplacements doux.

Afin d'être attractif pour la clientèle, mais également d'augmenter la durée des séjours sur ce type d'hébergements (en général la clientèle des hébergements insolites ne passent guère plus d'une nuit sur les différents sites proposant cette prestation), je compte développer une offre de séjour novateur car conçue pour être réalisable en utilisant majoritairement des modes de transports « doux ». L'objectif est de combiner les découvertes culturelles, sportives et de loisirs sur un périmètre proche du site d'hébergement et encourager ainsi des séjours d'une durée un peu plus longues (weekend, 3 jours, 5 jours...).

J'envisage de développer des séjours « all inclusive » intégrant la location de vélo classique ou de vélo à assistance électrique pour assurer ces différents déplacements.

Citadelle et musée de Besançon - 1h par la véloroute / Saline Royale d'Arc et Senans - 15mn de train / Grotte d'Osselle et Centre nautique - 10 mn de vélo

Laisser sa voiture sur le parking du site pour gagner en sérénité et opter radicalement pour un tourisme respectueux et responsable :

déplacement à vélo, en transport en commun, activités de plein air et proximité des sites touristiques d'intérêt pour une offre de séjour complète !

AVANTAGE CONCURRENTIEL

Le caractère unique et original du lieu et le type d'hébergements insolites particulièrement recherché :

- Espace naturel de 8 ha
- Espaces en eau (4 étangs) sur un total de plus d'1,5 ha
- Variétés des hébergements proposés cabanes flottantes et cabanes arboricoles
- Couple activités de plein air / hébergements
- Diversité des activités de pleine nature
- Convictions écologiques profondes et envie de mettre en place des solutions techniques en accord avec ces convictions

Facteurs-clés de succès



Recherches de soutiens institutionnels

- Mairie de Byans sur Doubs
- Communauté de communes Grand Besançon Métropole
- Comité départemental du tourisme,
- Comité régional du tourisme, Montagnes du Jura, Commissariat au Massif du Jura.
- France Nature Environnement / Doubs Nature Environnement



Compétences personnelles

- Compétences relationnelles. Image et retours clientèle excellents sur ces 10 dernières années.
- Compétences en gestion de structure et gestion de projets
- Compétences en constructions écologiques et durables.
- Compétences travaux d'accès difficiles.
- Compétences encadrements des activités de pleine nature.



Alliances locales

- Commerces (Boulangerie / restaurant / Traiteur)
- Professionnels des Activités de plein air (Loueur canoës kayak, équitation, parapente, escalade)
- Base Nautique d'Osselle avec offre complémentaire.
- Grotte d'Osselle avec offre complémentaire
- Lieu culturels (Citadelle, Musées, Salines Royales, Salines).

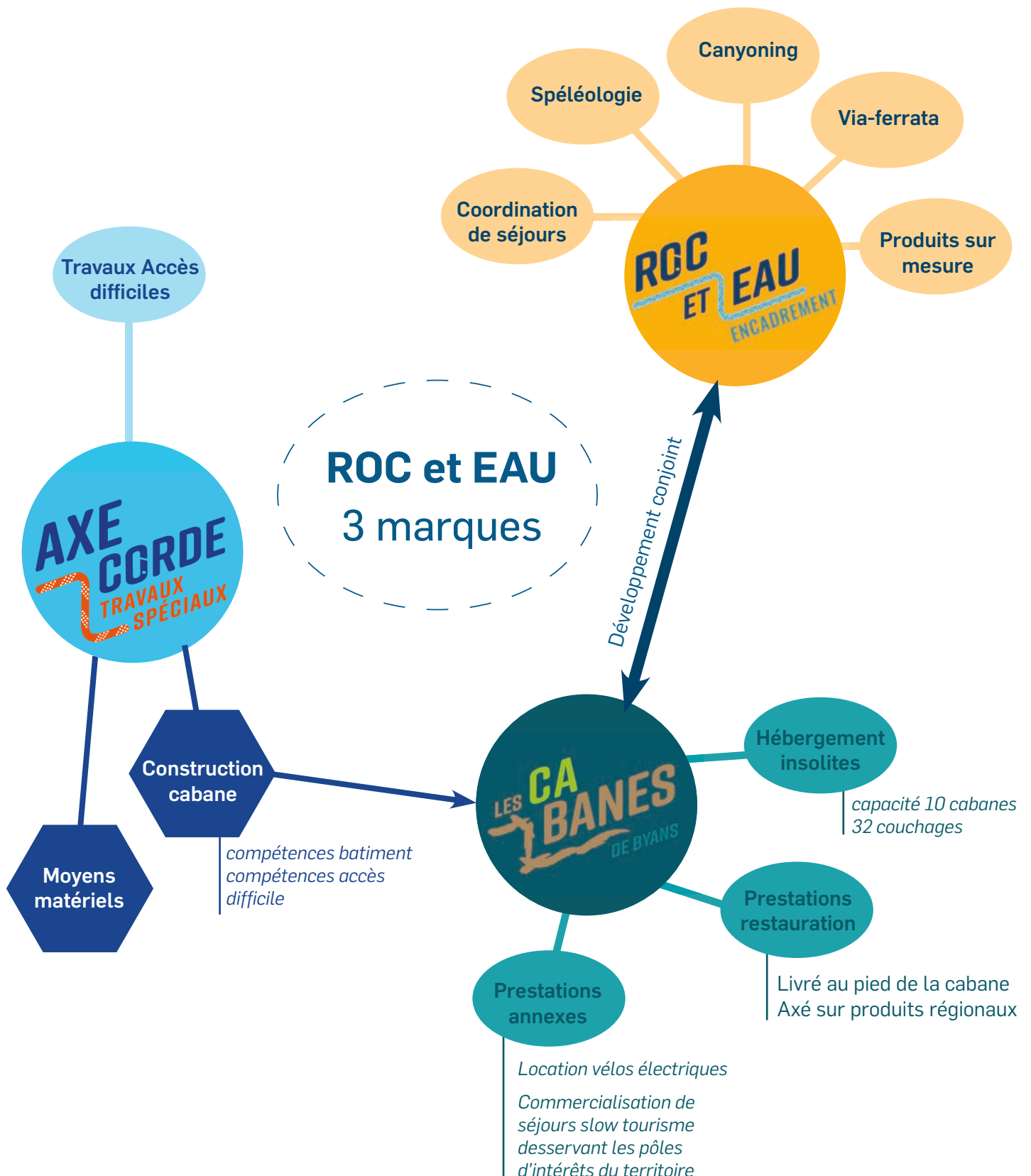


Expériences personnelles

- Expériences encadrements des activités de plein air depuis 20 ans.
- Expériences dans les travaux arboricoles (rénovation parcours accrobranches et via ferrata)
- Autoconstruction maison personnelle ossature bois isolation paille.
- Expérience gestion de structures HLL «Hébergement Légère de Loisirs» (Woka Loisirs)

MIND MAP

Le fonctionnement Roc et Eau à terme



Stratégie prix de vente 2023



LES TARIFS

CANYONING



Tarif / pers.

