

Réhabilitation du Camping

Le Saint Jacques à Laàs (64)

Vers un Camping « Nature »



Une vue intérieure du Camping

Anaïs CASENAVE

Diplôme Universitaire :

Ingénieur 1^{ère} Année

Tutrice : C. SAVOUREY

Ecole Polytechnique Universitaire
Département Génie de l'Aménagement
35, Allée Ferdinand de Lesseps
37 200 TOURS
Tel : 02 47 36 14 55
Site Internet : www.polytech.univ-tours.fr

Réhabilitation du Camping

Le Saint Jacques à Laàs (64)

Vers un Camping « Nature »

Anaïs CASENAVE

Tutrice : C. SAVOUREY

Diplôme Universitaire :

Ingénieur 1^{ère} Année

Remerciements

Pour l'aide qu'ils m'ont apportée et les conseils qu'ils m'ont prodigués, je tiens tout particulièrement à remercier :

- Mme Cécile Bergez, Responsable des offices de tourisme du Béarn des Gaves
- Mme Armelle Cazal, Chargée de mission au Comité Départemental du Tourisme des Pyrénées-Atlantiques
- M. et Mme Richard et Wendy Curtis, Propriétaires du camping Beau Rivage à Navarrenx
- M. Guy Lafitte, Entreprise de BTP
- M. Jean-Michel Larrus, Entretien des espaces verts
- Mme Sylvie Navarro, Guide du Château de Laàs
- M. Jacques Pédehontaà, Maire de Laàs et Conseiller Général du Canton de Navarrenx
- Mme Michèle Pouyaut, Secrétaire de mairie à Laàs
- Mme Cathy Savourey, Tutrice du projet
- M. et Mme Jean-Luc et Suzie Vicassiau, Propriétaires de l'auberge de la Fontaine à Laàs

Sommaire

<i>Remerciements</i>	2
<i>Sommaire</i>	3
<i>Introduction</i>	4
I. Laàs, commune rurale du Béarn des Gaves	6
A. Historique de la commune	6
B. Localisation de Laàs	6
C. Accès à la commune et organisation du territoire lassois	9
D. Présentation de Laàs	11
E. Le patrimoine culturel lassois	13
II. L'étude touristique	19
A. Etude touristique de l'hébergement marchand	19
B. L'offre touristique.....	27
III. L'état des lieux du camping	36
A. La localisation du camping dans le village	36
B. L'état des lieux physique	37
C. Le mode de gestion passé du camping	44
D. Les enjeux pour la commune et l'importance de conserver le camping.....	44
E. La clientèle déjà présente sur le site	44
IV. Les propositions d'aménagement	48
A. Le concept d'aménagement choisi : le camping « Nature »	48
B. Les propositions pour la Réhabilitation	52
C. Tarifs et commercialisation	62
D. Le Bilan financier	64
<i>Conclusion</i>	69
<i>Bibliographie</i>	70
<i>Index</i>	71

NB : Les photos dont les sources ne sont pas indiquées ont été prises par Anaïs Casenave.

Introduction

Laàs est une petite commune rurale d'une centaine d'habitants nichée au cœur du Béarn des gaves dans les Pyrénées-Atlantiques. Il s'agit d'un village peuplé d'acteurs volontaires et soucieux de créer de l'activité et du dynamisme pour les commerces et les habitants. Possédant un château, elle en fait le lieu de tous les grands rassemblements touristiques annuels et propose des animations diversifiées.

Le travail qui suit traite de la réhabilitation du Camping Le Saint Jacques. En effet, le tourisme est ici vu comme un outil de revitalisation de l'espace rural mais aussi d'animation.

En premier lieu, nous nous attacherons alors à effectuer une localisation précise de la commune pour connaître les différentes échelles territoriales qui entrent en jeu dans ce projet. Ensuite, nous effectuerons un diagnostic touristique du secteur, toujours à différentes échelles, pour comprendre le potentiel de la commune dans ce domaine. L'état des lieux complet du camping actuel viendra en troisième partie du dossier. Enfin, afin de réhabiliter le camping et de le rendre attractif, des propositions d'aménagement seront faites pour améliorer le cadre et les infrastructures présentes. Elles iront dans le sens d'un camping « Nature », conformément aux attentes croissantes des campeurs.

Partie 1 :
Laàs, commune rurale du
Béarn des Gaves

I. Laàs, commune rurale du Béarn des Gaves

A. Historique de la commune

Au cours de son histoire, Laàs a souvent changé de nom et surtout d'orthographe. Mentionné pour la première fois en 1205, le village compte 20 feux en 1385 et appartient au baillage de Navarrenx. L'orthographe du lieu varie beaucoup passant de *Las*, *Laas* à *Làs* pour finalement arriver à son orthographe actuelle *Laàs*.

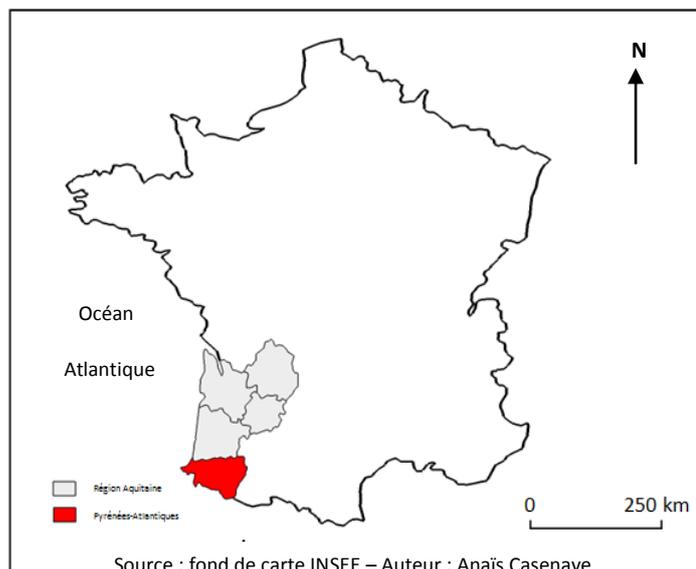
L'hypothèse la plus probable concernant l'étymologie du mot est béarnaise, découlant du béarnais *la/lar* signifiant « la dalle du foyer » ou du gascon *lars* et du latin *lares* signifiant « la maison ». De plus, une chapelle romane a été redécouverte assez récemment (1993) et date du XI^{ème} siècle. Elle servait d'étape aux pèlerins de Saint-Jacques-de-Compostelle. Un autre site majeur supposé est un ancien château féodal sur les ruines duquel aurait été reconstruit le château actuel.

B. Localisation de Laàs

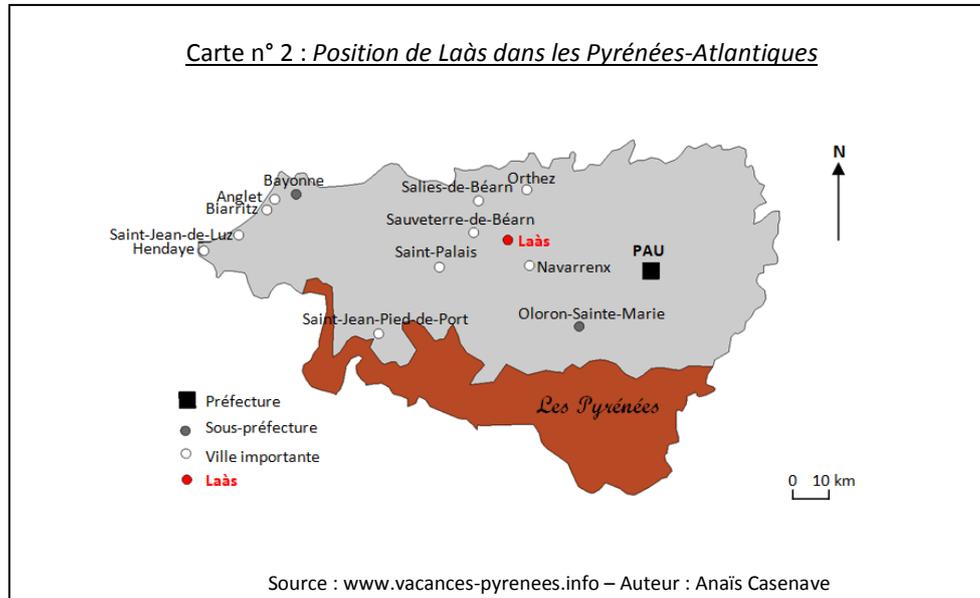
1. Dans la région Aquitaine et le département des Pyrénées-Atlantiques

La Région Aquitaine est située dans le Sud-ouest de la France et comporte 5 départements : la Gironde, la Dordogne, le Lot-et-Garonne, les Landes et les Pyrénées-Atlantiques. La région possède 3 176 000 habitants (5,1% de la population métropolitaine) et le département des Pyrénées-Atlantiques (64), dans lequel se situe la commune de Laàs, est le second en termes de population au niveau régional avec 641 000 habitants en 2009 soit 20,2% de la population régionale. De plus, Pau constitue la deuxième aire urbaine de la région après Bordeaux et se situe dans le 64.

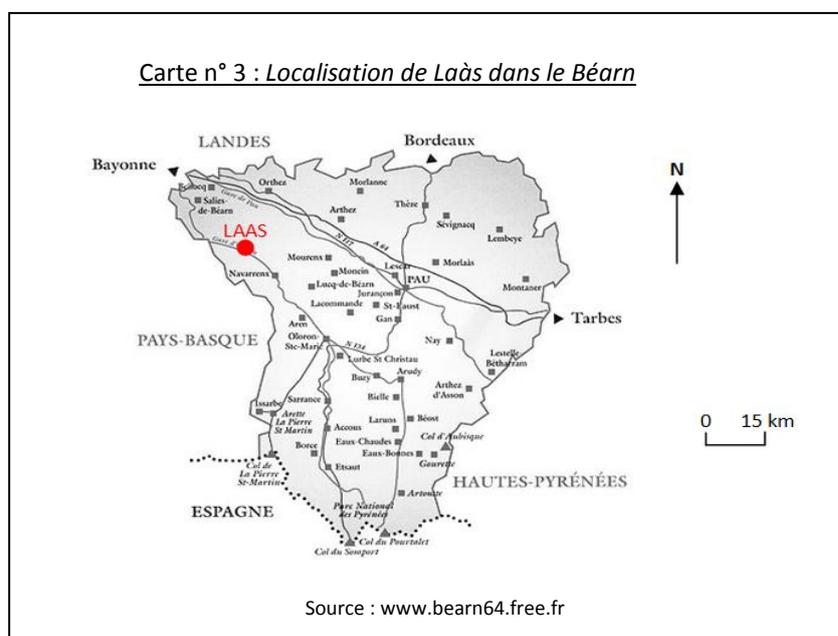
Carte n° 1 : Localisation de l'Aquitaine et des Pyrénées-Atlantiques en France



Le département des Pyrénées-Atlantiques se situe complètement au Sud de la région et est limitrophe avec l'Espagne. Il bénéficie d'un espace littoral important et renommé avec la Côte Basque et d'une partie de la chaîne pyrénéenne. Le climat est plutôt doux avec de faibles écarts de température mais des pluies assez fréquentes.

