

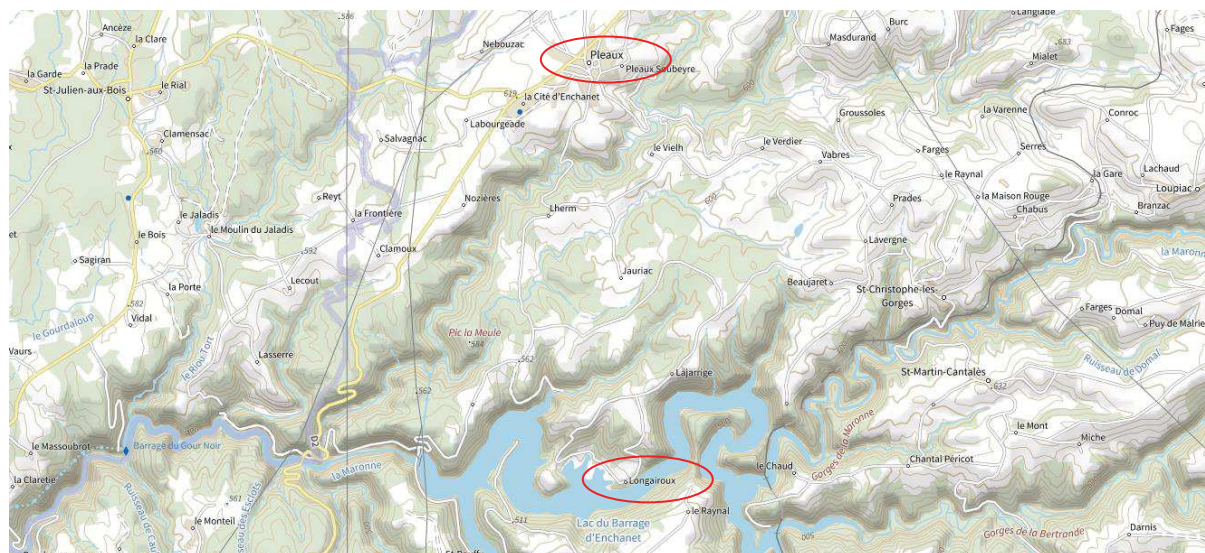


**RESTRUCTURATION DU SITE DE LONGAYROUX :
RÉHABILITATION DU CAMPING ET CRÉATION
D'UNE BASE DE LOISIRS NAUTIQUES**



LE CONTEXTE

Sur la commune de Saint Christophe les Gorges, à 13km de Pleaux et à une vingtaine de kilomètres de Mauriac, Longayroux est un petit hameau situé en bordure du lac de la retenue du barrage d'Enchanet. Construit entre 1946 et 1950, ce barrage est toujours exploité par EDF.



Outre le village, constitué de quelques habitations, principales et secondaires, le site de Longayroux se compose d'une plage, où la baignade est possible mais non surveillée, d'une mise à l'eau pour les bateaux, de deux campings et d'une chambre d'hôtes. Si quelques aménagements ont été réalisés au début des années 1990 afin de requalifier le site, celui-ci n'a depuis connu aucun développement.

Seul plan d'eau du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Salers, Longayroux s'inscrit dans un cadre naturel exceptionnel, propice aux activités de plein air et nautiques. Cependant, la présence de structures d'accueil vieillissantes associée à une offre de services assez restreinte limitent son potentiel de développement touristique.



La Communauté de Communes du Pays de Salers, qui entend doter son territoire d'équipements touristiques structurants, a donc décidé en 2015 de s'engager dans une vaste réflexion autour du réaménagement du site de Longayroux afin de :

- Renforcer l'attractivité et donc la fréquentation touristique du site et surtout des structures d'accueil à proximité,
- Créer une zone d'attractivité et de loisirs pour la population locale et touristique : loisirs nautiques, baignade, pêche...

Une étude a donc été menée par le Cabinet Alliances dont les conclusions ont été rendues en mars 2017.