Tarif réduit* Engagement guide

nb mini pour créer un groupe

nb max pers/groupe

Canyon découverte 1/2 journée	12 ans	3h30	45 €	40 €	300 €	4	10
Canyon Explo 1/2 journée	14 ans	4h	60 €	55 €	350 €	4	8
Canyon Explo journée	14 ans	6 à 7h	75 €	70 €	600 €	6	8

SPÉLÉOLOGIE

Spéléo découverte 1/2 journée	8 ans	3h30	45 €	40 €	300 €	4	10
Spéléo découverte journée	8 ans	6 à 7h	70 €	65 €	500 €	4	10
Spéléo Explo journée	14 ans	7 à 8h	95 €	-	550 €	4	6
Spéléo grandes courses	16 ans	8h et +	120 €	-	600 €	4	6

VIA-FERRATA

Via-ferrata découverte 1/2 journée	8 ans	3h30	45 €	40 €	275 €	4	10
------------------------------------	-------	------	-------------	------	-------	---	----

SUR MESURE

Combo activités (2 demi-journées « Découverte » sur une même journée)

Combo Via et/ou Spéléo et/ou Canyon	8 ans ou 12 ans canyon	7h	75 €	70 €	550 €	6	10
Bivouac	14 ans	24h	170 €	-	800 €	4	6

* Tarif réduit : famille (à partir de 4 personnes), groupes (à partir de 6 personnes)

La prestation comprend l'encadrement par un guide diplômé, la mise à disposition du matériel, individuel et collectif

MODES ET CONDITIONS DE PAIEMENT

Chèque, espèce et virement

Acompte de 33% du total pour réservation (encaissement après la prestation)

Tarifs prévisionnels TTC Les Cabanes de Byans

Comme souligné précédemment lors de l'analyse de la concurrence en terme d'hébergements insolites dans un rayon de 100km autour du site de Byans sur Doubs, les tarifs prévisionnels retenus sont volontairement très prudents.

Cette politique tarifaire spécifique à l'hébergement est encore à affiner.

Pour cette étude et pour des raisons de facilité, le tarif de location à la nuitée tout hébergement confondus retenu est de 150€.

--> Or, la concurrence permet de fixer un tarif moyen de la nuitée hébergement insolite à 200€ la nuitée pour une chambre de couple.

➤ Sont encore à détailler les tarifs de location en rapport avec la capacité d'accueil de chaque structure, la période de l'année concernée par la location (système haute, moyenne et basse saison) et la mise en place de tarifs dégressifs en fonction du nombre de nuitées passée sur le site.

➤ Est également à affiner la **politique tarifaire des prestations annexes, restauration, location de vélo électriques...**

--> Recettes qui viendront s'ajouter au chiffre d'affaire prévisionnel calculé uniquement sur les recettes issues des locations d'hébergements.

➤ Et pour finir, je prévois également de mettre en place des **systèmes de « packages »** permettant de composer son séjour sur demande en mixant les prestations d'hébergement, celles de restauration, de locations de vélos électriques et de prestations d'encadrements des activités de pleine nature.

Stratégie Promotion / Communication / Prospection / Commercialisation

Promotion et Communication :

Je vais m'appuyer sur les réseaux et sur la base de données clientèles mise en place durant ces 12 dernières années pour créer une relation symbiotique entre les prestations d'encadrement de plein air et les prestations d'hébergement.

Impliqué dans le tissu des **Offices de tourisme du territoire**, ces derniers constitueront un **relais efficace** pour le développement de cette branche hébergement insolite dont ils sont demandeurs.

M'imposer comme prestataire incontournable dans le développement touristique et sportif du Grand Besançon Métropole en m'appuyant sur les contacts noués dans le cadre de la marque Grandes Heures Nature.

Pour ce faire, je chercherai à **développer** encore **mes relations avec les instances dirigeantes du tourisme sur le territoire** en présentant et défendant ma démarche et en expliquant cette vision du développement d'un tourisme responsable.

Prospection :

J'ai également l'intention de **faire évoluer les outils de prospection** mis en place depuis une dizaine d'années dans le cadre des encadrements d'activités de plein air pour les rendre plus efficaces :

- **Développement du fichier client**, en créant un outil dynamique, informatisé qui permettra la réalisation de campagnes de promotions d'événements particuliers ou de nouveautés à destination de ma clientèle.

Ce fichier permettra également un suivi de clientèle efficace, qui me renseignera sur les comportements d'achats et sur les possibilités d'évolution que je pourrai apporter au fonctionnement de la structure.

- **Développer la place et l'image des marques Roc et Eau sur les réseaux sociaux.**

Chercher à optimiser les images existantes en générant plus de trafic. Prise de contact avec des influenceurs, youtubeurs spécialisés dans le développement du tourisme vert et responsable.

- **Partenariats locaux** avec les autres prestataires dont les produits sont complémentaires. Créer un réseau local de prestataires complémentaires.

- **S'appuyer sur le plein air** pour développer l'hébergement et **sur l'hébergement** pour développer le plein air.

Commercialisation :

Dans la même logique, je compte **m'appuyer sur mes outils de commercialisation actuels** pour **étoffer l'offre** et ainsi créer un **catalogue plus diversifié** de produits.

Une commercialisation des hébergements insolites attendue et anticipée :

Lors de la mise en place du site internet marchand de la société Roc et Eau en 2020, j'ai créé un outil internet adapté aux nombreuses contraintes fixées par les prestations d'activités de plein air comme les plannings de réservation, les conditions d'accès aux sorties, la mise en place du paiement en ligne...

J'ai également fixé une contrainte supplémentaire : celle de pouvoir facilement intégrer, à cette offre d'achat en ligne, des prestations d'hébergement auxquelles je pensais depuis de nombreuses années.

J'imagine donc la commercialisation de ces nouvelles prestations par le biais de la plateforme d'achat déjà en place sur le site Roc et Eau. Il s'agit d'une plateforme efficiente et complète gérant les différents produits proposés, les plannings respectifs, les conditions d'accès, le paiement en ligne et la réalisation de la facture.