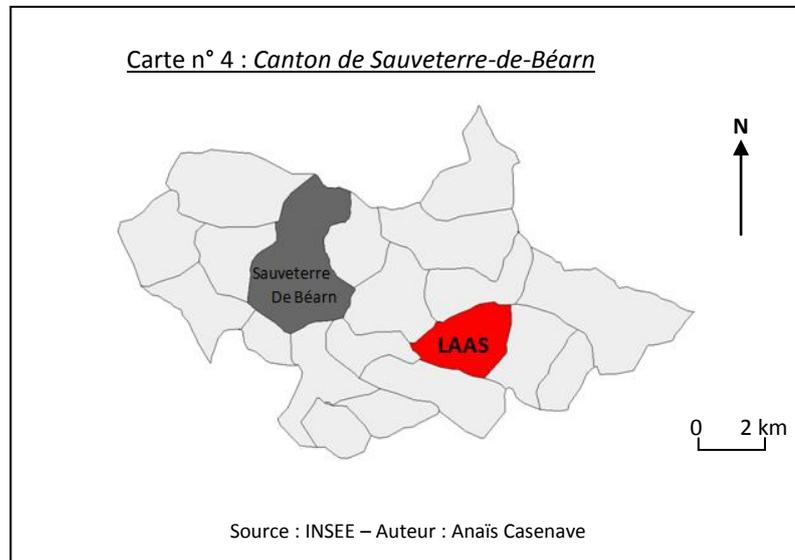


Laàs se situe plutôt dans la partie Nord du département. L'Ouest des Pyrénées-Atlantiques comporte la côte basque (Bayonne, Anglet, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz), très influente touristiquement et l'Est constitue la capitale administrative avec la préfecture à Pau. Le territoire est d'ailleurs scindé en 3 parties : la Côte Basque et son littoral, le Pays Basque Intérieur et toute la partie Est appelée le Béarn. Ensuite, d'autres découpages existent encore au sein du Béarn.



2. Dans le canton de Sauveterre-de-Béarn

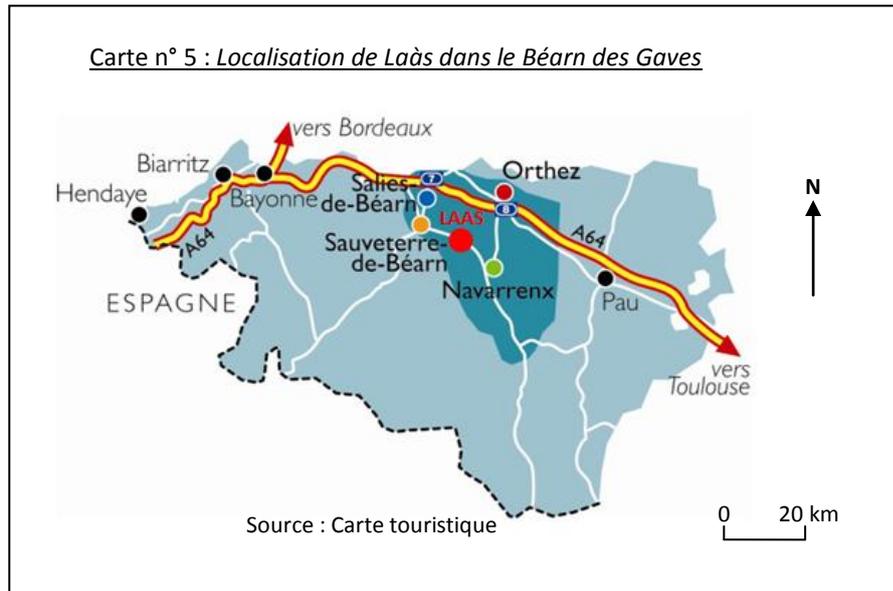
Le canton de Sauveterre-de-Béarn regroupe 20 communes : Abitain, Andrein, Athos-Aspis, Authevielle, Barraute-Camu, Burgaronne, Castetbon, Espiute, Guinarthe-Parenties, L'Hôpital-d'Orion, Laàs, Montfort, Narp, Oraàs, Orion, Orriule, Ossenx, Saint-Gladie, SAUVETERRE-DE-BEARN et Tabaille-Usquain.



Le canton possède 4 001 habitants d'après le recensement de 2006 sur une superficie de 142 km². Au sein de cette division administrative, Laàs n'occupe pas une place relativement importante au niveau du seuil de population. Seulement 2,7 % de la population du canton est lassoise (108 habitants). Son territoire communal n'est pas non plus très étendu avec ses 6,5 km². Cependant, le village jouit d'un attrait touristique plus important que certaines communes voisines, de part le château et ses collections notamment.

3. Dans le Béarn des Gaves

Touristiquement, l'échelle territoriale principale est celle du Béarn des Gaves (en bleu plus foncé sur la carte). Ce territoire regroupe 4 villes principales : Orthez, Salies-de-Béarn, Sauveterre-de-Béarn et Navarrenx. Un gave (de l'occitan gascon *gava*) est le nom générique donné aux cours d'eau (grands ou petits), situés au Béarn et en Bigorre.



Au sein de ce territoire, la commune de Laàs est plutôt bien située car en position assez centrale dans la zone. Sauveterre-de-Béarn et Navarrenx sont à moins de 12 km du village, Orthez, ville de plus grande importance se trouve à 20 km et Salies-de-Béarn à 23 km. De plus, le Gave d'Oloron délimite la commune au Sud et propose de nombreuses activités : pêche, rafting, baignade.

C. Accès à la commune et organisation du territoire lassois

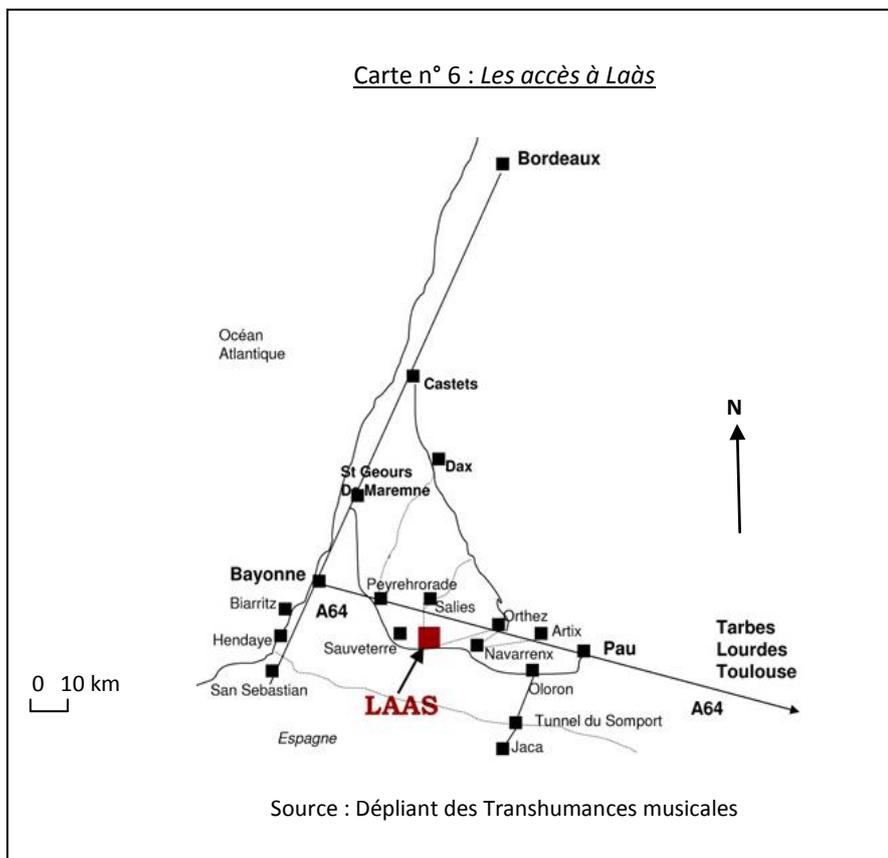
1. La desserte de la commune

La desserte routière de Laàs se fait par la route qui relie Navarrenx à Sauveterre-de-Béarn, la D27. Cependant, la D936 ou « route de Bayonne » est plus importante et passe de l'autre côté du gave d'Oloron. On peut la rejoindre en prenant le pont de Narp à 2 km. Enfin, la D265 permet de rejoindre les villes d'Orthez et de Salies-de-Béarn.

Laàs est donc relié aux villes importantes du secteur par ces trois départementales qui assurent la majorité de la desserte routière de la commune.

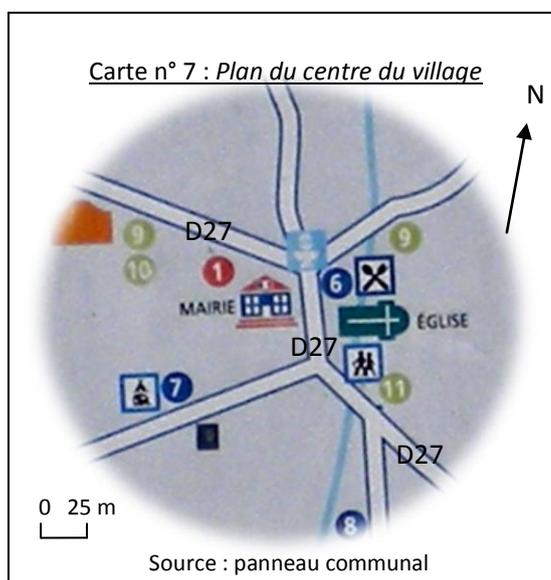
L'autoroute passe aussi à proximité. L'A64 qui relie Bayonne et Pau peut être prise à Salies-de-Béarn et pour venir à Laàs, il faut prendre la sortie 7 - Salies-de-Béarn en provenance de Bayonne ou la sortie 9 - Artix en provenance de Pau. Pau se situe à 52 km de Laàs et Bayonne à 65 km.

Enfin, les dessertes ferroviaire et aérienne sont présentes. Orthez dispose d'une gare SNCF TGV à 20 km de la commune. Pour les aéroports, les deux à disposition sont ceux de Pau-Uzein à une cinquantaine de kilomètres et de Biarritz-Parme à environ une heure.



Le village de Laàs est donc plutôt bien desservi. Il occupe une position centrale dans le Béarn des Gaves et est proche de toutes les villes importantes du secteur. De plus, la desserte routière est assez satisfaisante vu la taille de la commune. Deux départementales, la D27 et la D936, ont été tracées parallèlement au Gave d’Oloron et le pont de Narp situé à 2 km du cœur de Laàs permet de changer de rive. Cependant, la D936 reste plus importante en termes de flux de circulation car elle permet de relier des villes plus importantes que la D27, à savoir Bayonne et la Côte Basque aux Pyrénées et à Oloron-Sainte-Marie.

2. L’organisation du village



Le village s’est construit le long de la D27 mais aussi sous forme d’étoile. Au centre se trouvent les lieux importants de la commune : la mairie (1), l’église et l’auberge (6). Quelques lieux sont néanmoins excentrés comme la Chapelle romane qui se trouve sur les hauteurs, et la table d’orientation qui offre un panorama sur les Pyrénées. Elle fait partie d’une randonnée dont le départ se situe sur la place de l’église (11). Le camping (7), quant à lui, se situe à l’Ouest.

