SEINE & MARNE ATTRACTIVITÉ

DOMAINE DE L'ETANCON

Un havre de nature
pour une expérience Premium



SEINE & MARNE ATTRACTIVITÉ

Prix de vente : 4 900 000 €

Localisation

- Situé à la sortie nord du village d'Echouboulains
- A 6 minutes d'une sortie de l'autoroute A5
- À moins de 25 km du **futur plus grand complexe européen d'Intelligence Artificielle**
- À seulement 20 km d'un centre industriel dynamique, reconnu pour la présence de groupes internationaux de premier plan
- À mi-chemin entre **Fontainebleau et Provins**

Type de bien

Domaine de 42 hectares comprenant :

- **10 bâtiments** à usage d'habitation, de bureaux, d'activité, de réserve et d'annexe, soit une surface totale estimée à 3 300 m² environ
- **Parc boisé : 35 hectares** pour le bois de l'Etançon
- Grand parking

Historique

Ancien site de l'Institut de formation botanique pour les secteurs de la forêt (FCBA)



Accessibilité & Environnement



Accessibilité

- A 10 km de la sortie 17 “Forges” de l’autoroute A5
- A 26 km de Melun, 29 km de Fontainebleau et 35 km de Provins

- A 40 km de l’aérodrome Melun Villaroche
- A 78 km de l’aéroport d’Orly
- A 90 km de l’aéroport Paris-Charles de Gaulle



Attractivité territoriale

- Des polarités périphériques fortes (Melun, Nangis, Fontainebleau, Montereau-Fault-Yonne) qui confortent l’attrait du territoire par ses opportunités foncières.

- Une filière économique touristique qui s’est renforcée avec une animation forte souhaitée par la Communauté de Communes.

- L’installation prochaine du campus de l’Intelligence Artificielle, situé à proximité du Domaine de l’Etançon, qui apportera un volume significatif de flux et de dynamisme.

Potentiel de développement ou de requalification



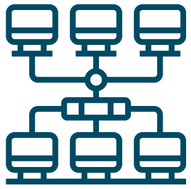
Zonage PLU

- Zone Ax pour la partie bâtie avec un permis de construire pour l'édification d'un restaurant déjà instruit dans le PLU
- Zone Azh pour le parc boisé



Usages autorisés

- Usage d'habitation
- Usage de commerce et activités de service
- Usage d'équipements d'intérêt collectif
- Usage d'autres activités secondaire et tertiaire
- Usage d'exploitation agricole



Raccordements réseaux

- Réseau électrique
- Gaz
- Eau potable
- Assainissement individuel
- Collecte des déchets
- Téléphone RJ 45
- Fibre optique



Possibilités d'aménagement

- Reconversion de la clairière de 1,3 ha en site hôtelier sans endommager les espaces boisés protégés
- Réhabilitation des bâtiments existants



A noter : un soutien fort des institutions publiques (commune, Intercommunalité, Département et Région) dans la réalisation d'un projet sur ce site.