Cette méthode permet une souplesse de gestion du fait de l'automatisation de la plupart du process, et, est une attente incontournable de la clientèle qui anticipe de plus en plus ses réservations en utilisant majoritairement les outils de réservation en ligne.

Cet outil est encore perfectible et je compte m'appuyer sur les prestataires actuels pour m'aider à faire évoluer ce site et le rendre encore plus complet, efficace et mieux référencé.

- **Collectif MBC – Saint Vit**. Design, communication et réalisation de site internet. Réalisateurs du site internet www.roceteau.com et www.axecorde.com

- **Lydie Boffie – Besançon**. Spécialiste rédaction et référencement. Gère actuellement les référencements des sites www.roceteau.com et www.axecorde.com

5/ Les moyens

Le terrain

Lieu dit « A l'étang » commune de Byans sur Doubs (25320)

Superficie : **8ha 06a 25ca** de parcelles contiguës et **89a** de parcelles isolées.

Acquisition du terrain à titre personnel avec ma compagne Cécilia Bertin.

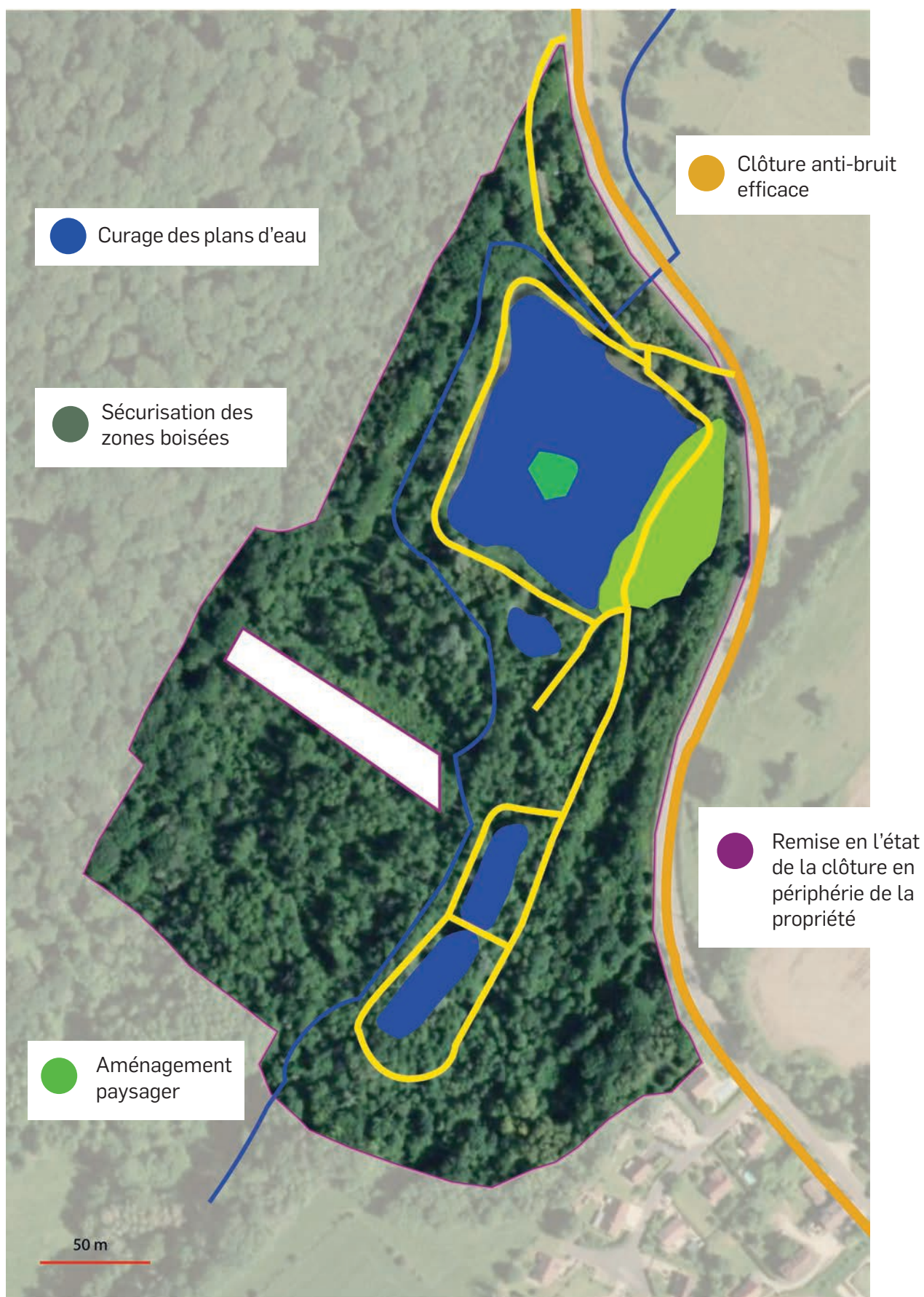
Création d'une SCI dont 50 % des parts iront à chaque sociétaires.

--> Pour l'exploitation du site, il est prévu que la société Roc et Eau s'acquitte d'un loyer à la SCI.

