

# **Demande d'ouverture d'une salle de réception**

**Lieu dit « la Chédorais »**

**44320 SAINT VIAUD**

**Propriétaires :**

**Mr et Mme THILLOUX Franck & Anne**

**Mr BLENEAU Hervé & Mme THILLOUX Catherine**

**Achat en indivision**

# Sommaire

## Notre histoire

## Constats

## Notre projet concernant l'étable

## Nos engagements

1. Valoriser le patrimoine
2. Valoriser l'environnement
3. Créer des d'opportunités économiques locales
4. Répondre à un besoin local
5. Promouvoir le tourisme
6. Renforcer les liens
7. Se mettre en conformité

## Conclusion

### Annexes :

**Annexe 1 : Non opposition au changement de destination des bâtiments**

**Annexe 2 : Demandes de location de salle**

**Annexe 3 : Propositions de partenariat pour l'hébergement et la restauration**

**La Chédorais, située sur la commune de Saint viaud** comporte quatre bâtiments sur un terrain d'environ 4000m<sup>2</sup>, une maison d'habitation de 160 m<sup>2</sup>, d'une grange de 75 m<sup>2</sup>, d'une étable de 125 m<sup>2</sup> et une dépendance appelée boulangerie de 60 m<sup>2</sup>. L'ensemble se situe sur une zone agricole. Les bâtiments, sauf la boulangerie sont déclarés habitables ([voir annexe 1](#))

## Notre Histoire

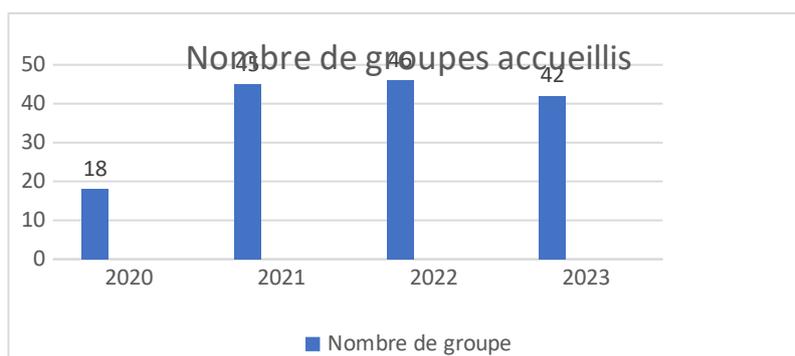
A l'automne 2018, nous avons eu la chance de découvrir par hasard puis d'acheter cette magnifique bâtisse ancienne alors que nous cherchions une maison secondaire pour notre famille. Notre objectif était de **conserver l'aspect original des bâtiments, sans construction supplémentaire**, pour préserver leur histoire et leur charme. En redonnant vie à ces bâtiments, nous avons contribué également à la préservation et à la valorisation du patrimoine local.

La remise en état de cette ferme, dont l'activité agricole a cessé dans les années 1970, nous permettait de préserver l'histoire locale et valoriser cette propriété.

Devant l'état de détérioration de l'ensemble des bâtiments, la rénovation de la maison principale est devenue notre priorité absolue. Les travaux furent achevés au printemps 2019 et ont permis la création d'un lieu de vie confortable et moderne pour nous-mêmes et nos proches, ainsi qu'un parking permettant d'accueillir une trentaine de véhicules.

## Constat

Nous avons reçu des demandes de location de la part de nos amis ou des habitants de la commune (voisin, ancien propriétaire). Devant une forte demande, nous avons décidé de mettre en location la maison sur des sites spécialisés :



Nous accueillons une clientèle composée principalement de personnes âgées de 30 à 40 ans, qu'il s'agisse d'amis se retrouvant ou de familles souhaitant organiser des anniversaires ou des rassemblements.

## Aujourd'hui nous constatons :

- 1 le potentiel de la Chédorais n'est que partiellement exploité, étant donné les bâtiments restants inoccupés
- 2 Nous recevons beaucoup de demandes de location pour l'organisation d'évènements tels que des mariages, des anniversaires ... auxquelles nous ne pouvons répondre ([voir annexe 2](#))

## Notre projet concernant l'étable

Afin de répondre à une demande locale forte, nous souhaitons réhabiliter l'étable, sans modifier son aspect extérieur, et la transformer en salle de réception de 50 places pour créer un espace convivial et adapté à accueillir des évènements spéciaux.