Scénario de valorisation

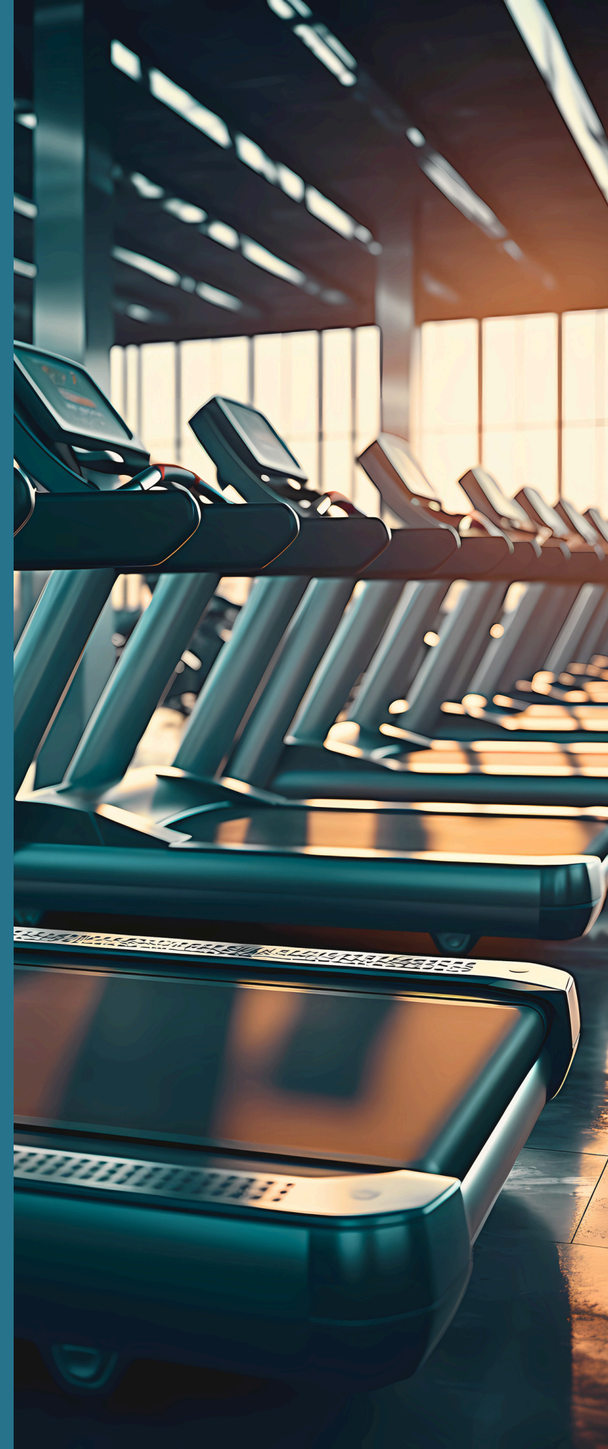
Développement d'une activité touristique mixte - Site de destination

Projets envisageables

- **Création d'un site de destination Premium pour :**
  - en semaine : **accueil de séminaires, incentives d'entreprise** avec des chambres et suites confortables pour l'accueil de groupes, et des espaces extérieurs pour des activités de team-building ou des pauses nature (journées de déconnexion digitale, team-building écologique, etc.)
  - le week-end : organisation évènementielle (mariages, évènements familiaux), escapades en couple, week-end au vert (bien-être).

- **Transformation du domaine en centre de santé et de bien-être :**
  - avec des programmes de remise en forme et de récupération pour sportifs (équestre, grimpe, tennis ...).

- **Reconversion du domaine en un éco-complexe avec un hôtel haut de gamme :**
  - avec un hôtel 4 étoiles, un restaurant gastronomique et des prestations annexes dédiées au bien-être (SPA, salle de sport, terrain de tennis, etc.) tout en mettant l'accent sur la durabilité et la préservation de l'environnement environnant à travers les matériaux, les pratiques et les offres.



Atouts du bien

Un environnement propice à la déconnexion

Un cadre ressourçant, entouré de bois et de nature préservée en plein cœur d'une forêt

Un lieu d'exception pour du tourisme d'affaires

alliant standing haut de gamme, gastronomie raffinée, séminaires au vert et des activités team-building en lien avec la nature et le bien-être



Une position géographique destinée à être très prisée

Domaine stratégique, aux portes du village et à proximité immédiate d'une sortie d'autoroute, des grands pôles économiques et du futur plus grand campus européen de l'IA, situé à seulement 20 km

Une exploitation de grande envergure

Un domaine de 42 hectares avec des bâtiments déjà construits et une possibilité de construction d'un restaurant autorisé par le PLU

SEINE & MARNE ATTRACTIVITÉ



CONTACT

Jean-Baptiste DELAPIERRE

Directeur du pôle Développement Territorial

01 60 39 60 45 / 06 38 32 07 41

jean-baptiste.delapierre@attractivite77.fr

www.seineetmarnevivreengrand.fr