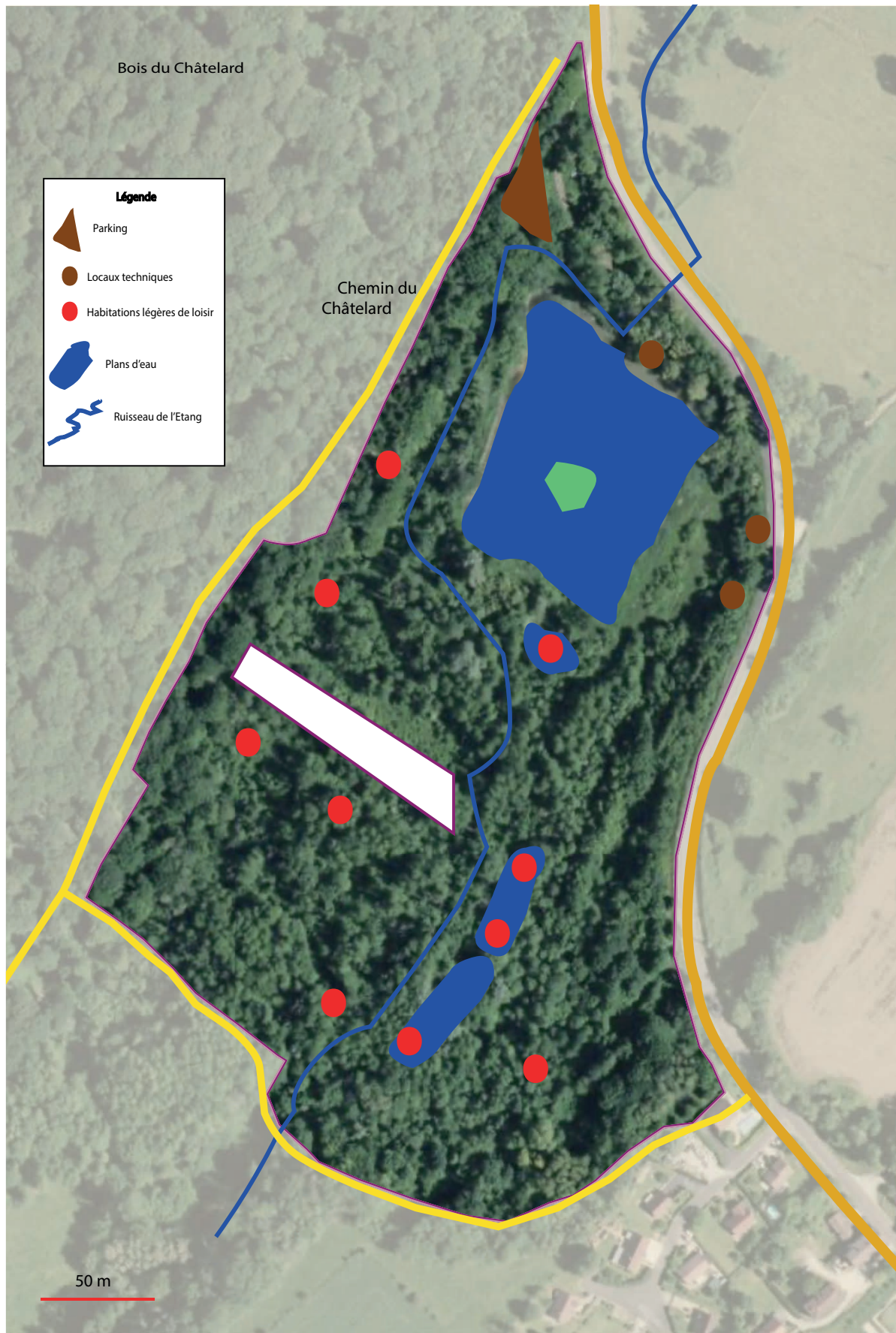
Limites de propriété



Remise en l'état du terrain



Implantation des cabanes et locaux techniques



Les moyens matériels

Moyens matériels techniques actuels dont je dispose avec **Roc et Eau Encadrement** et **AxéCorde** :

Encadrement :

- Matériel d'encadrement complet pour groupes de 12 personnes sur chacune des activités proposées spéléologie, via ferrata et canyoning
- Matériel de progression verticale cordes, mousquetons et sacs
- Matériel de transport et conditionnement
- Matériel de nettoyage (machines à laver 15kg x 2, lave vaisselle...)
- Matériel informatique, bureautique et images (ordinateur, imprimante, photocopieur, appareil photo...)
- Matériel bivouac et camps

AxéCorde :

- Outillage électroportatif usuel
- Outillage manuel complet
- Matériel de progression verticale cordes, mousquetons et sacs

Les moyens humains

PHASE 1

EMPLOYÉ	POSTE	CONTRAT	TEMPS DE TRAVAIL
Employé polyvalent	Permanence, Accueil clientèle et entretien des hébergements	CDD Saisonnier 4 mois 1500€ net/mois	151 h/mois en Juin Juillet et Août et mi temps en mai et septembre
GÉRANT	Gestion et encadrement activité	TNS	Cadre

PHASE 2

EMPLOYÉ	POSTE	CONTRAT	TEMPS DE TRAVAIL
Employé polyvalent	Permanence, Accueil clientèle et entretien des hébergements	CDD Saisonnier 5 mois 1500€ net/mois	151 h/mois en Juin Juillet et Août et mi temps en mai et septembre
Educateur sportif DE spéléo et compléments	Encadrement des activités de plein air	CDD Saisonnier 4 mois 1800€ net/mois	151h/mois du 15 mai au 15 septembre
GÉRANT	Gestion et encadrement activité	TNS	Cadre

PHASE 3

EMPLOYÉ	POSTE	CONTRAT	TEMPS DE TRAVAIL
Employé polyvalent 1	Permanence, Accueil clientèle et entretien des hébergements	CDD Saisonnier 5 mois 1500€ net/mois	151 h/mois en Juin Juillet et Août et mi temps en mai et septembre
Employé polyvalent 2	Permanence, Accueil clientèle et entretien des hébergements	CDD Saisonnier 5 mois 1500€ net/mois	151 h/mois en Juin Juillet et Août et mi temps en mai et septembre
Educateur sportif DE spéléo et compléments	Encadrement des activités de plein air	CDD Saisonnier 4 mois 1800€ net/mois	151h/mois du 15 mai au 15 septembre
GÉRANT	Gestion et encadrement activité	TNS	Cadre

Moyens juridiques

La structure juridique choisie est **SARL Roc et Eau** déjà existante et soumise à l'impôt sur les sociétés.

Une nouvelle marque sera alors créée « **Les Cabanes de Byans** », elle regroupera la totalité des prestations proposées en hébergement, restauration et services annexes.

J'ai le statut de gérant unique sur cette société en travailleur non-salarié TNS et je cotise au Régime Social des Indépendants RSI.