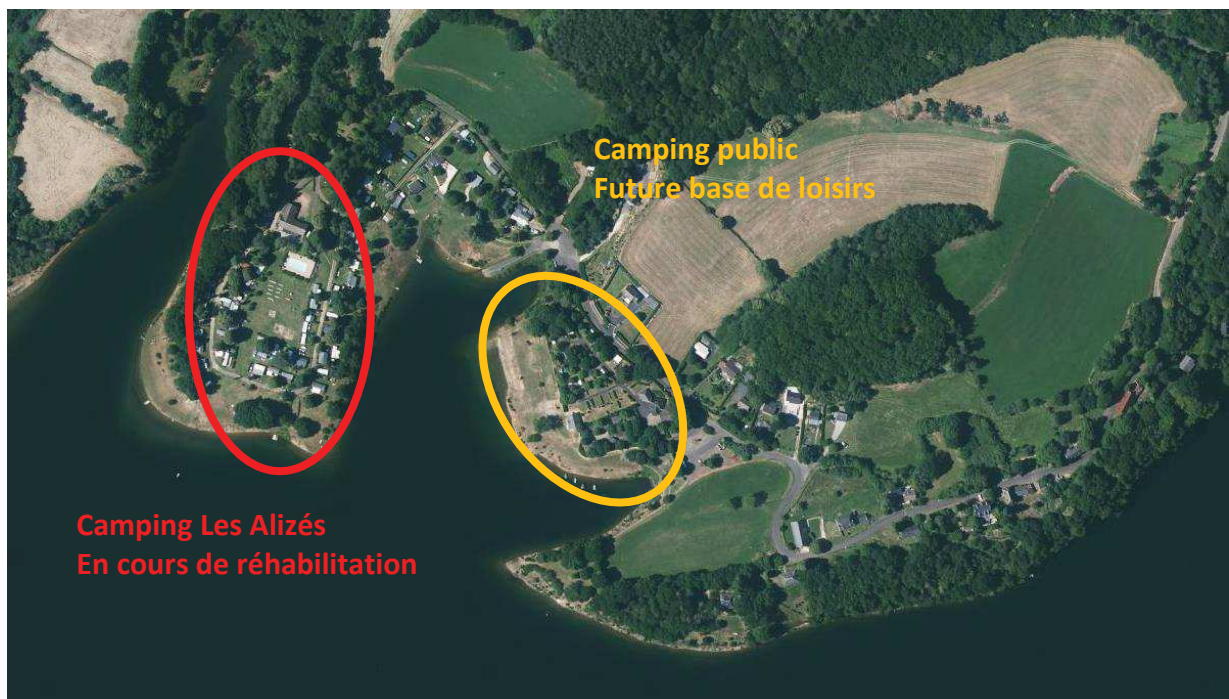
L'ÉTAT DES LIEUX

La première phase de cette étude consacrée à l'audit du site fait état d'un potentiel de développement touristique indéniable, reconnaissant même que Longayroux « *n'est assurément pas reconnu à sa juste mesure* ». (cf. page 5 du rapport de mission)

En effet, le site bénéficie d'un environnement naturel remarquable : les vallées encaissées et boisées qui alimentent le lac confèrent un caractère sauvage et préservé aux lieux. Si l'accès au site par une seule petite route étroite et sinueuse se mérite, les nombreux points de vue sur les 364 hectares du lac récompensent incontestablement les visiteurs.

Malgré le relatif isolement des lieux, la présence d'anciennes structures d'accueil atteste du caractère touristique du site de Longayroux par le passé :

- Maison et table d'hôtes « Aux berges du lac », aujourd'hui fermée,
- Le camping municipal, non classé, disposant de 40 emplacements, fermé fin 2020,
- Le camping « les Alizés », disposant de 70 emplacements et proposant chalets et mobil homes, fermé à la fin de la saison 2021 et racheté par la Communauté de Communes du Pays de Salers en 2022.



Les activités sont peu nombreuses et sont essentiellement tournées vers le lac : nautisme, pêche, baignade... sans réelles retombées pour les acteurs économiques locaux. Le site n'est clairement plus en adéquation avec les attentes des clientèles touristiques actuelles.