En projection de l'ouverture de cette salle, nous avons déposé des annonces sur différents sites (Airbnb, Abritel, le bon coin, 1001 salles, la Chédorais.com).



Annonce mise en ligne début septembre

294 visites sur le site – 11 appels téléphoniques – 7 demandes reçues



907 visites sur le site entre le 3 octobre et le 3 novembre



1873 visites sur le site – site ouvert début septembre

En seulement 2 mois, nous aurions pu répondre positivement à 14 organisations de mariage ou de regroupement familiaux (anniversaire par exemple) prévus sur la fin de l'année 2023 et sur l'année 2024 :

- 7 personnes résidentes sur les communes de : Saint Viaud, Frossay, Paimboeuf, Saint Père en retz
- Les 7 autres sur les communes limitrophes : Nantes, Carquefou, Saint Herblain, les Sorinières, Saint Sébastien sur loire

## Nos engagements

**1. Valoriser le patrimoine :** En conservant l'aspect extérieur du bâtiment, nous préservons son caractère architectural. Cela contribue à la valorisation du patrimoine local et à la préservation de l'identité culturelle de la région.

**2. Respecter l'environnement :** La réutilisation d'un bâtiment existant permet de minimiser l'empreinte carbone associée à la construction de nouvelles structures. En optant pour cette approche, nous adoptons une démarche respectueuse de l'environnement en évitant le gaspillage de ressources et en réduisant les déchets de construction.

**3. Créer des opportunités économiques locales:** L'ouverture d'une salle de réception dans ce bâtiment offre des opportunités économiques pour la région. Cela peut attirer des événements tels que des mariages, des conférences ou des réunions d'entreprise, ce qui stimule l'activité économique locale et crée des emplois (entretien des espaces verts et des locaux ...). Cela générera des revenus pour les entreprises locales telles que les traiteurs, les hôtels, les services de location, les fleuristes, etc. Cela contribuera à dynamiser l'économie de la commune en favorisant le commerce local. (Voir annexe 3)

**4. Répondre à un besoin local :** Il n'y a pas de salle de réception de petite capacité à Saint Viaud hormis les salles communales, celle-ci peut répondre à un besoin local en offrant un espace polyvalent, chaleureux et authentique pour les événements sociaux et professionnels. Cela permettra aux habitants de la région de célébrer des moments importants.

**5. Promouvoir le tourisme :** Une salle de réception bien aménagée et attrayante peut attirer des visiteurs de l'extérieur de la commune. Les événements organisés dans la salle de réception peuvent inciter les gens à découvrir les attractions touristiques locales (TSN, légendia parc, quai vert, défi nature... ) les restaurants et les hébergements de la région. Cela peut stimuler le tourisme et augmenter la visibilité de la commune.

**6. Renforcer les liens :** Une salle de réception peut servir de lieu de rassemblement pour les événements tels que les fêtes locales, les célébrations, les réunions associatives, etc. Cela favorisera les échanges et les interactions entre les habitants de la commune, renforçant ainsi les liens sociaux et la cohésion communautaire.

**7. Se Mettre en conformité :** l'assainissement, norme ERP

## En conclusion

L'ouverture d'une salle de réception dans ce bâtiment existant, sans modifier l'aspect extérieur, dans notre commune peut apporter des avantages économiques, sociaux et culturels significatifs. Cela participera à l'économie locale, créera des emplois, attirera les visiteurs, renforcera les liens communautaires, valorisera le patrimoine local et répondra à un besoin local. C'est pourquoi nous vous demandons de considérer cette demande comme un investissement bénéfique pour la commune et ses habitants et d'envisager les possibilités qu'elle offre.