6/ Les besoins

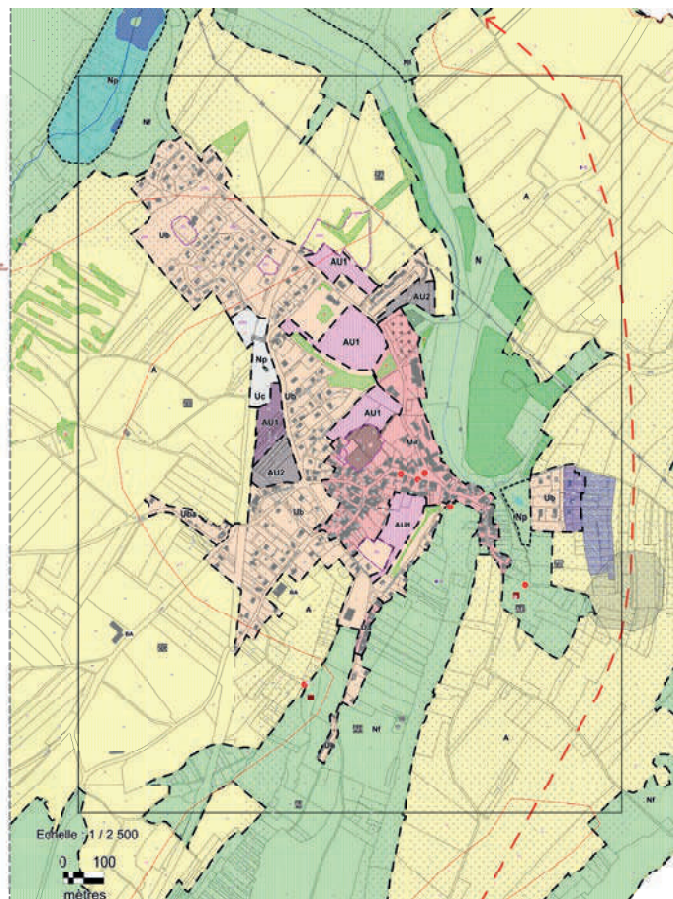
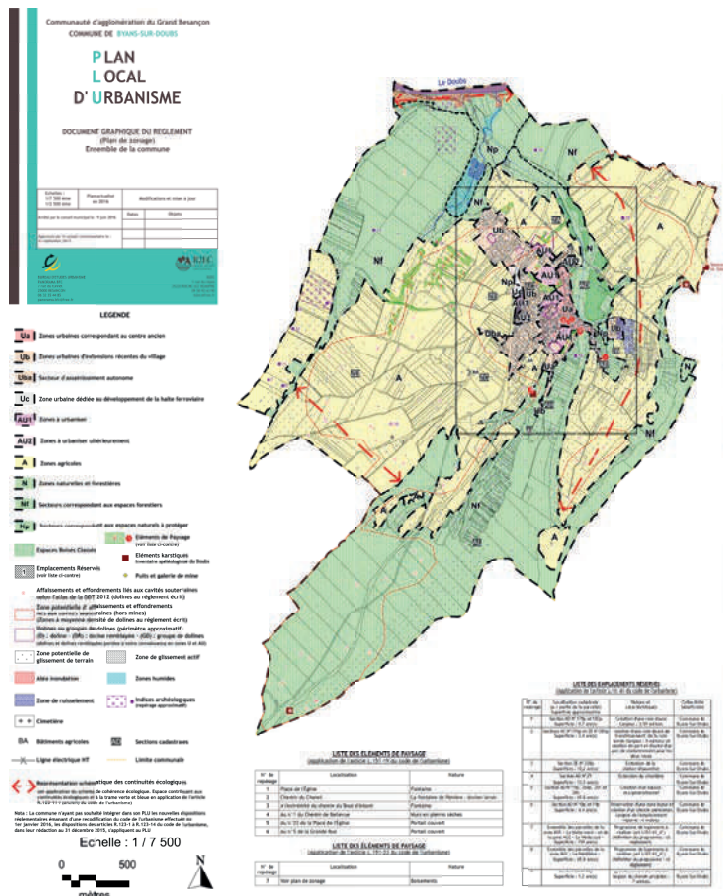
1^{er} frein : un terrain non entretenu depuis plusieurs années à remettre en état.

--> Un besoin de soutien concernant la remise en état générale du site et l'aménagement paysagé

- Travaux de curage des différents plans d'eau
- Travaux de création d'une clôture anti-bruit efficace afin de limiter les nuisances sonores en relation avec la proximité de la route départementale n°13 dite « Route de la Grotte »
- Travaux de remise en état de la clôture en périphérie de la propriété
- Travaux de sécurisation des zones boisées
- Travaux d'aménagements paysagés avec création des chemins de desserte des différents lieux d'hébergement.

2^{ème} frein : En l'état, un terrain non constructible

Dans son plan local d'urbanisme, la commune de Byans sur Doubs, a classé le terrain en zonage Naturel à préserver (Np) en date du 9 juin 2016. Ce classement constitue un frein à l'activité présentée car sur les terrains relevant de ce zonage, l'occupation et l'utilisation du sol sont interdites.



Document graphique du PLU de Byans sur Doubs

Dans ce type de situations, il est prévu des dérogations possibles notamment en demandant la création de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

Ainsi, et selon l'article L 123-1-5 II 6° du Code de l'urbanisme :

A titre exceptionnel, le règlement peut délimiter dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, des STECAL dans lesquels peuvent être autorisées :

- Des constructions
- Des aires d'accueil et terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage
- Des résidences démontables HLL, yourtes, tipi

A la condition que ces STECAL ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Une seconde solution envisageable serait de demander une modification du PLU et un changement de zonage pour le terrain en question avec classement en zone Naturelle de loisirs (NL). Ces démarches étant lourdes et les délais d'accords longs, la première solution d'une demande de Stecal sera privilégiée.

--> Un besoin de soutien concernant les demandes d'urbanisme

- Demande de STECAL pour la création du parking
- Demande de STECAL pour la création d'un lieu d'accueil clientèles
- Demandes de STECAL pour la création des locaux techniques de stockage du matériel
- Demandes de STECAL pour la création des hébergements

3^{ème} frein : une conception des hébergements complexes pour être en adéquation avec les impératifs d'intégration et de respect du milieu

--> Un besoin de soutien pour la conception des hébergements et leur intégration dans le milieu naturel

Challenge avec la création d'hébergements intégrés / immergés dans le milieu naturel, confortables et respectueux du milieu

- Conception architecturale des cabanes
- Solution accès électricité solaire autonome
- Solution accès eau potable et eau de récupération
- Solution de traitement des eaux usées grises in situ

4^{ème} frein : un projet ambitieux qui nécessite des financements importants.

--> Une demande de financements : intercommunaux, régionaux, européens.

7/ Eléments de planification

2 grandes variables conditionnent le lancement des travaux :

- les autorisations d'urbanisme
- l'obtention des financements nécessaires

Si ces deux conditions sont remplies au printemps 2024, on peut imaginer la réalisation des travaux selon l'échéancier suivant :

PHASE INITIALE	01/06/2022 au 31/05/2024	
	Conception du projet	Définir les caractéristiques projet Organiser l'accompagnement global Penser la nouvelle organisation des activités Communiquer - commercialiser
	Obtention des autorisations d'urbanisme	
PHASE 1	01/06/2024 au 31/05/2025	
	Construction / remise en état	Entretien général du terrain Curage des étangs Construction Exploitation saison 2025
PHASE 2	01/11/2025 au 31/05/2026	
	Construction / remise en état	Entretien général du terrain Curage des étangs Construction Exploitation saison 2026
PHASE 3	01/11/2026 au 31/05/2027	
	Construction	Construction Exploitation saison 2027