D. Présentation de Laàs

1. Les lassois, une population peu nombreuse et vieillissante

Lors du dernier recensement (2006), Laàs comptait 108 habitants. Depuis plusieurs années, la population ne cesse de décroître et le phénomène s'amplifie depuis le début des années 2000. La population vieillit, peu de ménages s'installent sur la commune et les enfants partent faire leurs études dans les grandes villes alentours. De plus, la position de commune rurale se retrouve avec une densité moyenne de 16,7 hab/km². Laàs fait alors partie du rural profond.

Tableau n° 1 : Une population en constante diminution depuis 1975

Année	Population	Variation en valeur absolue	Variation en valeur relative
1975	152	+2	+1,3 %
1982	146	-6	-4,1 %
1990	135	-11	-8,1 %
1999	125	-10	-8,0 %
2006	108	-17	-15,7 %

Source : Données INSEE

La décroissance de la population continue et le tourisme pourrait apporter une bouffée d'air supplémentaire et attirer de nouveaux habitants. L'étude de la population du village selon les classes d'âge et sur les mêmes périodes montre également un vieillissement important de la population dû à plusieurs facteurs.

Tableau n° 2 : La répartition par classes d'âge des lassois

Tranche d'âge	Nombre d'habitants	Part relative de la population (en %)
0 à 14 ans	16	14,8
15 à 29 ans	6	5,6
30 à 44 ans	18	16,7
45 à 59 ans	30	27,8
60 à 74 ans	19	17,6
plus de 75 ans	19	17,6
TOTAL	108	100,0

Source : Données INSEE

Tableau n° 3 : La répartition globale de la population par tranche d'âge

Tranche d'âge	Nombre d'habitants	Part relative de la population (en %)
0 à 19 ans	18	16,7
20 à 64 ans	54	50,0
plus de 65 ans	36	33,3
TOTAL	108	100,0

Source : Données INSEE

La population de la commune est relativement âgée. En effet, 63 % de la population avait plus de 45 ans en 2006. Ceci s'explique notamment par le fait que les jeunes partent faire leurs études supérieures dans les grandes villes de la région et trouvent ensuite un emploi à l'extérieur de la commune.

L'accroissement de la population plus âgée s'explique par l'allongement de l'espérance de vie en France. Cependant, les arrivants qui achètent des résidences à Laàs ne sont pas comptés dans l'estimation de population (qui continue à diminuer) puisque ce sont des résidences secondaires et non principales.

Enfin, malgré le vieillissement de la population et la diminution constante du nombre d'habitants à Laàs, la commune apparaît comme relativement dynamique notamment grâce à la volonté d'acteurs et d'habitants impliqués dans le développement de la commune et de ses activités.

2. Les activités économiques de la commune

La part des actifs lassois a augmenté entre 1999 et 2006 mais pas le nombre d'actifs. On comptait 78,4% d'actifs en 1999 contre 82,8% en 2006. De plus, la part des actifs ayant un emploi est passée de 71,6% à 79,3% durant cette période et le taux de chômeurs a été divisé par 2 (de 6,8 à 3,4 %). Cependant, ceci peut s'expliquer par la baisse de la population vu que Laàs ne possède pas beaucoup d'offres d'emploi et d'opportunités professionnelles. La part des actifs reste tout de même importante. La plupart d'entre eux travaille sur la commune au sein d'entreprises privées, agricoles ou non, alors que d'autres travaillent dans les communes du secteur.

Au 31 décembre 2007, la commune comptait 10 établissements (hors agriculture), le secteur des services étant le plus représenté avec 60 % de l'activité (6 entreprises), ce qui reste inférieur à la moyenne nationale. Ensuite, on dénombrait 2 entreprises affiliées au secteur industriel, 1 au domaine de la construction et du BTP, 1 activité commerciale. Ces établissements exercent encore pour la plupart sur la commune (sauf le camping) et sont les ateliers (ébéniste, potier-céramiste, menuiserie), le château (guides, jardiniers...), les transports et l'entreprise de maçonnerie. Elles comptent toutes moins de 9 salariés et la majorité ne compte aucun salarié. Cependant, entre 1999 et 2006, on peut remarquer que plus de gens habitant Laàs travaillent sur place. Leur nombre passe de 16 à 20 soit une augmentation de 13,3%.

Une activité clé de la commune est bien-sûr l'activité agricole. Les exploitations sont de moins en moins nombreuses mais se sont agrandies et professionnalisées : il ne reste plus que 17 exploitations sur les 26 de 1988. Néanmoins, la surface agricole utile a beaucoup augmenté : 89 ha en moyenne par exploitation en 2006 (au lieu d'une quarantaine en 1988).

Enfin, des services sont assurés par des tournées régulières dans le village comme la boulangerie, la boucherie et l'épicerie, vu que Laàs ne possède pas de commerce d'alimentation. Depuis le recensement de 2006, les activités sont restées les mêmes mis à part la réouverture de l'auberge de la Fontaine qui a créé quelques emplois salariés (service) mais principalement saisonniers comme au sein du château.

3. Le bâti résidentiel et son évolution

Illustration n° 1 : *Maison Béarnaise*



Source : www.convertimmo.com

Laàs compte 73 logements (92% de maisons individuelles) et 49 ménages selon le recensement de 2006. La majorité de ce bâti est ancien et typique de la région : ce sont des fermes béarnaises avec des murs en pierre ou en galets du gave et des arches en pierre. Des tuiles plates ou des ardoises sont présentes sur les toits. L'une des caractéristiques essentielles de la maison béarnaise est la pente de sa toiture qui peut atteindre 50° ou parfois plus.

Le nombre de logements de type résidence principale reste stable mais le nombre de logements destinés à des résidences secondaires a augmenté jusqu'en 1999 puis s'est stabilisé à 17. Ainsi, des étrangers ont acheté des maisons à Laàs et y vivent soit à l'année, soit viennent y passer quelques semaines ou mois. La part des résidences secondaires représente 23 % du logement sur le territoire communal, ce qui n'est pas négligeable. En effet, cet apport extérieur dynamise le village de façon ponctuelle et non continue. Le reste du temps, les logements sont vacants et les volets fermés, ce qui n'aide pas à rendre le village plus attractif durant les mois d'hiver.

E. Le patrimoine culturel lassois

Le patrimoine bâti est également intéressant. Des maisons typiques béarnaises avec des murs en galets, une belle demeure bourgeoise plus qu'aristocratique avec le Château de Laàs, l'église et la Chapelle romane Saint-Barthélemy. La culture occupe aussi un rôle essentiel : le village regroupe des métiers d'art et de nombreuses animations sont organisées tout au long de l'année dans le parc du Château.

1. Le château de Laàs et son parc, lieu principal des activités touristiques

Le Château et ses jardins se situent à l'entrée principale du village. Ils sont perchés en haut d'une falaise qui domine le gave d'Oloron. La demeure date du XVII^{ème} siècle et serait bâtie sur les ruines d'un ancien château féodal qui faisait partie d'une ligne de protection contre les invasions. En 1946, le château est acheté par un couple d'amateurs d'art, M. et Mme Louis Serbat, qui font de la demeure un véritable musée avec des pièces de collection : tableaux de maître (Fragonard, Rubens), tapisseries d'Aubusson, porcelaines, une collection de 45 éventails du XVII^{ème} au XX^{ème} siècle et des objets inattendus comme le lit dans lequel Napoléon aurait passé la nuit après la défaite de Waterloo et le livre d'heures du Duc de Bourgogne datant du XV^{ème} siècle.

Depuis 1984, le domaine accueille également le musée du maïs dans les anciennes écuries du château. D'anciennes machines agricoles y sont entreposées et conservent la mémoire du passé agricole de la région. En relation avec cette culture, un labyrinthe géant a existé au cœur du parc de 12ha, mais l'expérience n'a duré que quelques années pour cause de rentabilité insuffisante. Des contes et légendes différents étaient joués chaque année à l'intérieur du labyrinthe par des comédiens comme l'épopée de Jules Verne ou la mythologie grecque. Actuellement, le maïs cultivé au sein du parc est réservé à la fête annuelle du maïs et ses olympiades au mois d'octobre.

Illustration n° 2 : Un cèdre du parc



Photo de Roger Feugas

Le parc du château est semé d'arbres centenaires aux espèces variées : séquoia, ginkgo biloba, tulipier de Virginie, liquidambar, chêne, platane, cèdre du Liban, magnolia, tilleul... et de tous nouveaux jardins paysagés : les sentiers romantiques et leur théâtre de verdure, le jardin italien et sa fontaine avec vue sur le méandre du gave et le jardin exotique et ses paillotes dans la bambouseraie et au bord de l'eau.

Les visites guidées du château durent 45 minutes et sont organisées toutes les heures. De plus, les tarifs semblent relativement abordables :

Tableau n° 4 : Les tarifs des visites du Château de Laàs

 <i>Le château de Laàs</i>	<u>Tarif Adulte</u>	<u>Tarif réduit</u> (enfants, étudiants, chômeurs, personnes handicapées)	<u>Forfait famille</u> (2 adultes et 2 enfants, 10 à 17 ans révolus. Tarif réduit dès le 3 ^{ème} enfant)
<u>Visite libre des parcs et jardins</u>	Gratuit	Gratuit	Gratuit
<u>Visite guidée du Château</u>	4 €	2 €	10 €

En 2009, le domaine a accueilli près de 13 000 visiteurs durant sa période d'ouverture (avril à octobre). Il y a des périodes de plus forte fréquentation touristique lorsque des manifestations sont prévues. Ainsi, dans le programme des animations organisées à Laàs en 2010, la grande majorité des activités ont lieu dans le parc du Château. L'été, celui-ci abrite des reconstitutions historiques comme Fanfan la Tulipe et des cin'étoiles, et le verger conservatoire du parc propose des stages de taille.

Cependant, une partie des visiteurs n'est pas réellement constituée de touristes. En effet, des gens des environs, et notamment des membres de clubs, viennent découvrir le château pour la journée.