# Annexe 1

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE  
COMMUNE DE SAINT VIAUD

ARRÊTÉ DU MAIRE

## DÉCISION DE NON OPPOSITION À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE

Délivrée par le Maire au nom de la Commune

Demande déposée le 20/11/2023 et complétée le 23/02/2024  
Avis de dépôt affiché en mairie le 20/11/2023

Référence dossier  
N° DP 44192 23 E2053

**Par :** Monsieur THILLOUX Franck  
Madame THILLOUX Catherine  
**Demeurant à :** La Chédorais  
44320 SAINT-VIAUD  
**Pour :** Travaux et changement de destination sur une  
construction existante  
**Sur un terrain sis :** La Chédorais  
44320 SAINT VIAUD

Le Maire de SAINT VIAUD,

VU la demande de déclaration préalable susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT VIAUD, approuvé le 18/10/2018 et délibération du conseil communautaire en date du 21 février 2019.,

### ARRÊTE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Si la bâtiment dénommé « Boulangerie » venait à être réhabilité pour en faire une partie habitable, une demande d'urbanisme devrait être réalisée pour déclarer notamment la surface de plancher créée.

SAINT VIAUD, le  
Le Maire

- 4 MAR. 2024



BUCCO Bruno  
Maire Adjoint

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**Délais et voies de recours :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

## Annexe 2

### DEMANDES DE LOCATION DE SALLE

*« Bonsoir Madame , Je suis à la recherche d'un gîte proche de mon lieu d'habitation (je vis à St Brévin) la période du 20/07 au 27/07 . Durant cette semaine je soufflerais mes 40 bougies. Plus précisément le mardi 23 juillet , à cette occasion j'aimerais pouvoir aussi louer votre salle de réception . Votre logement rempli tous les critères qui me tiennent à cœur pour réunir ma famille , un vaste espace extérieur , une piscine ( une valeur sure pour les enfants ), le nombre de chambre suffisante et une localisation parfaite . Pouvez vous me confirmer la disponibilité de votre gîte pour cette période ? »*

*« Bonjour, je souhaite organiser l'anniversaire de ma belle-fille qui s'appelle Maëva qui va avoir 18 ans. Nous sommes une petite famille avec quelques amis. Est-ce que votre gîte est disponible pour le 26 novembre merci de votre réponse. Je suis disponible par téléphone au 0607 30 89. 66, bien à vous, Laurent »*

*« Bonjour, Nous organisons une réunion de famille le samedi 2 septembre, je souhaiterai savoir si votre salle de réception et vos gîte sont disponibles ce week-end là ? Si c'est le cas quel en serait le prix de location ? Nous serions entre 30 et 40 personnes. Merci pour votre réponse, »*

*« Bonjour, Est ce que le gîte et salle de réception sont disponibles du 17 au 19 novembre 2023 ? Si oui, à quelle heure faut il libérer les lieux le dimanche ? Merci d'avance pour votre retour, Camille Ligaud »*

*« Bonjour Je me permets de vous contacter pour de plus amples informations sur votre corps de ferme. Nous sommes un couple de bientôt 40 ans qui souhaitons organiser notre petit mariage (40-45 invités) pour l'été 2024 ou 2025 en fonction des disponibilités. J'aurais voulu connaître le tarif complet pour un événement de ce type ? Merci d'avance pour votre retour Bonne fin de journée Mathilde et Kevin »*

*« Bonjour, Je suis intéressée par la location de votre corps de ferme et de la salle de réception. Pourriez-vous m'indiquer le tarif de la location de la salle ? Je vous en remercie par avance. Cordialement Juliette Clément »*

*« Bonjour Madame, Je suis intéressée par votre annonce dans le cadre d'un fiançailles, Est-il possible d'échanger de vive voix ? 06 .. .. »*

...

# Annexe 3

## PARTENARIAT HEBERGEMENT

### Voici le mail que nous avons adressé à divers hébergements dans les alentours de St Viaud :

Bonjour,

Nous sommes des particuliers, nous avons rénové" La Chédorais "située à St Viaud pour en faire une maison de famille, que nous louons également en gîte. Celle-ci possède 15 couchages.

Nous avons pour projet de créer une salle de réception qui pourrait accueillir 60 convives. Cette salle est une ancienne étable que nous tenons à restaurer dans le respect de l'environnement, sans dénaturer le site.

Du fait de sa capacité d'accueil,60 personnes, nous recherchons des partenaires avec qui nous pourrions travailler car n'ayant que 15 couchages nous-même, nous aurions forcément une demande supplémentaire d'hébergement.

Ainsi, pensez-vous que vous seriez intéressés pour entrer en lien avec nous, pour que nous puissions orienter nos futurs locataires vers vous, et également vous faire apparaître dans un futur listing d'hébergements à contacter.