L'audit réalisé par le cabinet Alliances en 2017 dresse le constat suivant :

Atouts : Environnement calme et naturel Potentiel de développement	Faiblesses : Faible densité d'offres de loisirs Peu de commerces à proximité immédiate Accessibilité contraignante
Opportunités : Partenariats à développer avec acteurs Forte demande en structures locatives Demande en offre de loisirs	Menaces : Environnement concurrentiel important Autorisation EDF

En résumé, le site de Longayroux est confronté à un manque d'attractivité qui résulte :

- De la faiblesse des services, de l'offre d'activités et d'animations,
- D'un niveau de confort insuffisant en ce qui concerne l'hébergement,
- D'une absence de promotion et commercialisation.

Ainsi, la redynamisation du site de Longayroux passe par 4 objectifs principaux :

- 1) La création d'une base de loisirs structurante pour l'accueil et le développement des activités,
- 2) La mise en œuvre d'un projet d'animation et d'encadrement pour générer de l'activité,
- 3) La mise à niveau de l'offre d'hébergement par des investissements sur des nouvelles formes de locations,
- 4) La dynamique de gestion et de promotion du camping et de l'ensemble du site.

La Communauté de Communes du Pays de Salers a donc commandé une mission de programmation pour repenser l'aménagement complet du site de Longayroux. Celle-ci, menée par les cabinets Evolution Tourisme et Camp'Archi, porte à la fois sur la réhabilitation du camping Les Alizés que la collectivité vient d'acquérir et sur l'aménagement d'une base de loisirs à la place du camping municipal.

LE PROJET DE RÉHABILITATION DU CAMPING PRIVÉ LES ALIZÉS

Lorsqu'il était encore en activité, le camping Les Alizés se composait de :

- 21 emplacements nus (pastilles jaunes),
- 7 chalets en gestion propre (pastilles vertes),
- 45 emplacements pour résidentiels privés (pastilles bleues et roses),
- 1 bâtiment principal : accueil (1), bar/ snack (2), blocs sanitaires (5)
- 1 bâtiment secondaire : petite épicerie (3) et salle de jeux (4),
- 1 piscine extérieure non chauffée,
- 1 aire de jeux.

Le site a toujours été géré par le même propriétaire, qui a créé le camping il y a plus de 35 ans. Désireux de prendre sa retraite, il a cessé son activité et a mis le camping en vente. La Communauté de Communes du Pays de Salers a transmis une offre d'achat qui a été acceptée. La signature de l'acte de vente a eu lieu à la fin du mois de mai 2022. Cette acquisition représente une véritable opportunité pour la collectivité qui



dispose désormais du foncier nécessaire à la réalisation d'un équipement touristique inédit et structurant pour le territoire en proposant une offre complète de services.

Si l'ensemble bénéficie d'un emplacement idéal et d'un potentiel de développement indéniable, il nécessite cependant de repenser son organisation afin de proposer une offre d'hébergements plus diversifiée et plus en adéquation avec les attentes des clientèles actuelles. Cette mission a été confiée à une équipe de maîtrise d'œuvre dirigée par l'agence d'architecture Bonnet & Teissier basée à Mende, en Lozère.

Ainsi, la redynamisation de l'offre du camping repose sur :

- La requalification de l'offre d'hébergement de plein air prioritairement avec des formules locatives modernes et confortables, permettant un usage sur une saison élargie,
- Des services fonctionnels et regroupés,
- Le développement d'activités,
- La dynamique de gestion et de promotion du camping et de l'ensemble du site.

La requalification de l'offre d'hébergement :

Afin de répondre aux attentes du public, le projet prévoit un développement qualitatif de l'offre avec une gamme diversifiée permettant de répondre à toutes les demandes, à tous les budgets, avec un passage en trois ou quatre étoiles.

La montée en gamme permettra une ouverture plus large sur les ailes de saison, mais a pour objectif principal de développer l'attractivité du camping pour augmenter sa fréquentation et par conséquent son chiffre d'affaires, et indirectement la fréquentation de la base de loisirs.

A terme, le projet pourrait s'organiser de la façon suivante :

- Des emplacements nus grand confort,
- Des emplacements locatifs : tentes aménagées, chalets, mobil-homes...
- Une zone d'hébergement insolite, de type cabanes sur l'eau, serait un « plus » et pourrait servir de produit d'appel.