Illustration n° 3 : Programme des animations 2010 de Laàs

Laàs : Programme animations 2010

Date	Heure	Lieu	Nature de la Manifestation
Mercredi 3 Mars	10 h - 17 h	Verger de Laàs	TAILLE HIVERNALE DES ARBRES FRUITIERS
Jeudi 1 ^{er} Avril	14 h - 19 h	Domaine de Laàs	OUVERTURE DU CHÂTEAU
Dimanche 4 Avril	14 h 30 - 17 h	Domaine de Laàs	PÂQUES - CHASSE AUX ŒUFS - Entrée gratuite
Samedi 17 au Mercredi 20 Avril	Journée	Domaine de Laàs + Village de Laàs	STAGE DE CHANTS (Asso. Voix et Culture - M ^{me} Chauvin)
Samedi 24 Avril	20 h 30	Église de Laàs	CONCERT AVEC LE LONDON BAROQUE
Jeudi 13 Mai	journée	Parcs du château	FESTIVAL DES TRANSHUMANCES MUSICALES 16 h : GRAEME ALLWRIGHT
Vendredi 14 Mai	journée	Parcs du château	FESTIVAL : journée des enfants 20 h 30 : NUIT POLYPHONIQUE AVEC SIGNAL SWING QUINTET, MARDIMDI, DEUX VOIX, BOSTEKO, BY THE GOSPEL RIVER, VWA BEL DANM
Samedi 15 Mai	journée	Parcs du château	FESTIVAL, 22 h : LA OREJA DE VAN GOGH
Dimanche 16 Mai	journée	Parcs du château	FESTIVAL : Parade, Messe, Repas Asturien 15 h 30 : ESBARDU GROUPE DE DANSES D'AVILÈS ET XACARA : ENSEMBLE DE CORNEMUSES D'OVEDIO
Dimanche 30 Mai	10 h - 19 h	Domaine de Laàs	FÊTE DES MÈRES : Entrée gratuite pour les mamans
Dimanche 6 Juin	14 h 30 - 18 h	Domaine de Laàs	FÊTE DES JARDINS : Présence des jardiniers
Samedi 12 Juin	9 h 30 - 18 h	Verger de Laàs	TAILLE EN VERT ET LUTTE DES PARASITES
Dimanche 13 Juin	10 h - 19 h	Domaine de Laàs	FESTIVAL DE CANNE : « HISTOIRES D'EAU » Fête de la pêche, de la Nature et de l'Environnement
Dimanche 20 Juin	10 h - 19 h	Salon de musique	FÊTE DE LA MUSIQUE (animation par M ^{me} Chauvin) + FÊTE DES PÈRES : Entrée gratuite pour les papas
Samedi 26 Juin et Dimanche 27 Juin	10 h - 19 h 10 h - 17 h	Village de Laàs + parcs du château	CONCOURS DE PEINTURE : LAÀS À PEINDRE Sujet imposé : LES JARDINS
5 au 15 Juillet	Journée	Village de Laàs + Parcs du château	STAGE DE MUSIQUE AVEC L'ÉCOLE FRANCO-AMÉRICAINE KOENIG
Vendredi 16 Juillet au Dimanche 18 Juillet	10 h - 19 h	Domaine de Laàs	RASSEMBLEMENT DE L'IMMORTELLE : CONCENTRATION DE MOTOS HISTORIQUES
Samedi 17 Juillet	21 h	Domaine de Laàs	CONCERT AVEC LE GROUPE ARRAYA
Dimanche 18 Juillet	14 h	Domaine de Laàs	17 h : LA COMPAGNIE DES BALLUCHONS présente PETER PAN
Jeudi 22 Juillet	21 h	Domaine de Laàs	CIN ÉTOILES
Samedi 31 Juillet au Dimanche 8 Août	14 h 30 18 h 30	Domaine de Laàs	LES LAMES SUR SEINE présentent LES HÉROS DE NOTRE ENFANCE (Zorro - J'Artagnan - Les 3 Mousquetaires)
Vendredi 6 Août	21 h	Domaine de Laàs	LES LAMES SUR SEINE : SPECTACLE SON ET LUMIÈRES
Samedi 7 Août	21 h	Domaine de Laàs	LES LAMES SUR SEINE : SPECTACLE SON ET LUMIÈRES
Jeudi 12 Août	21 h	Domaine de Laàs	CIN ÉTOILES
Vendredi 20 Août	21 h	Théâtre des bords du gave	MURRAY HEAD EN CONCERT
Samedi 21 Août	21 h	Place de l'église	FÊTES DE LAÀS : SOIRÉE SPECTACLE
Dimanche 22 Août	10 h 30 11 h 30	Église Place de l'église	Messe des fêtes de Laàs Dépôt de gerbe au monument aux morts et apéritif / Repas du village
Vendredi 27 Août	21 h	Théâtre des bords du gave	ORCHESTRE SYMPHONIQUE DU SUD OUEST en concert : Les plus grands succès de la musique classique
Samedi 18 Septembre et Dimanche 19 Septembre	10 h - 18 h	Domaine de Laàs	JOURNÉES DU PATRIMOINE 2 CV PARADE (concentration de 2 CV)
Samedi 18 Septembre	21 h	Domaine de Laàs	CONCERT AVEC LE GROUPE ARRAYA
Samedi 2 et Dimanche 3 Octobre	10 h - 18 h	Domaine de Laàs	FÊTE DU MAIS FÊTE DU VERGER (cidre + jus de pomme)
Jeudi 7 Octobre	14 h - 18 h	Domaine de Laàs	JOURNÉE POUR LES CENTRES SPÉCIALISÉS
Mercredi 10 au Dimanche 14 Novembre	Journée	Foire expo de Pau	FLORALIES : LE ROMANTISME ET LA BELLE ÉPOQUE (présentation création florale et végétale)
Dimanche 19 Décembre	17 h	Église de Laàs	CONCERT DE NOËL

Source : Document distribué aux habitants par la mairie

L'événement le plus important de l'année a lieu le week-end de l'ascension : c'est le festival des Transhumances Musicales qui aura lieu pour la quinzième fois cette année. Sur quatre jours et trois nuits se succèdent musique et danse avec 26 spectacles, 3 scènes et 500 artistes. De plus, il y a une "Nuit Polyphonique", une journée réservée aux enfants et une journée traditionnelle et durant tout le festival des ateliers, des expositions, du théâtre ambulant et tous les styles de musique. La nuit polyphonique est un concours où six groupes s'affrontent et un jury délibère (cette année présidé par Murray Head) avec un vote réservé au choix du public. Enfin, chaque année, une région est invitée d'honneur : cette année, ce sont les Asturies.

Les tarifs des animations varient en fonction des jours et des concerts prévus. Pour l'édition 2010, l'abonnement pour les quatre jours est fixé à 45€. Cependant, il y a la possibilité d'obtenir des entrées à la journée pour 15 ou 20€ selon le jour. Pour clôturer le festival, une grande parade a lieu le dimanche matin dans la rue principale du village.

Chaque année, le festival accueille de nombreux visiteurs et rend le village très dynamique. De plus, les hébergements marchands de la commune tirent profit de l'événement et sont cités comme lieu de séjour sur le site officiel des Transhumances Musicales. C'est en général le cas du camping.

2. Le patrimoine religieux

L'église Saint-Barthélemy de Laàs est assez petite. Elle se trouve sur la place du village comme la mairie, le monument aux morts, et l'auberge de la fontaine. Le véritable lieu religieux important du village est la Chapelle Saint Barthélémy qui se trouve sur les hauteurs du village.

Illustration n° 6 :

La Chapelle romane



Illustration n° 5 :

L'église Saint Barthélemy



Illustration n° 4 :

Entrée de la Chapelle



En 1993, 300 caravelles guides de France ont déblayé 40 tonnes de pierre et de gravats pour mettre à jour la chapelle oubliée. Cette chapelle romane du XIème siècle servait de relais aux chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle. C'est en 2000 qu'a eu lieu sa rénovation réalisée par des scouts guides de France.

3. Les métiers d'Art

Illustration n° 7 : Panneau des activités du village



Le village de Laàs tirait autrefois sa prospérité des potiers qui peuplaient la commune de leurs ateliers et utilisaient la glaise du sol lassois. Aujourd'hui, il reste encore quelques métiers d'art mais l'activité reste principalement agricole. Des panneaux signalent les artisans aux entrées du village et l'atelier Ebène de tournage sur bois précieux propose des visites.

De plus, Laàs possède une table d'orientation qui offre un panorama sur les Pyrénées. Les sentiers de randonnée passent par ce site.

Illustration n° 8 : La table d'orientation de Laàs



4. L'auberge de la fontaine

L'auberge est située sur la place du village. Elle est rouverte depuis deux ans, après quelques années de fermeture, et possède une clientèle assez fidélisée. Proposant toute une gamme de menus, allant du menu du jour à 12€ au menu dégustation, elle attire de nombreux touristes désireux de déjeuner dans un cadre typique. De plus, sa position lui permet d'avoir une belle terrasse, à deux pas du camping et du château. Elle dispose aussi de 5 chambres rénovées récemment.

Illustration n° 9 : L'auberge de la Fontaine



Bilan : La commune de Laàs est une petite commune rurale de 108 habitants. Malgré une population en baisse et vieillissante, le village bénéficie d'une position touristique intéressante au cœur du Béarn des Gaves. De nombreuses activités sont proposées au sein de cette zone mais également au sein même de la commune et de son château. Laàs compte, de surcroît, des acteurs impliqués, soucieux de générer de l'activité et du dynamisme.

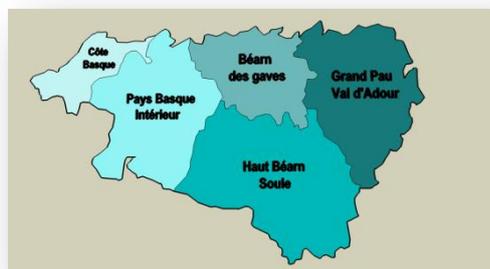
Partie 2 :

L'étude touristique

II. L'étude touristique

A. Etude touristique de l'hébergement marchand

Carte n° 8 : *Les territoires des Pyrénées-Atlantiques*



Le département des Pyrénées-Atlantiques se décompose en 5 grandes zones touristiques : la Côte Basque, le Pays Basque intérieur, le Béarn des Gaves, le Haut Béarn ou la Soule et le grand Pau avec le Val d'Adour. Laàs fait partie du Béarn des Gaves.

Source : www.pyrenees-atlantiques.equipement.gouv.fr

1. L'état des lieux : l'offre d'hébergement

Dans cette partie, l'étude de l'hébergement marchand se fera par zooms successifs, depuis la commune jusqu'au département des Pyrénées-Atlantiques. Nous allons découper l'offre d'hébergement en 3 catégories: les hôtels, les hébergements locatifs (meublés et chambres d'hôtes) et l'hôtellerie de plein air à savoir les campings. Néanmoins, il faut préciser que la plupart des campings dispose de chalets et bungalows qui rentrent dans la catégorie hébergements locatifs.

a) A l'échelle communale

Sur la commune de Laàs, l'hébergement marchand proposé est assez diversifié compte tenu de la taille modeste du village. Sur le territoire, se trouvent le camping municipal Le Saint Jacques, l'hôtellerie de l'auberge de la Fontaine, et les chambres d'hôtes.

Tableau n° 5 : *Les structures d'hébergement marchand à Laàs*

Type de structure	Capacité d'accueil	Capacité en lits marchands
Hôtel	15	15
Camping	20	60
Gîtes-Chambres d'hôtes	8	8

Source : Guide des Hébergements 2009

Au total, près de 83 lits marchands sont alors disponibles sur la commune, ce qui est très conséquent vu que la population lassoise n'est que de 108 habitants. Néanmoins, les clientèles visées ne sont pas les mêmes. En effet, l'auberge de la Fontaine propose 5 suites et les prix par suite et par nuitée tournent autour de 60€. Le gîte 8 personnes se loue 160€ le week-end et 300€ la semaine. Le camping reste alors l'hébergement marchand le plus économique.

b) A l'échelle du Béarn des Gaves

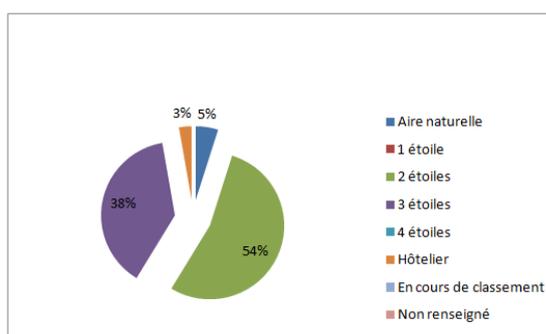
Regardons à présent l'hôtellerie de plein air dans le secteur du Béarn des gaves auquel appartient Laàs. Le tableau comparatif suivant propose une classification en fonction du nombre d'étoiles attribuées à chaque structure. Le Béarn concentre 10% de l'offre aquitaine de campings et 36% de l'offre départementale en nombre de structures. Mais, en termes d'emplacements, cela représente 3% des emplacements régionaux et 18% des emplacements des Pyrénées-Atlantiques.