Début de saison touristique 2027

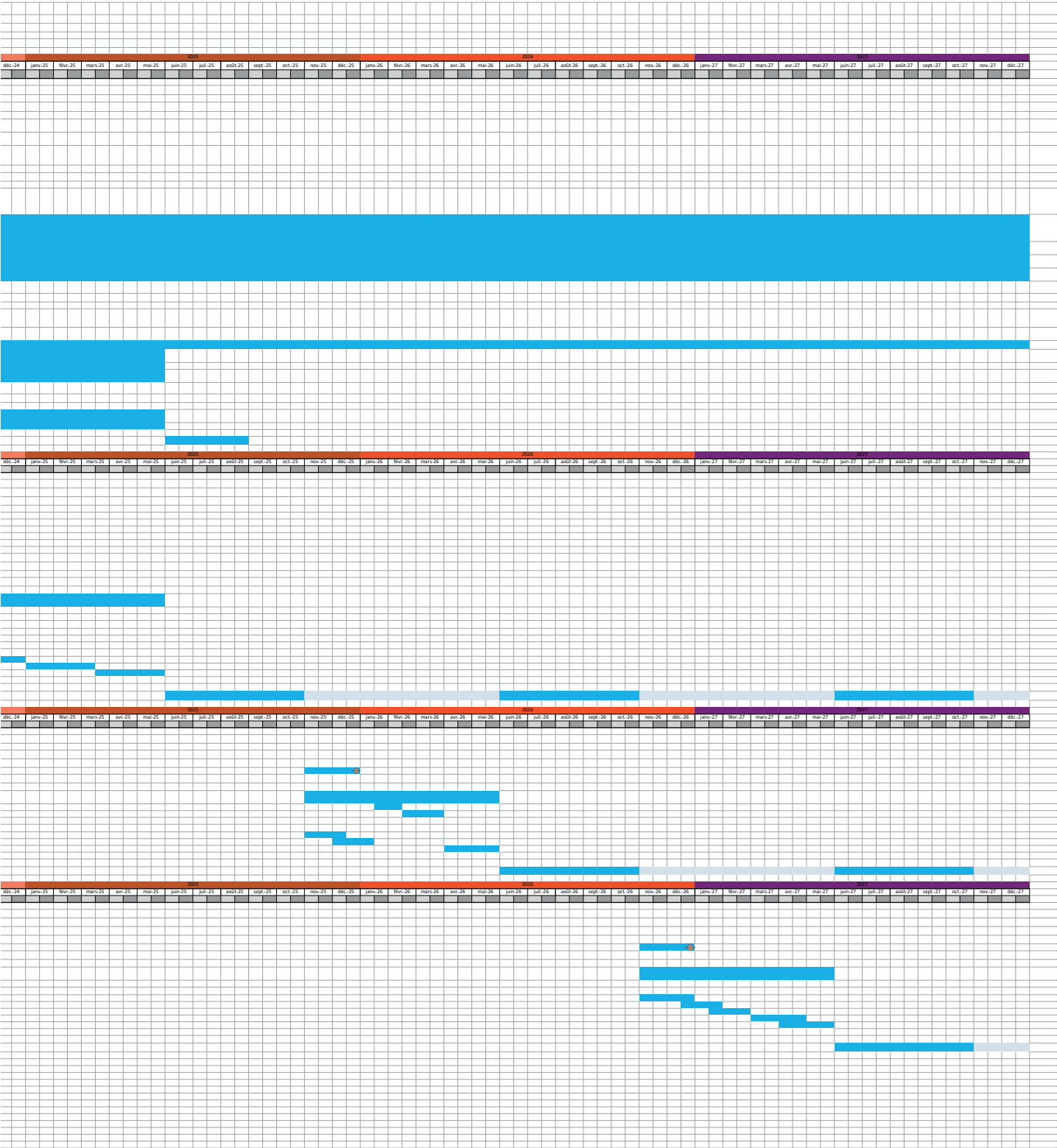
**Un outil efficient 10 hébergements insolites
capacité d'accueil 32 personnes**

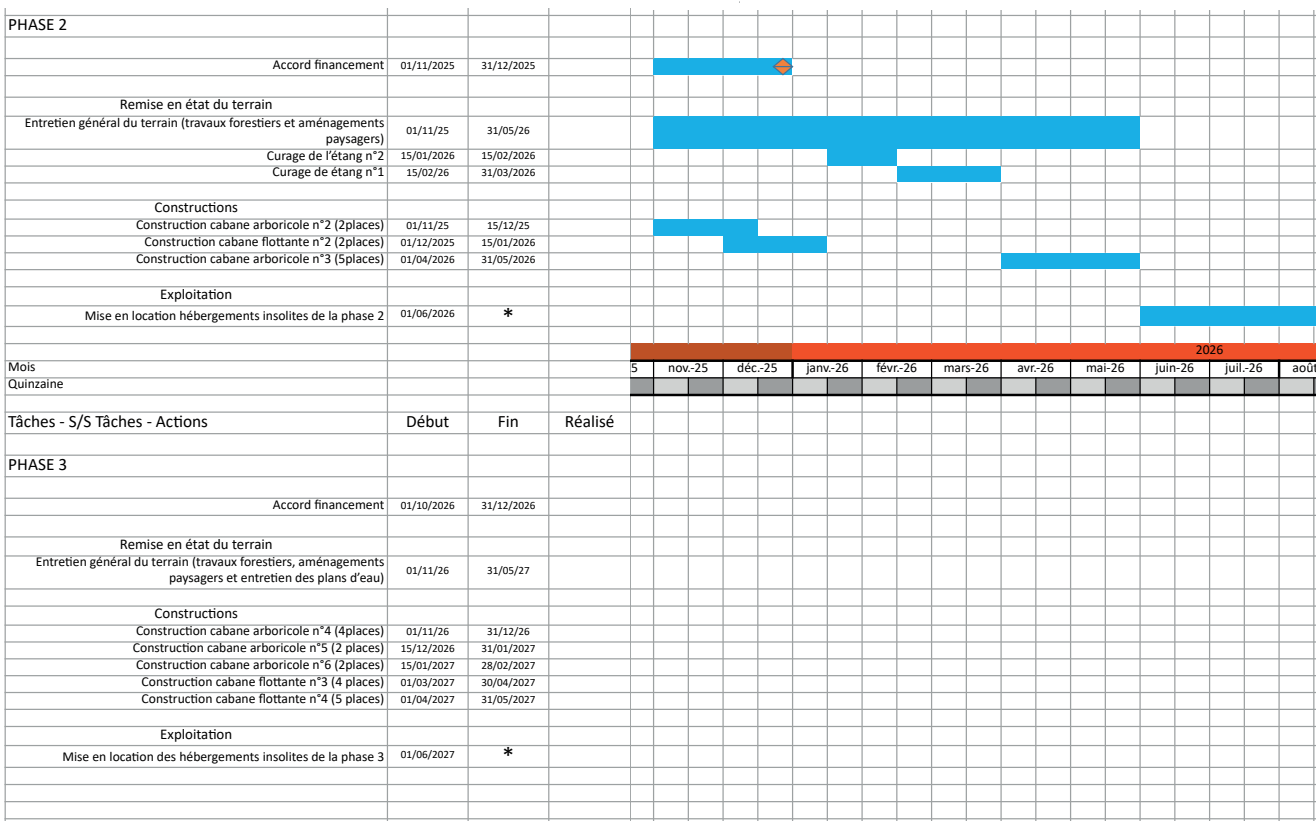
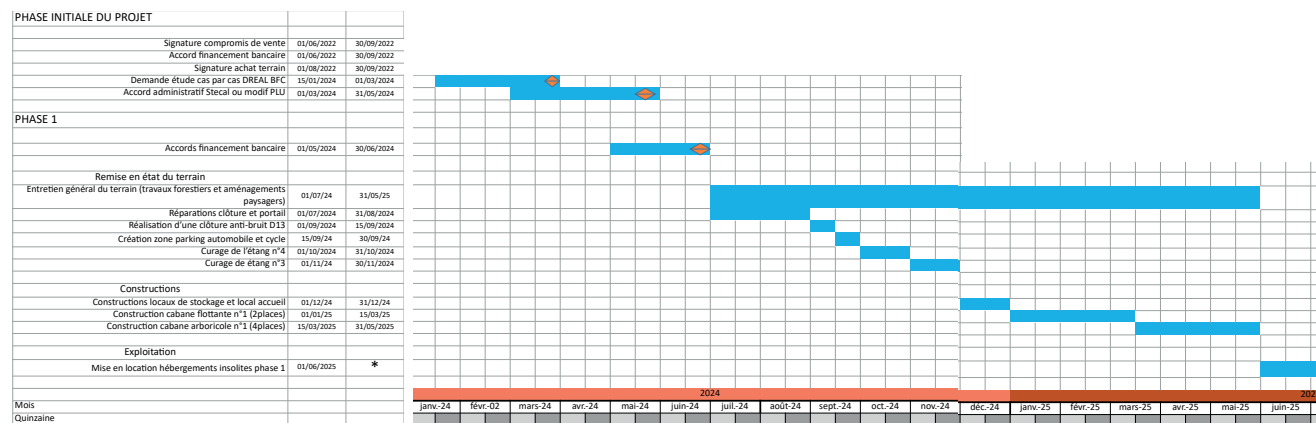
ANNEXES