J'espère que vous prendrez le temps de nous lire. Vous pouvez nous contacter par ce mail bien sur, et par tel au 0777690499.

Bien cordialement.

Anne et Franck THILLOUX  
La Chédorais  
44320 Saint Viaud

### Quelques réponses :

**SAHA PORNIC - Chambres d'hotels**27/11/23 10:28

Re: demande de partenariat hébergement/ projet sur ST Viaud

à : Thilloux Franck

Bonjour,

Je serai ravie de pouvoir "collaborer" avec vous ...

N'hésitez pas à me contacter si vous souhaitez plus de renseignements sur nos deux chambres d'hôtes...si vous souhaitez les visiter et faire plus ample connaissance !

Vous souhaitant une belle réussite dans votre projet !

Cordialement

Armelle

SAHA

77 La Bête

44210 PORNIC

06 63 14 69 85

**Bienvenue a laroche**26/11/23 18:13

Re: demande de partenariat hébergement/ projet sur ST Viaud  
à : Thilloux Franck

Bonjour Anne et franck  
J ai bien reçu votre mail..  
Félicitation pour ce beau projet..  
N hésitez pas à me contacter  
Bonne soirée au plaisir de vous rencontrer  
Stéphanie

**info@gitedelescapade.com**26/11/23 17:39

RE: demande de partenariat hébergement/ projet sur ST Viaud  
à : lachedorais44, Thilloux Franck

Bonsoir,  
Nous vous remercions pour votre message.  
Nous serions très intéressés d'apparaître dans votre futur listing d'hébergement à contacter.  
De notre côté, nous pourrions partager sur notre site [www.gitedelescapade.com](http://www.gitedelescapade.com) votre salle de réception.  
Nous prendrons contact avec vous pour faire plus ample connaissance.  
Bien cordialement,  
Denis et Isabelle du Gîte de l'Escapade

**Valerie POYVRE**23/11/23 19:44

RE: demande de partenariat hébergement/ projet sur ST Viaud  
à : Thilloux Franck

Bonsoir,  
Merci par avance pour votre proposition de partenariat, mais pour votre information nous louons notre gîte les douceurs de Loire à Paimboeuf à la semaine du samedi au samedi sur la période d Avril à Octobre car nous avons une activité professionnelle par ailleurs.  
Nous ne savons pas si ces conditions sont compatibles avec votre organisation.  
Nous transmettons votre mail à des amis paimblotins qui louent à la nuitée hors période d hiver, ils reviendront éventuellement vers vous si cela est compatible avec leur activité.  
Nous vous souhaitons beaucoup de réussites dans votre projet et soutenons les belles initiatives locales qui respectent l environnement et les sites historiques.  
Nous avons une dernière petite question, la salle de réception de 60 personnes était elle louable sans hébergement dans le cas par exemple de repas de famille?  
Au plaisir de se rencontrer éventuellement.  
Et encore beaucoup de succès dans votre projet.  
Bien cordialement.

Valérie et Thierry Poyvre  
Les douceurs de Loire.  
72 rue pierre jubau.  
44560 Paimboeuf.  
06.70.36.66.06.

**Camping Le Haut Village**23/11/23 14:12

RE: demande de partenariat hébergement/ projet sur ST Viaud  
à : Thilloux Franck

Bonjour,

Merci pour votre mail.

Nous sommes disposés à collaborer avec vous.  
Vous pouvez mettre nos coordonnées dans votre listing.  
N'hésitez pas à passer nous voir quand vous êtes dans notre secteur.

Cordialement,  
Guillaume STAUB  
**Camping Insolite Le Haut Village \*\*\***  
4 route de l'étang  
44730 Saint Michel Chef Chef  
02.40.39.93.45

**LERAY CELINE**21/11/23 20:38Re: demande de partenariat hébergement/ **projet** sur ST  
Viaudà : Thilloux Franck

Bonjour  
Avec plaisir, personnellement je renvoie souvent les locataires que je ne peux héberger vers les autres  
gîte de la commune. Donc bien sûr nous pouvons accueillir si vous avez besoin  
N'hésitez pas à me contacter au 0610801091  
Nous avons un site internet également  
giteoetnature.com  
Bonne soirée  
Céline Leray