Tableau n° 6 : Répartition des campings du Béarn des Gaves

<u>Classification</u>	<u>Etablissements</u>	<u>Emplacements</u>
Aire naturelle	1	16
1 étoile	0	0
2 étoiles	4	176
3 étoiles	2	126
4 étoiles	0	0
Hôtelier	1	9
En cours de classement	0	0
Non renseigné	0	0
Total	9	327

Source : CDT¹

Graphique n° 1 : Répartition des emplacements par catégorie dans le Béarn des Gaves



Source : CDT

Le Camping de Laàs n'apparaît volontairement pas dans le tableau et le graphique ci-dessus. En effet, étant en cours de réhabilitation, il n'est pas ouvert au public pour l'instant mais apparaîtra dès les travaux achevés en camping trois étoiles. De plus, il n'est pas réellement en cours de

¹ Comité Départemental du Tourisme des Pyrénées-Atlantiques

classement vu qu'il est réhabilité pour conserver ses 3 étoiles. Ainsi, il fera partie des campings de niveau supérieur mais seulement à hauteur de 20 emplacements. Nous verrons les distinctions pour décerner les étoiles par la suite. Néanmoins, le camping de Laàs pourra compter sur ses 3 étoiles pour asseoir sa position concurrentielle sur des campings 2 étoiles de dimension plus importante par exemple.

c) A l'échelle départementale

Le département des Pyrénées-Atlantiques possède des atouts touristiques majeurs : l'Océan et la Côte Basque ainsi que les Pyrénées. Ainsi, la capacité d'accueil est très importante mais répartie de façon très inégale puisque le poids de la côte basque est sans commune mesure au niveau touristique.

Les Pyrénées-Atlantiques rassemblent près de 21% des campings de la région Aquitaine et 14% des emplacements. Depuis deux ans, l'hôtellerie de plein air du département enregistre le plus fort taux moyen d'occupation aquitain (38%), devant les Landes (36%) et le Lot-et-Garonne (31%). Cependant, la part la plus importante du pourcentage revient au littoral.

Mais l'hôtellerie de plein-air dans les Pyrénées-Atlantiques se porte bien : elle occupe le 15^{ème} rang national avec 181 campings, toutes catégories confondues, et le 17^{ème} rang national avec 15 229 emplacements.

Tableau n° 7 : Répartition des lits touristiques dans les Pyrénées-Atlantiques

Type d'hébergement	Nombre	Capacité en lits touristiques	Part dans l'hébergement marchand en %
Campings	181	15 229	20,2
Hôtels	355	9 011	11,9
Meublés classés tourisme	3 327	13 308	17,6
Gîtes	644	14 163	18,7
Meublés Clévacances	260	1 247	1,7
Résidences de tourisme	26	8 700	11,5
Chambres d'hôtes Clévacances	26	153	0,2
Autres résidences	14	1 159	1,5
Villages de vacances	18	5 147	6,8
Hébergements collectifs	112	7 454	9,9
Total hébergement marchand	4 963	75 571	100%

Sources : CDT et Guide des hébergements 2009

Les terrains de camping du département se situent en grande majorité sur le littoral atlantique, dans le Pays basque et le Béarn au bord des gaves et des rivières. Les hébergements collectifs cités dans le tableau représentent une catégorie diversifiée d'auberges de jeunesse, de gîtes d'étape et de séjour (Chemins de Saint Jacques de Compostelle...), de refuges et de chalets dans les Pyrénées.

L'hôtellerie de plein air représente au niveau départemental le cinquième de l'hébergement marchand. Néanmoins, il faut noter que la situation départementale est très hétérogène : la côte atlantique est très touristique et comporte la grande majorité de l'hébergement marchand. Dans le Béarn, la part de l'hôtellerie de plein air est plus importante.

Tableau n° 8 : Le parc de l'hôtellerie de plein air dans les Pyrénées-Atlantiques A

Secteur	Etablissements	Emplacements
Béarn	65	2 752
Côte Basque	56	9 141
Pays Basque intérieur	60	3 336
Pyrénées-Atlantiques	181	15 229

Source : CDT

Tableau n° 9 : Le parc de l'hôtellerie de plein air dans les Pyrénées-Atlantiques B

Etablissements	1 étoile	2 étoiles	3 étoiles	4 étoiles	Point accueil jeunes	Aire naturelle	Camping à la ferme	PRL ²
Béarn	5	30	14			9	5	2
Côte Basque	5	15	28	6	2			
Pays basque intérieur	8	15	15	2		11	6	3
Pyrénées-Atlantiques	18	60	57	8	2	20	11	5

Source : CDT

Les Pyrénées-Atlantiques possèdent une hôtellerie de plein-air diversifiée allant de la simple aire naturelle au camping 4 étoiles. Mais, des disparités existent entre les trois principaux territoires. Ainsi, le Béarn ne possède pas de campings 4 étoiles et alors qu'à l'échelle départementale, la répartition entre 2 et 3 étoiles est quasi-homogène, il y a plus de deux fois plus de campings 2 étoiles que de campings 3 étoiles dans le Béarn. Le camping de Laàs, 3 étoiles, ne fait donc pas partie de la catégorie la plus représentée dans le secteur, ce qui peut être un atout à valoriser vis-à-vis de la concurrence.

² PRL : Parc Résidentiel de Loisirs

2. Les tendances touristiques

L'étude de la demande touristique permet de mieux répondre aux attentes de la clientèle. Les rencontres avec les principaux acteurs du tourisme permettent un éclairage sur les volontés des touristes et leurs motivations.

a) Le Bilan de la saison 2009 de l'hôtellerie de plein air dans les Pyrénées-Atlantiques

Avec un taux d'occupation moyen de 40%, les contrastes entre les différents territoires du département ont plutôt tendance à s'atténuer. Les arrivées françaises et étrangères augmentent, comme les nuitées et le bilan de la saison est positif : le département a su capter une clientèle plus nombreuse même en temps de crise économique.

Au niveau du département, le taux d'occupation est en hausse de 1.5 points et atteint les 40% (+ 1.5 points pour les emplacements nus et -0.5% pour le locatif). Les nuitées augmentent de 4% pour les nuitées françaises et on observe une stabilité des nuitées étrangères. Néanmoins, il y a un léger recul dans la durée des séjours : -1 jour pour les français mais stabilité pour les étrangers.

Mais, regardons à l'échelle du Béarn pour affiner les observations. Le taux d'occupation augmente de 1.5% et atteint 29% (c'est le taux le plus faible du département). Néanmoins, les nuitées augmentent de 3% et surtout grâce aux étrangers : +14% de nuitées étrangères en un an. La part des étrangers est en hausse de 2 points.

b) Une saisonnalité forte, caractéristique de la destination et de l'hôtellerie de plein air

La fréquentation dans les campings est liée aux saisons, pour des raisons de climat mais aussi de vacances scolaires. Ainsi, selon la saison, des clientèles complètement différentes viennent dans le secteur.

Les touristes de la basse-saison (d'avril à juin, et ensuite de septembre à octobre), sont des gens plus âgés, voire retraités, restent plus longtemps, et recherchent un cadre de vie calme, ensoleillé et agréable pour se reposer. Ils sortent peu pour faire des activités dites touristiques et culturelles mais aiment se promener et découvrir les paysages environnants de la montagne, de l'océan, et de la campagne.

La haute-saison (juillet/août) attire plutôt une clientèle familiale, avec de jeunes enfants, des couples d'amis... La clientèle est plus jeune et recherche la mer et le soleil. Néanmoins, ils se dirigent vers des campings plus à l'intérieur des terres du fait des prix impressionnants pratiqués sur la côte basque et du nombre de personnes à héberger.

En ce qui concerne les types d'hébergements choisis au sein du camping, les emplacements locatifs se louent beaucoup mieux que les emplacements dits nus (toiles de tentes). Même si

certaines personnes se tournent vers l'hôtellerie de plein air pour des raisons économiques, les clients tiennent à leur confort et sont de plus en plus exigeants. De plus, ils recherchent des services de qualité, un bon rapport qualité-prix et expriment des besoins d'authenticité et de nature percevant les vacances comme un véritable retour aux sources.

Tableau n° 10 : Taux d'occupation par catégorie d'emplacement en 2009 dans le Béarn

Taux d'occupations (en %):	avril	mai	juin	juillet	août	septembre
Taux d'occupation des terrains nus	7.68	nc	13.81	35.57	46.51	12.40
Taux d'occupation du locatif	28.74	nc	29.58	55.27	67.45	27.56
Taux d'occupation total	12.01	15.37	15.80	38.15	49.36	14.48

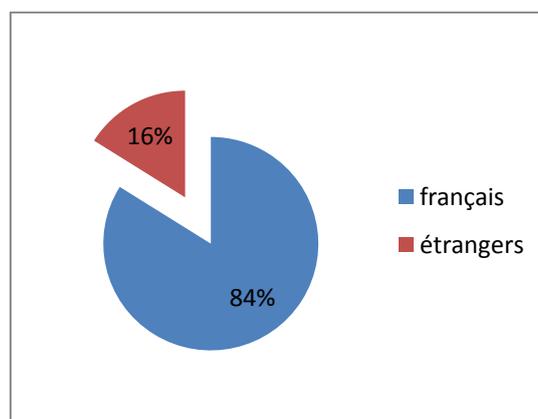
Source : CDT

Le Béarn possède des taux d'occupation relativement faibles en Basse saison. De plus, le taux d'occupation total reste moindre en comparaison à celui du département en général. En effet, la Côte Atlantique et le Pays Basque concentrent à eux seuls la grande majorité du tourisme dans le secteur et donc des hébergements. Cependant, le tableau ci-dessus permet de confirmer une tendance liée au confort : les emplacements locatifs (HLL, chalets...) se louent mieux que les emplacements nus.

c) La clientèle touristique

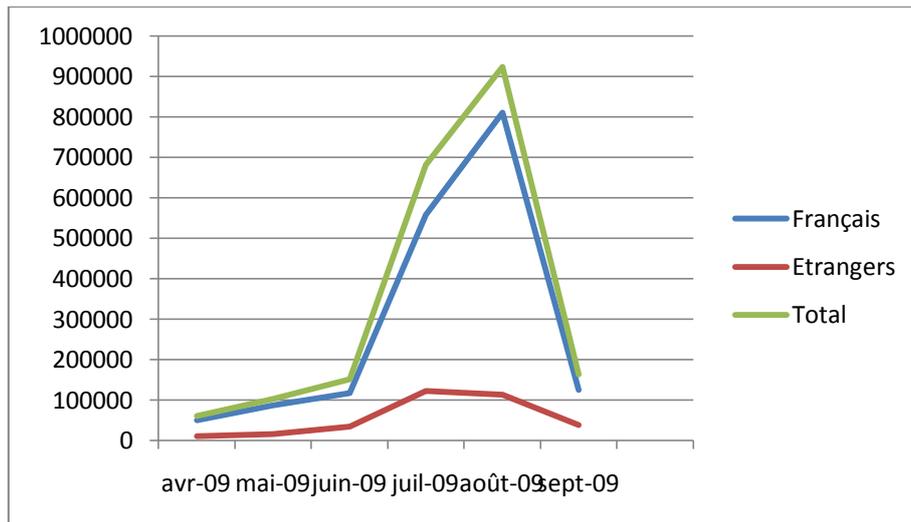
Le département attire une clientèle cosmopolite bien que très majoritairement française (à plus de 80%). Mais des touristes anglais, néerlandais, allemands, espagnols et suisses affluent également.