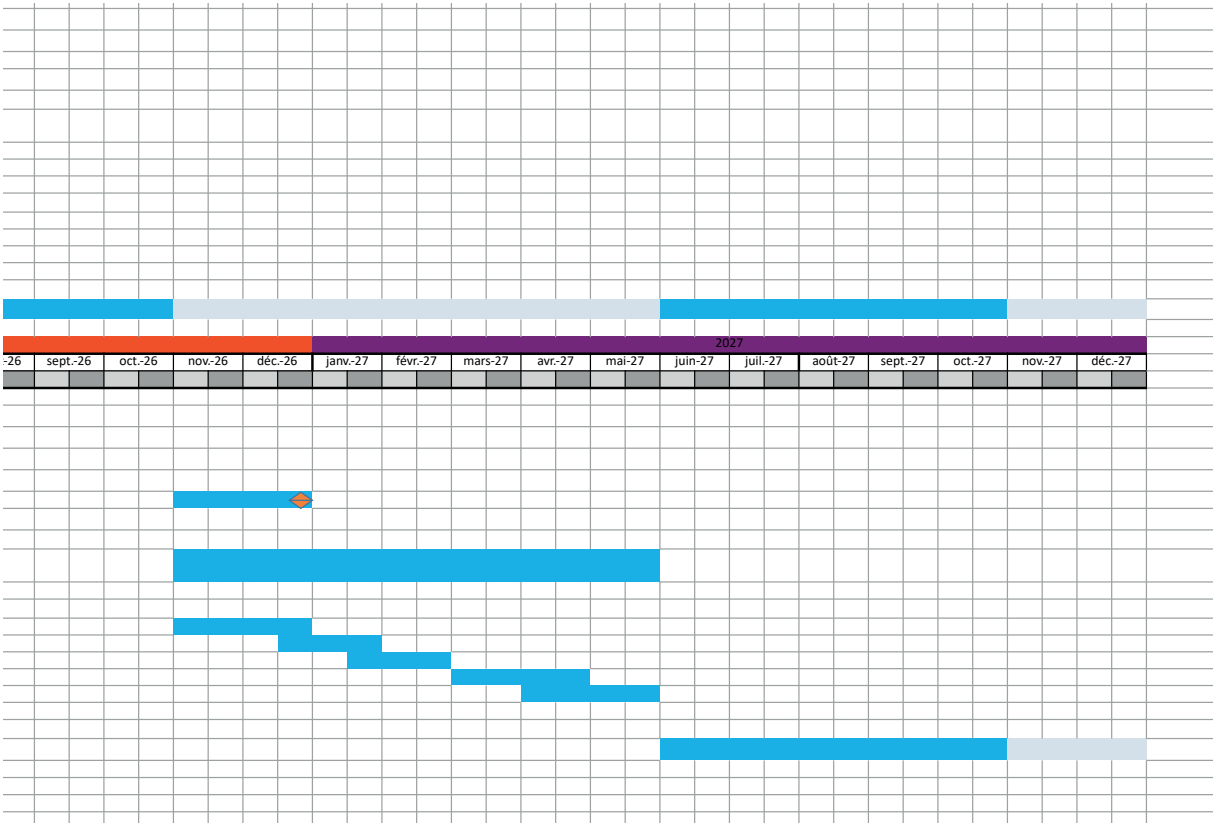
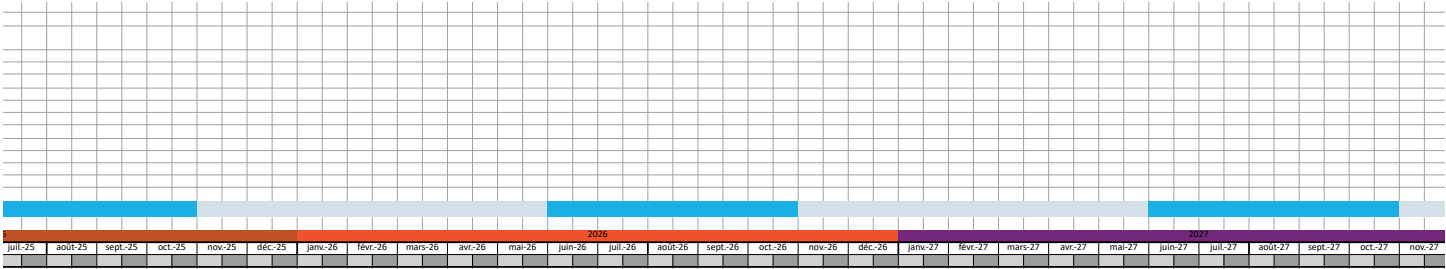
- 1/ Planification du projet
- 2/ Catalogue, logo, communication Roc et Eau 2022
- 3/ Flyer Roc et Eau 2022
- 4/ Site internet Roc et Eau et AxéCorde