Les emplacements nus : il s'agit d'une offre traditionnelle qu'il convient de maintenir pour répondre aux demandes des clientèles de passage. Leur nombre doit être justement proportionné de manière à ne pas « empiéter » sur le nombre d'emplacements locatifs à plus fort rendement. Ces emplacements nus, d'une superficie moyenne de 100m² sont conçus pour recevoir des tentes ou des caravanes. Ils seront équipés d'un branchement aux réseaux (eau et électricité).

Les tentes aménagées et les chalets : Implantées sur des emplacements de plus ou moins 120 m², ces tentes de type bengali ou éco-lodges proposeraient un niveau de confort supplémentaire par rapport aux seuls emplacements nus. En effet, chaque structure serait équipée de mobilier de couchage, d'un coin repas et serait raccordée en eau et électricité. Ces emplacements seront essentiellement destinés aux campeurs de passage sur le territoire.

Les HLL : Les emplacements d'environ 120m² seront équipés de structures locatives haut de gamme, avec tout le confort nécessaire pour un séjour. Ces locatifs seront raccordés à tous les réseaux et bénéficieront d'un chauffage d'appoint permettant de proposer une offre de qualité en arrière-saison et ainsi d'allonger la période d'ouverture du camping.

Compte tenu de l'environnement au sein duquel le camping évolue, l'accent sera tout particulièrement mis sur l'intégration paysagère de ce nouvel équipement : délimitation des emplacements, circulations et stationnements feront l'objet d'une attention particulière. De la même manière, la gestion des déchets, l'éclairage extérieur, l'assainissement devront participer à la gestion durable du camping. L'architecture des locatifs répondra elle aussi à l'image « nature » que souhaite véhiculer la nouvelle structure.

Services et activités :

La réussite d'un projet ne repose pas uniquement sur la seule montée en gamme de l'hébergement. Il convient également de proposer un espace attractif de services et d'animations pour la population locale et touristique : cela passe par des loisirs gratuits, des activités payantes et de services opérationnels en période d'ouverture.

Si ce rôle sera principalement assuré par la future base de loisirs, située à proximité immédiate du lac, le camping doit cependant proposer une gamme d'équipements et de services sur place, répondant aux besoins de la clientèle et aux exigences d'un classement 3 ou 4 étoiles. Pour cela, les bâtiments et équipements existants du camping (accueil, snack/bar, épicerie, blocs sanitaires, piscine extérieure, aire de jeux...) seront rénovés et réorganisés, les premiers diagnostics techniques réalisés sur les structures ayant révélé le bon état des ouvrages de gros œuvre.

L'ensemble des travaux seront financés par la Communauté de Communes du Pays de Salers en sa qualité de maître d'ouvrage. La collectivité est propriétaire de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de cette opération. La gestion et l'exploitation de cet équipement seront ensuite confiés à un prestataire privé dans le cadre d'une délégation de service public.

La réhabilitation du camping fait partie d'un projet beaucoup plus vaste qui prévoit la création d'une base de loisirs nautiques avec aire de jeux, location de matériel, restauration...

LE PROJET DE CRÉATION D'UNE BASE DE LOISIRS

Actuellement, la seule activité qui anime le lac d'Enchanet est la pêche. Géré par l'AAPPMA de Pleaux, le lac est réputé pour la pêche au carnassier. En plus du sandre et du brochet, il est également peuplé d'ablettes, de perches, de quelques truites, de silures et de carpes en grand nombre. Un arrêté datant de 1970 précise les conditions de navigation sur la retenue.

A l'exception d'une mise à l'eau (rallongée par la Communauté de Communes en 2015), il n'existe aucun équipement pour l'amarrage des embarcations, créant une certaine « anarchie nautique » sur le lac qui ne participe pas à sa mise en valeur. Quant à la plage, très fréquentée en période estivale, elle a été remodelée par EDF au printemps 2018. Des travaux de maintenance au niveau du barrage ayant engendré la baisse du niveau de l'eau, EDF a profité de cette occasion pour créer de nouveaux paliers facilitant ainsi la baignade.

Quant aux équipements et services proposés, ils sont quasi inexistants depuis la fermeture des deux campings : aire de jeux pour les enfants, terrain de pétanque et table de ping pong sont les seuls éléments de distraction. L'été, un petit snack vient compléter l'offre de services.