Graphique n° 2 : Répartition des nuitées dans les campings des Pyrénées-Atlantiques selon la nationalité des touristes



Source : CDT

Graphique n° 3 : Les nuitées en hôtellerie de plein-air dans les Pyrénées Atlantiques

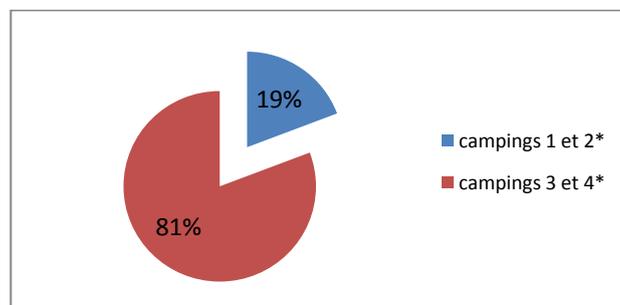


Source : CDT

De ces données ressortent la basse et la haute saison mais surtout pour la clientèle française, avec un véritable pic 14 juillet / 15 août. Cependant, la part de clientèle étrangère reste plus stable tout au long de l'année alors que la population française part en vacances principalement durant les deux mois d'été. La clientèle étrangère s'étale tout au long de la saison et est majoritairement issue de l'Union Européenne.

De plus, les campings de catégorie 3 ou 4 étoiles sont de plus en plus ciblés par les touristes qui aspirent à du confort, des prestations de qualité et honnêtes en rapport qualité-prix. Cette tendance est marquée pour toutes les clientèles, qu'elles soient française ou étrangère, de basse ou de haute saison. Le graphique ci-dessous le montre.

Graphique n° 4 : Répartition des nuitées selon la catégorie du camping

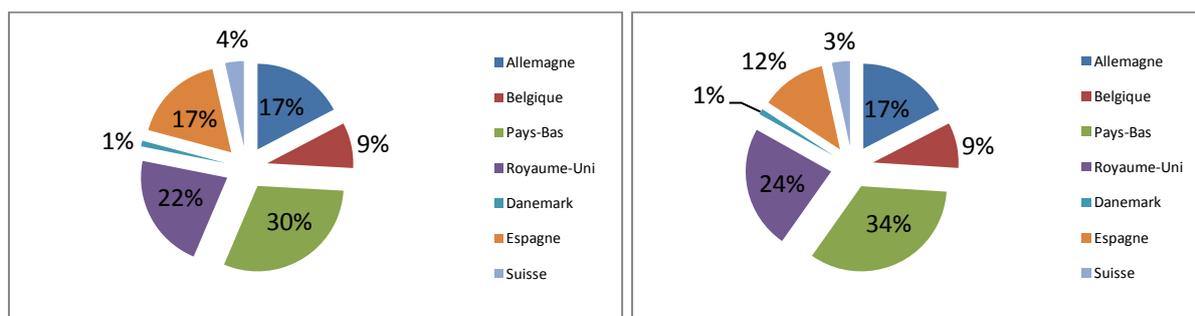


Source : CDT

Pour ce qui est de la clientèle française, elle provient de plus en plus des départements de la façade atlantique et de la région parisienne. Selon l'étude de clientèle réalisée par l'institut BVA et le CRT Aquitaine en 2004, tous types d'hébergements confondus, trois marchés régionaux prédominent : l'île de France avec 21% des nuitées, les Pays de la Loire avec 11%, l'Aquitaine avec 9%, la Bretagne avec 8%, le Poitou-Charentes et Rhône-Alpes avec 6%. Cependant, en hébergement marchand, on observe de plus en plus le poids croissant des clientèles originaires de la façade Atlantique.

- Qui sont les principaux touristes étrangers ?

Graphiques n° 5 : Répartition des arrivées et des nuitées étrangères par an



Source : CDT

Les touristes étrangers sont majoritairement néerlandais, anglais, allemands, espagnols et belges. Ils arrivent en voiture et recherchent le soleil, la mer, un cadre de vie agréable et de la tranquillité. Néanmoins, les répartitions en fonction des arrivées et du nombre de nuitées passées dans le département ne sont pas les mêmes : en effet, même si les anglais ne constituent que 22% des clients étrangers, ils représentent 24% des nuitées : ils restent plus longtemps tout comme les hollandais. Au contraire, les espagnols sont plus nombreux mais restent moins longtemps.

d) Le bilan et les perspectives pour le tourisme

Après analyse, la clientèle principale est française mais de plus en plus d'étrangers sont intéressés par le secteur du Béarn avec une augmentation de 14% des nuitées l'an dernier. Les touristes recherchent, selon une étude réalisée par le CRT³ Aquitaine en 2004, le climat et le soleil en tête, ensuite, le repos puis la mer. Enfin, les visites culturelles arrivent en quatrième position avec les visites de villes et villages, les monuments, musées et châteaux.

La clientèle veut un hébergement de qualité et du confort, tout en restant dans son budget avec de bons rapports qualité-prix. C'est pourquoi les campings 3 et 4 étoiles sont majoritairement ciblés et possèdent des taux d'occupation supérieurs à la moyenne, surtout lorsqu'ils proposent des emplacements locatifs, plus confortables, avec des chalets ou des HLL (Habitations Légères de Loisirs).

³ Comité Régional du Tourisme

Le camping de Laàs devra donc satisfaire ce besoin de confort et de calme tout en restant une destination de campagne où les touristes veulent être proches de la nature et de plus en plus d'authenticité et de produits locaux. Une des pistes à suivre pour la réhabilitation sera donc la mise en place d'hébergements locatifs et la proximité de la nature.

B. L'offre touristique

La clientèle touristique qui séjourne dans le département recherche le climat, le cadre et le repos tout en étant proche de la nature. Néanmoins, de nombreuses activités sont proposées dans les domaines de la culture, du sport, de la nature (sentiers de randonnées...) et le secteur du Béarn des Gaves développe de plus en plus d'animations ponctuelles surtout en période estivale.

1. Le patrimoine naturel, la richesse du territoire

De part sa position géographique, le département des Pyrénées-Atlantiques jouit des deux atouts naturels majeurs prisés par les touristes : la mer et la montagne.

a) Au niveau du département

Illustration n° 10 : Les gorges de Kakouetta



Photo : Valérie Deloze

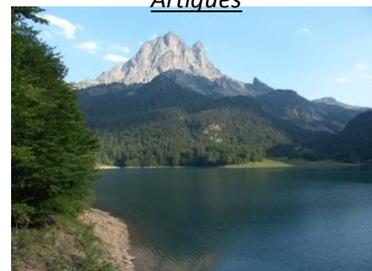
Les Pyrénées regroupent des sites insolites comme le lac d'Artouste et son petit train, le parc animalier de Borce et ses ours, la falaise aux vautours dans la vallée d'Ossau, les gorges comme celles de Kakouetta et la passerelle d'Holzarte ou bien encore la Forêt d'Iraty, la plus grande hêtraie d'Europe.

Illustration n° 12 : La Passerelle d'Holzarte



Photo : Jean-Paul Falquières

Illustration n° 11 : Le lac de Biou-Artiques



Source : www.pyreneesrandos.free.fr

Mais le monde souterrain est aussi riche avec les grottes de Sare, d'Isturitz et d'Oxocelhaya au Pays basque et de Bétharram dans le Béarn. Les vallées béarnaises d'Ossau, d'Aspe ou de Barétous renferment de grands lacs de montagne : Artouste, Bioux-Artigues... au cœur du Parc National des Pyrénées. De plus, 5000 km de sentiers sont balisés en Béarn et Pays Basque pour des randonnées adaptées à tous les niveaux : de la simple balade à la randonnée sportive.

b) Au niveau de la commune

A Laàs, trois sentiers de randonnée sont balisés : le Chemin du Poey, le Chemin de Hours, et le plus connu, le Chemin Henri IV.

- Le Chemin du Poey est un circuit de niveau 1 de 4.7 km et d'une durée de 1h45. Il permet de découvrir le patrimoine du village avec l'architecture béarnaise et la Chapelle Saint-Barthélémy. Le départ se trouve sur la place de l'église, juste à côté du camping et de l'auberge de la fontaine. Le chemin passe aussi par la table d'orientation sur les coteaux et permet d'observer un panorama des Pyrénées.

Carte n° 9 : Carte des sentiers de randonnée de Laàs



Source : 54 balades et randonnées en Béarn des Gaves

- Le Chemin de Hours est un circuit de niveau 1 également, de 5.5 km et d'une durée de 2h. Il part de l'église et permet, à travers les bois, de rejoindre le chemin Henri IV et d'admirer un panorama sur les Pyrénées. Il emprunte un chemin de crête et un morceau des chemins de Saint Jacques de Compostelle. De plus, il permet de découvrir l'histoire du village : en empruntant une piste forestière, on découvre la terre glaise, à l'origine de la prospérité du village car de nombreux potiers y possédaient leurs ateliers. Aujourd'hui encore, des métiers d'art subsistent : un atelier de céramique et poterie et un ébéniste sur bois précieux.

Illustration n° 13 : Panneau d'information des balades en Béarn des Gaves



- Le Chemin d'Henri IV est une balade de 7 km et d'une durée de 2h45 environ. Le départ se situe à l'église. Ensuite, il s'enfonce dans les champs de maïs pour plonger en direction du gave et de ses berges. En remontant sur les hauteurs du village, on découvre la route du sel qui reliait Salies-de-Béarn à Salies-du-Salat. La balade prend fin aux abords du Château.

De nombreux panneaux d'indication comme ceux-ci viennent s'ajouter au balisage des 3 randonnées.