**domaine pinelais**22/11/23 10:58  
RE : demande de partenariat hébergement/ projet sur ST Viaud  
à : Thilloux Franck

Bonjour,  
Félicitations pour votre projet !  
Nous ne pouvons répondre favorablement à votre demande de partenariat, notre domaine accueillant  
presque exclusivement des mariages, nos hébergements ne sont proposés qu'avec le domaine.  
En tout cas je n'hésiterai pas à renvoyer vers vous des personnes cherchant une salle avec votre capacité  
d'accueil.  
Pourrez vous nous tenir au courant quand celle-ci sera finie?  
Cordialement  
Florence DE SOUSA REIS

**Domaine de la Pinelais**  
*1 château de la Pinelais*  
44320 SAINT PERE EN RETZ  
tél : 0613838850

# PARTENARIAT RESTAURATION

Voici le mail que nous avons adressé à quelques professionnels de la restauration autour de St Viaud :

Bonjour,

Nous sommes des particuliers, nous avons rénové "la Chédorais" située à St Viaud pour en faire une maison de famille, que nous louons également en gîtes. Celle ci possède 15 couchages.

Nous avons le projet de créer une salle de réception qui pourrait accueillir 60 convives. Cette salle est une ancienne étable que nous tenons à restaurer dans le respect de l'environnement, sans dénaturer le paysage. Nous accueillerions des groupes pour des mariages, réunions familiales et amicales, anniversaires ...etc.

Nous avons à cœur de favoriser l'économie locale, c'est pourquoi nous venons vers vous afin de savoir si vous seriez intéressés pour apparaître sur notre futur site dans un listing de traiteurs à contacter. Nous louons déjà le haut de la Chédorais ,les gens sont très souvent demandeurs d'adresses de traiteur ou autre; Ainsi pour des réceptions de 60 personnes, il nous serait précieux d avoir des références à communiquer.

J'espère que vous prendrez le temps de nous lire. Vous pouvez nous contacter via cette adresse mail bien sur, et par tel au 0777690499.

Bien cordialement.

Anne et Franck Thilloux

La Chédorais

44320 Saint Viaud

## Quelques réponses :

**Nino LE CROM**28/11/23 07:53

Re: demande de partenariat restauration/projet salle de reception sur St Viaud  
à : Thilloux Franck

Bonjour,

Je vous remercie de votre sollicitation et serai ravi de répondre à vos attentes.

Vous trouverez ci-joint notre carte traiteur, celle-ci est non exhaustive et totalement personnalisable.

N'hésitez pas à revenir vers moi pour tout complément d'information.

Bonne journée et au plaisir.

Cordialement

Le Crom Nino société Le Crom Traiteur

**Katia Moreau**27/11/23 12:46

Re: demande de partenariat restauration/projet salle de reception sur St Viaud  
à : Thilloux Franck

Bonjour Mr et Mme Thilloux,

Votre concept me paraît plutôt intéressant et j'accepte volontiers faire parti de vos partenaires.

N'hésitez pas à revenir vers moi, plutôt semaine prochaine, je serais un peu plus disponible.

Bien cordialement

Katia Moreau  
Madame fait sa fouée  
06 33 93 17 37

**Guillot Jean Sébastien** 26/11/23 21:40

Re: demande de partenariat restauration/projet salle de reception sur St Viaud  
à : Thilloux Franck  
cc : lachedorais44

Merci pour cette proposition. Je vous contacterai demain avec grand plaisir.  
Cordialement  
Chef Guillot

Nous avons eu contact également avec :

- La Fouée enchantée/ Saint père en retz
- cochon à la française
- bistronomiquement votre...

## **PARTENARIAT avec COMMERCES DE PROXIMITE**

Nous sommes allés à la rencontre des commerçants de St Viaud. Après leur avoir exposé notre projet, nous les avons questionné l'intérêt qu'ils y portent.

- Coiffure détente
- Un air de beauté
- L'atelier de Floris
- Naturelle
- Lolit art Nail
- Lili passion

Ces professionnels se sont montrés très enthousiastes et nous ont fait part de leur soutien et nous ont encouragés à poursuivre notre projet. Ils ont trouvé très intéressant la création d'une salle sur Saint Viaud