Aujourd'hui, le constat est sans appel : le seul intérêt du site réside dans sa proximité immédiate avec le lac d'Enchanet. Sans solution d'hébergement sur place, il souffre de la comparaison avec ses concurrents les plus proches, les sites d'Arnac et du Val Saint Jean qui combinent camping et activités. Ils ont su évoluer avec les attentes des clientèles, renouveler le parc locatif au sein des campings et proposer des équipements et des services qui démontrent le dynamisme de ces structures. A noter également l'environnement concurrentiel important avec la présence à moins d'une heure de sites comme le barrage de Saint-Etienne-Cantalès, le lac de Lastioules ou Nauzenac.

La restructuration du site de Longayroux par la création d'une base de loisirs présente des enjeux forts puisqu'elle permet de conforter des filières économiques et de loisirs structurants :

- Repositionner le site en termes d'image et d'offres ciblées en développant une véritable destination pêche et en élargissant l'offre de loisirs pour des clientèles complémentaires ;
- Engendrer des retombées économiques et des emplois sur le site par la création de services adaptés à la demande mais mutualisés (hébergement, activités, location de matériel) pour optimiser les postes et les dépenses.

Le projet consiste en le développement d'activités économiques et la mise en place d'animations ludiques et familiales afin de relancer l'attrait du site pour la population locale tout en proposant une offre complète aux clientèles touristiques. Cette mission a été confiée à une équipe de maîtrise d'œuvre dirigée par l'agence d'architecture Bonnet & Teissier basée à Mende, en Lozère.

L'aménagement repose sur une redéfinition des espaces :

- Sur les rives du lac, création d'une **base nautique**, en lien avec la mise à l'eau existante, composée de pontons avec location d'anneaux d'amarrage et bateaux électriques destinés à la pêche ou à la plaisance. Des pédalos, paddles et canoës viendront compléter l'offre locative de la base nautique. Un espace de stockage sera aménagé au rez-de-jardin du bâtiment d'accueil pour l'hivernage des embarcations et du matériel. Des structures gonflables imaginées comme un parcours ludique sur l'eau serviront de transition avec l'espace suivant : la zone de loisirs.
- A proximité immédiate de l'eau, la **zone de loisirs** comportera plusieurs espaces : une plage dédiée à la baignade, accessible librement, dotée d'une aire de jeux aquatiques et terrestres pour les enfants et des terrains de beach volley, badminton, pétanque...pour les plus sportifs. Plus éloignée de l'eau, une **plage enherbée**, propice à la détente, assurera la jonction avec le bâtiment d'accueil et le camping. Ombragée, elle proposera un espace pique-nique grâce à du

mobilier spécifique. Aménagé en terrasse, cet espace permettra notamment l'organisation de manifestations ou l'accueil du public lors d'événementiels.

- Le **bâtiment d'accueil** : idéalement situé, au cœur du site, ce lieu combinera plusieurs usages : accueil et informations, restauration, petite boutique, location du matériel... Lieu de rassemblement pour les animations, il sera également le point de départ des différentes randonnées permettant de découvrir le site et les pourtours du lac à pied mais aussi en vélos électriques proposés sur place à la location.

Labellisée Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte, la Communauté de Communes du Pays de Salers a d'ores et déjà pu faire l'acquisition des bateaux et vélos électriques grâce à l'aide du Ministère de l'Ecologie.



L'ensemble des travaux seront financés par la Communauté de Communes du Pays de Salers en sa qualité de maître d'ouvrage. Le foncier nécessaire à la réalisation de ce projet sera mis à disposition gratuitement par la commune de Pleaux, actuel propriétaire du camping, comme l'atteste la délibération en date du 25 mai 2018. La gestion et l'exploitation de cet équipement seront ensuite confiés à un prestataire privé dans le cadre d'une délégation de service public.

Base de loisirs et hébergement sont deux axes de développement du site de Longayroux qui ne peuvent fonctionner l'un sans l'autre. Ils doivent donc être conçus dans un processus de réflexion parallèle menant à l'élaboration d'un concept global et général.