Illustration n° 14 : Panneaux indiquant les balades en Béarn des Gaves à Laàs



2. Le patrimoine culturel du Béarn

Le Béarn des Gaves regroupe quatre cités principales : la cité fortifiée de Navarrenx, la cité médiévale de Sauveterre-de-Béarn, la cité thermale dite cité du sel de Salies-de-Béarn et la cité de Gaston Fébus d'Orthez. Laàs occupe une position stratégique : au bord du gave, entre Navarrenx et Sauveterre-de-Béarn.

a) La cité fortifiée de Navarrenx

Illustration n° 15 : La cité de Navarrenx



La Bastide de Navarrenx, réputée aujourd'hui pour sa forme de tortue, date de 1316 : son pont facilitait à l'origine l'accès des cols pyrénéens et de la Navarre, région dont la ville tire son nom. L'église St-Germain, construite à partir de 1551 est classée. Au XVIIème siècle, Navarrenx était considérée comme un port fluvial pour les 300 radeaux de la mature qui y passaient chaque année. Aujourd'hui, Navarrenx, commune de 1155

Source : www.crdp.ac-bordeaux.fr/cddp64/Chateaux_forts

habitants (recensement de 2006), est la capitale mondiale de la pêche au saumon et constitue une étape des chemins de Saint Jacques de Compostelle. Ceci lui vaut d'attirer de nombreux touristes

chaque année. Elle dispose de tous les commerces et services nécessaires (boulangerie, supermarché, médecins, pharmacies, ...) alors que Laàs ne possède plus de commerce de proximité.

b) La cité médiévale de Sauveterre-de-Béarn

Elle est encore plus proche de Laàs que Navarrenx. Avec ses 1352 habitants (recensement de 2006), elle offre, elle-aussi, tous les commerces et services utiles à quelques minutes de Laàs et de son camping. Mais, elle jouit surtout d'un cadre et d'un patrimoine intéressants.

Illustration n° 16 : Le Pont de la légende



Photo : Michel Chanaud

Au bord du gave se situe le pont de la légende: autrefois, trois ponts reliaient les deux rives du Gave d'Oloron, mais en 1732, une violente crue les emporta. Il ne reste à présent qu'un morceau du pont fortifié.

À l'entrée du pont, se trouvait également un vieil hôpital Saint-Jacques des pèlerins de Compostelle. À cet endroit, il y a désormais un hôtel. La tour Montréal, bâtie au cours du XIIe siècle et haute de 33 mètres, servait à surveiller les incursions espagnoles et basques. La cité renferme aussi le pigeonnier de Coulomme qui date de 1640, la maison Montpribal du XVIIe siècle (inscrite aux monuments historiques depuis 1981) et l'arsenal du XVe siècle. S'ajoute à cela l'église Saint-André du XIIe siècle. La commune se trouve également sur l'un des quatre chemins français du pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle.

Illustration n° 17 : Le pont de la légende et l'église Saint-André en arrière-plan



Source : www.panoramio.com

c) La cité du Sel : Salies-de-Béarn

Illustration n° 18 : Vue de Salies-de-Béarn



Source : www.panoramio.com

La petite ville de Salies-de-Béarn, aussi appelée « la Venise du Béarn » car semée de ponts, doit sa renommée à son Sel : la découverte de la source d'eau salée coïncide avec la découverte d'un sanglier blessé retrouvé près de la source les soies recouvertes de cristaux de sel. Depuis, la ville est devenue une cité thermale qui accueille les curistes. La ville ancienne s'est organisée en coquille d'escargot autour de la

source et abrite des maisons typiques des 17^{ème} et 18^{ème} siècles et un musée du sel. Le quartier des thermes offre une architecture de la belle époque avec l'hôtel du parc et son casino.

d) La capitale médiévale : Orthez

Illustration n° 19 : La Maison

Jeanne d'Albret



Source : www.mairie-orthez.fr

Pendant deux siècles, la ville a été la capitale du Béarn, état indépendant jusqu'en 1620. En 1814, se déroule la bataille d'Orthez, avec la victoire des Alliés sur les troupes napoléoniennes. Le Pont Vieux en reste le témoin. De plus, d'autres bâtiments témoignent encore du faste passé : la Tour Moncade, l'église Saint-Pierre, la maison Jeanne d'Albret et l'hôtel de la Lune.

Illustration n° 21 : L'hôtel de la Lune



Source: www.gerval2.free.fr

Illustration n° 20 : Le Pont Vieux



Source : www.all-free-photos.com

Ces quatre cités, à moins de 25 km du camping de Laàs, proposent un patrimoine culturel et historique riche dans un cadre agréable. Des visites guidées sont organisées dans chacune d'entre elles de juillet à septembre par des conteurs de pays. Les inscriptions se font dans les offices de tourisme et les tarifs sont de 4,50€ pour les adultes et 1,50€ pour les enfants de 6 à 12 ans lors de la première visite. Pour les visites suivantes, les tarifs passent à 3€ par adulte et il y a gratuité pour les enfants. Les enfants peuvent également participer à des chasses au trésor organisées dans les remparts de Navarrenx.

3. Les activités sportives et culturelles du Béarn

Au-delà du patrimoine bâti, le Béarn est une terre attractive pour ses activités de pleine nature avec de multiples possibilités : randonnées, VTT, surf, ski, escalade, parapente...

a) Les sports d'eau vive

Les sports d'eau vive occupent une place importante dans l'offre des activités avec des descentes en rafting, canoë, kayak, de l'hydrospeed ou du canyoning au départ de Sauveterre-de-Béarn et Navarrenx, avec arrêt sur la rive de Montfort. Jusqu'à peu, l'arrêt se faisait sur les berges de Laàs mais le Château de Laàs est en train de créer de nouveaux jardins dont un jardin exotique sur les

bords du Gave d'Oloron. C'est pourquoi, l'arrêt a changé de rive mais reste néanmoins à côté de Laàs. Cependant, il s'agit d'une activité onéreuse, surtout pour des familles importantes. De plus, bien que guidé par un professionnel, il faut satisfaire à quelques conditions de sécurité : être en bonne santé, capable de s'immerger et de nager 25m.

Voici, par exemple, l'offre proposée par la société « Rafting Eaux Vives » de Navarrenx. Elle se décline en 2 formules :

Illustration n° 22 : Descente en Rafting



Source : www.rafting-eaux-vives.com

- La formule Aventure : il s'agit d'un parcours de 20 km sur une journée complète, avec départ à 9h30 place de la mairie à Sauveterre-de-Béarn. Une navette amène les participants au lieu de départ. Après avoir navigué pendant 10 km, vers 13h, il y a un pique-nique. Après 2h d'arrêt, retour à Sauveterre-de-Béarn vers 17h au même lieu de rendez-vous que le matin. Les tarifs sont de 55€ pour les adultes et 40€ pour les enfants de moins de 15 ans. Pour les familles de plus de huit personnes, les tarifs sont dégressifs.
- La formule Découverte : c'est un parcours de 13 km avec horaires au choix : à 10h00 directement à la base à Navarrenx ou à 14h30 à Montfort (en face de Laàs). Le retour est prévu à Navarrenx vers 14h30 pour une descente le matin, après le pique-nique. Mais, pour les départs à 15h00, le retour se fait à Montfort vers 17h30. Le tarif adulte est fixé à 32€ et le tarif enfant de moins de 15 ans à 25€.

Néanmoins, des associations proposent aussi des descentes en rafting pour des prix plus modestes : c'est le cas du centre nautique Soeix d'Oloron. Les tarifs sont de 21€ la descente et 32 € la journée pour les adultes et respectivement 18€ et 26€ pour les jeunes de moins de 15 ans. Bien que l'activité se pratique un peu plus loin de Laàs (à 30 km), les prix sont beaucoup plus attractifs.

L'excursion reste peu abordable pour des familles avec enfants surtout lorsqu'elles ont choisi le camping pour des raisons économiques. Cependant, il peut s'agir d'une nouvelle expérience à réaliser pour tous ceux qui recherchent l'aventure et le dépaysement. C'est aussi un moyen de découvrir le Béarn de façon différente, à travers ses Gaves et ses berges.

b) La pêche au saumon

Une autre activité relative à l'eau est la pêche, très présente dans le secteur. Comme il l'a été dit auparavant, Navarrenx est la capitale mondiale de la pêche au saumon. Elle attire chaque année de nombreux pêcheurs et organise de nombreuses manifestations en rapport avec le saumon.

Le Béarn possède trois grandes rivières (le gave d'Oloron composé des gaves d'Aspe et d'Ossau, le gave de Mauléon et la grande Nive) qui contiennent de nombreux saumons : c'est là que

tous les ans les plus gros saumons français sont pêchés. Néanmoins, les captures sont plus ou moins importantes d'une année sur l'autre, mais, depuis deux ou trois ans, elles redeviennent attractives.

Illustration n° 23 : Pêcheur dans le Gave d'Oloron



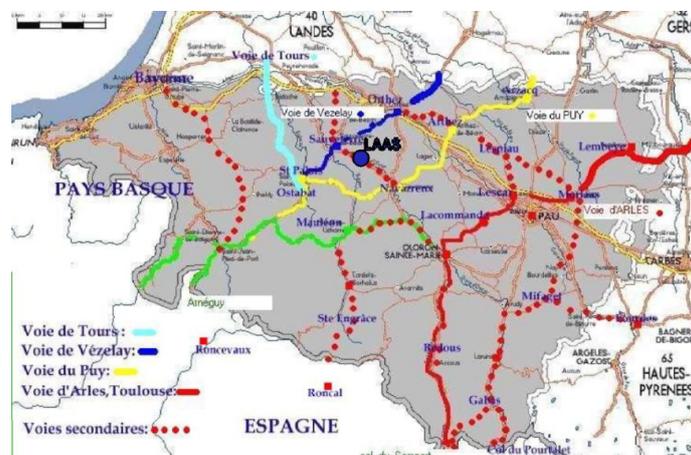
Source : http://www.ragot.fr/guide_de_peche

Le saumon, aussi appelé le « roi du gave », est devenu un symbole et l'occasion d'organiser des animations chaque année comme la fête du saumon ou Saumonade le 14 juillet et le championnat du monde de pêche au saumon d'avril à juillet. A sa création, ce championnat avait pour objectifs de promouvoir la pêche sportive du saumon, lutter pour la défense du saumon et développer le tourisme autour du gave d'Oloron.

c) Les Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle

Des pèlerins font étape dans le Béarn des gaves. Ils s'arrêtent dans les hôtels, les gîtes d'étape communaux et les campings pour passer une nuit. Cet apport n'est pas négligeable vu que de nombreux pèlerins s'arrêtent chaque année dans le secteur. Cependant, Laàs est sur une voie secondaire qui relie Navarrenx à Sauveterre-de-Béarn. Néanmoins, une partie des pèlerins peut emprunter cette voie car le pèlerinage permet aussi de découvrir les régions et leurs paysages.

Carte n° 10 : Les voies du pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle dans les Pyrénées-Atlantiques



Source : www.lebearn.net/compostelle.html

Deux voies parcourent de façon conséquente le Béarn des gaves, dernière étape avant Ostabat, pour passer du Béarn au Pays Basque et avant d'attaquer les Pyrénées. La voie de Vézelay

ou voie limousine fait une halte à Orthez (Hôtel de la Lune) puis se rend de Sauveterre à Guinardhe. La voie du Puy en Velay se rend à Navarrenx puis à Ostabat.

Illustration n° 24 : Clocher de l'église de l'Hôpital-Saint-Blaise



Source : www.hopital-saint-blaise.fr

Un site à ne pas manquer en Béarn est l'église de l'Hôpital-Saint-Blaise, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO comme site majeur sur les chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle. L'église romane du XIIème siècle possède de nombreuses particularités architecturales qui en font un édifice unique en France.

d) L'activité viticole : la route des vins du Jurançon

Enfin, l'activité viticole s'est développée. Le terroir, souvent très pentu, est propice à la viticulture mais implique une exploitation de la vigne en terrasses et parfois en amphithéâtre. Les vins de Jurançon sont des vins blancs, secs et doux, renommés et sous appellation d'origine contrôlée depuis 1936. Le Jurançon possède une zone de production de plus de 1000 ha située dans les Pyrénées-Atlantiques sur 25 communes autour de Jurançon et Monein. Les vigneronnes ouvrent leurs caves aux touristes pour des dégustations et des visites gratuites.