56

Présentation du projet - Hébergements insolites Byans sur Doubs - Janvier 2024







2/ Catalogue, logo, communication Roc et Eau 2022



3/ Flyer Roc et Eau 2022

ROC ET EAU

C'EST UN ENGAGEMENT

- Une structure à taille humaine, à vos côtés depuis plus de 10 ans
- Des activités et séjours pédagogiques encadrés par une équipe compétente et diplômée
- Des groupes de 10 personnes au maximum, chez nous pas de surbooking !
- Une attention portée à l'homogénéité des groupes et au choix de sites de pratique adaptés
- Une pratique respectueuse, un impact sur le milieu minimisé.

Notre objectif est de vous faire partager, en toute sécurité, des lieux préservés.

Pour plus d'infos, consultez notre charte sur : www.roceteau.com

R

The Guide's Office ROC & EAU provides an original and unique way to discover our key activities : Caving, Canyoning, Via ferrata, supervised by state certified professionals.

OUR MISSION : to share, in complete safety, preserved places and to mix regional culture and outdoor activity. Explore underground tunnels, Rappel down rivers, Jump off cliffs. Experience the adventure ! ROC & EAU, a human-scale structure, will fulfill your need for thrill.

JOIN US NOW !

CONTACT ROC & EAU

ROC et EAU Encadrement
Massif du Jura

contact@roceteau.com

06 19 80 31 22

www.roceteau.com

[@RocetEau](https://www.facebook.com/RocetEau)

INFOS ET RESERVATIONS : www.roceteau.com/reservation

MASSIF DU JURA

OUVERT TOUTE L'ANNÉE

ROC ET EAU

ENCADREMENT

DÉCOUVERTE - EXPLORATION - SUR MESURE
DANS LE MASSIF DU JURA +33 (0)6 19 80 31 22

SPÉLÉO CANYONING VIA-FERRATA

RÉSERVEZ EN LIGNE
VOTRE ACTIVITÉ OUTDOOR

www.roceteau.com

SPÉLÉOLOGIE

De la balade souterraine aux techniques de progression verticale, suivez le cheminement de l'eau au travers de la pierre.

CANYONING

Équipés du matériel spécifique, venez découvrir ces tumultueux cours d'eau !

VIA FERRATA

Une traversée simple de se familiariser avec le milieu vertical. Une expérience à portée de main !

SUR-MESURE

Pour ne faire aucune concession et profiter de tout... à fond !!

ROC ET EAU
ENCADREMENT

LES TARIFS

CANYONING	👤	🕒	Tarif / pers.	Tarif réduit*	Nb max pers./groupe
Canyon découverte 1/2 journée	12 ans	3h30	45 €	40 €	10
Canyon Explo 1/2 journée	14 ans	4h	80 €	55 €	8
Canyon Explo journée	14 ans	8 à 7h	75 €	70 €	8

SPÉLÉOLOGIE

Spéléo découverte 1/2 journée	8 ans	3h30	45 €	40 €	10
Spéléo découverte journée	8 ans	6 à 7h	70 €	65 €	10
Spéléo Explo journée	14 ans	7 à 8h	95 €	-	8
Spéléo grandes courses	16 ans	8h et +	120 €	-	6

VIA-FERRATA

Via-ferrata découverte 1/2 journée	8 ans	3h30	45 €	40 €	10
------------------------------------	-------	------	------	------	----

SUR MESURE

Engagement guide Combo d'activité Bivouac spéléo spéléo-oenologie...	Grille tarifaire complète disponible sur : www.roceteau.com/tarif				
---	---	--	--	--	--

DÉCOUVERTE

Découvrez de manière ludique, un lieu inattendu et intemporel. Rappel, main courante, tyrolienne...

Dès 8 ans

Grotte des Cavottes, Faux-Monnoyeurs, Gouffre de la Malatière...

🕒 3h30 à 7h

EXPLO - GRANDES COURSES

Une immersion prolongée, des parcours plus sportifs, ponctués de grands rappels, de passages de main courante, de progressions en rivières souterraines.

Dès 12 ans

La Baume des Crêtes, les Biefs-Boussets, Gouffre de Pourpeville...

🕒 7h et plus

Aventure et convivialité assurée !

DÉCOUVERTE

Petits rappels, sauts, toboggans, des parcours ludiques adaptés à tous.

Dès 12 ans*

* à condition de savoir nager

Val Ste Marie, Gorges de Malvaux...

🕒 3h

EXPLO

Progression plus sportive avec sauts et passages sur cordes. De très belles descentes en rappel au milieu de la jungle jurassienne !

* à condition de savoir nager

Cascades de Syratu ou de la Longouette, Canyon de Coiserette ou du Grosdar...

🕒 3h30 à 6h

N'hésitez plus, jetez-vous à l'eau !

DÉCOUVERTE

Entre randonnée et escalade, alternez prises naturelles et agrès. Activité qui se pratique sur une demi-journée.

Dès 6 ans

Les Baumes du Verneau

🕒 3h30

A l'assaut des falaises !

ENGAGEMENT GUIDE

Un guide pour vous ou votre groupe, et personne d'autre ! Toutes les activités peuvent se pratiquer avec cette option.

COMBO D'ACTIVITÉS

Associez les plaisirs, avec une sortie spéléo le matin et une sortie en canyoning ou via ferrata l'après-midi.

BIVOUAC SOUS TERRE

Prolongez l'exploration et passez une nuit sous terre... Vivez une expérience hors du commun !

Offrez-vous du sur-mesure !

L'adaptabilité est notre point fort : « sortir des sentiers battus », traversée du Verneau, scolaires, comités d'entreprises, venez nous en parler !



4/ Site internet Roc et Eau et AxéCorde