Bilan: Laàs constitue une destination à la campagne mais offre de multiples possibilités en matière de tourisme. C'est un bon point de départ pour rayonner dans le Béarn des Gaves et découvrir ses cités mais également pour faire des excursions plus lointaines tout en restant assez proches (environ 1 heure) vers les Pyrénées et leurs lacs ou la côte basque et ses plages. De plus, des animations ponctuelles et pour tous les goûts (du stage de taille à la chasse aux œufs de Pâques) sont organisées tout au long de l'année à Laàs, notamment dans le parc du château.

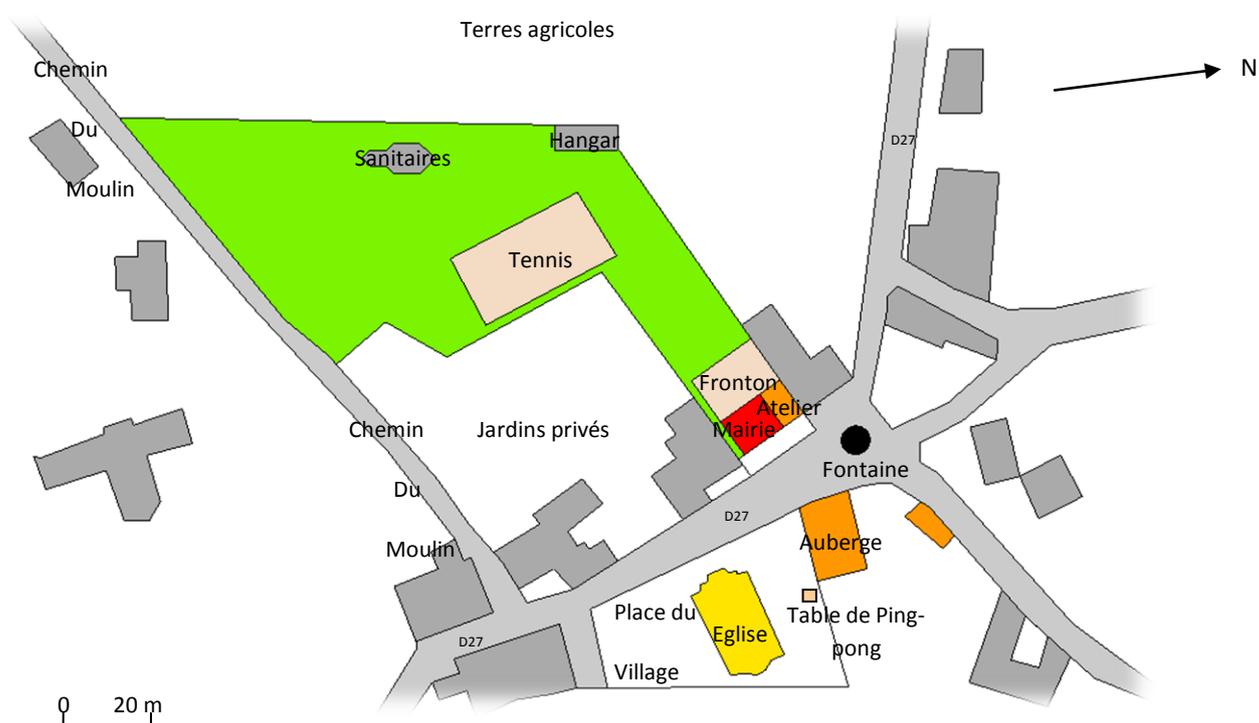
Partie 3 :
L'état des lieux du camping

III. L'état des lieux du camping

A. La localisation du camping dans le village

Le camping n'est pas directement situé au bord de la départementale mais possède un accès direct. Il se situe sur le chemin du moulin et apparaît donc comme un peu en retrait. Cependant, il est très bien indiqué par des panneaux situés aux entrées de la commune. Cette position, à proximité du centre mais sans être au bord de la départementale, permet de conserver un cadre calme et de préserver un cadre très végétal. Une entrée piétonne du camping se situe d'ailleurs à côté de la mairie pour relier le terrain à la place du village.

Carte n° 11 : L'organisation spatiale du centre du village



Légende :

 Bâti	 Mairie
 Voirie	 Commerces/Artisans
 Camping Le Saint Jacques	 Terrains de Sport

Source : Cadastre – Réalisation : Anais Casenave

B. L'état des lieux physique

Le camping date de 1993 et est situé au cœur du village. Il est répertorié en classe « tourisme » car destiné à des locations à la nuitée, à la semaine ou au mois. Situé sur une parcelle de 5617 m², il possède 20 emplacements encore plutôt bien délimités par des haies. La parcelle est desservie par un chemin communal dit « du moulin » au Sud et est ceinturée au nord et à l'ouest par des terrains agricoles. A l'Est, elle jouxte les jardins des maisons du village. Le terrain est situé sur une ancienne terrasse alluviale du gave d'Oloron et présente peu de relief. La réouverture du camping est prévue de façon assez proche. L'élément important est qu'il s'agit ici d'un camping existant et non à créer, ce qui aurait été plus difficile pour la commune.

Le camping, à l'origine 3 étoiles a été déclassé en 2 étoiles lors du passage des experts puis fermé pour réhabilitation. Le but du réaménagement est qu'il réponde aux critères suffisants pour avoir les 3 étoiles. Néanmoins, la classification des campings est en train de changer, tout comme celle des hôtels et des hébergements marchands en général et les conditions à remplir vont donc certainement évoluer. En effet, pour l'instant, les conditions à remplir sont essentiellement au niveau de la quantité : nombre de sanitaires, de points d'eau et d'électricité... Cependant, l'entretien et la qualité ne sont pas réellement pris en compte et l'on peut avoir un camping bien équipé mais mal entretenu.

Le camping comporte actuellement 20 emplacements ; ils ont des tailles importantes, de 80 à 120 m² environ et la majorité font 100 m². Les emplacements de camping 3* doivent faire au moins 60 m² et pour un 4* 80 m². Le camping remplit donc parfaitement ce critère même si des modifications seront à apporter dans l'agencement.

Le plan masse qui suit en montre l'aménagement actuel.

Plan n°1 : *Le Camping Le Saint Jacques avant Réhabilitation*

Légende :

- Point d'eau
- Point électricité



1. Les bâtiments

Un camping 3 étoiles doit disposer d'un accueil, un lieu de rencontre pour les clients, un bloc sanitaire et un logement pour le gardien. A l'heure actuelle, le camping comporte un bâtiment d'accueil extérieur au camping, tout comme le lieu de rencontre ce qui n'est plus aux normes. De plus, il n'y a pas de logement pour le gardien vu que les anciens gérants habitaient juste en face du terrain de camping. Il est donc à construire.

Enfin, le bloc sanitaire est tout à fait aux normes 3 étoiles et en bon état. Il faudra juste repeindre les boiseries extérieures. Datant du milieu des années 90, il comporte :

Côté Femmes	Côté Hommes
<ul style="list-style-type: none">- 4 lavabos- 1 WC- 1 douche avec coin déshabillage- 1 WC handicapé- 1 lavabo douche handicapé	<ul style="list-style-type: none">- 4 lavabos- 1 WC- 1 WC handicapé- 1 douche avec coin déshabillage- 1 lavabo douche handicapé- 2 urinoirs

Illustration n° 25 : Les sanitaires du camping



Les lavabos sont équipés de miroirs et d'étagères, d'une prise électrique, et offrent la possibilité d'accrocher les vêtements. Enfin, l'eau chaude est disponible continuellement et à raison de 250l/emplacement/jour au lieu de 200l pour les campings 1 et 2*. Le bâtiment sanitaire propose une architecture plutôt originale et agréable avec une avancée qui permet de s'abriter en cas de pluie.

A l'extérieur du bâtiment se trouvent également 3 bacs à laver le linge et 3 bacs à laver la vaisselle. Ils sont en bon état.

Le réaménagement devra donc proposer la construction d'un accueil, d'un logement pour le gardien et proposer un lieu de rencontre pour les clients. Enfin, l'aire de jeux existante ne dispose d'aucun équipement pour les enfants, il s'agit simplement d'une zone d'herbe à équiper et mettre en valeur.

2. La voirie et les réseaux

Illustration n° 26 : Emplacement empiétant sur le chemin



Les voies intérieures du camping ne sont plus entretenues. A des endroits, le chemin empiète sur les emplacements d'un bon mètre alors qu'à d'autres, ce sont les emplacements qui semblent se prolonger sur la voie puisqu'elle s'est enherbée. Ainsi, il faudra unifier la largeur des chemins et leur redonner une visibilité. Pour cela, il faudra apporter des graviers. De plus, la circulation interne, limitée à 10km/h est à réorganiser pour des raisons pratiques. Le chemin est sinueux alors qu'on pourrait le rendre rectiligne et plus pratique

pour les manœuvres des véhicules et les accès aux emplacements.

Illustration n° 27 : Accès bloqué



Les réseaux d'eau et d'électricité sont dans un état correct. Les bornes d'électricité et d'eau réparties sur le terrain sont en bon état et conformes aux normes en vigueur. On dénombre 20 prises électriques extérieures, ce qui équivaut à 1 prise par emplacement et correspond aux normes. Il y a suffisamment de points d'eau.

Cependant, pour répondre aux critères, il faut un éclairage extérieur. Des bornes lumineuses étaient réparties sur le terrain mais ne sont plus en état de marche. Il faudra donc financer cet équipement. Leur nombre doit être suffisant pour éclairer les voies et offrir la possibilité aux gens de se rendre aux sanitaires la nuit ou de rentrer tard. Cependant, elles devront être placées à des lieux « stratégiques ». Les campeurs ne devront pas être gênés par la lumière toute la nuit lorsqu'ils dorment dans une tente. Ainsi, leur localisation devra être prise en considération et réfléchie.

Enfin, le parking extérieur est à matérialiser et délimiter. Il se situe à côté du portail d'entrée du camping et doit pouvoir comporter 4 ou 5 places maximum. Néanmoins, la place de l'église propose un stationnement abondant à deux pas du terrain de camping.

3. Les équipements

Le camping dispose en son sein d'un terrain de tennis. Il peut aussi bénéficier des équipements communaux extérieurs mais très proches à savoir le fronton qui jouxte le camping (il n'y a pas de séparation) et la table de tennis de table située sur la place de l'église, à côté de l'auberge. Le fronton est néanmoins dans un mauvais état alors que la table de tennis de table qui est à côté de l'auberge de la Fontaine vient d'être refaite à neuf.

Illustration n° 29 : *Le court de tennis*



Illustration n° 28 : *Le mur du fronton*



L'état du terrain de tennis est déplorable et donne une mauvaise image à l'ensemble de la structure. Le sol est plein de mousses, la chaise d'arbitre et le banc sont vétustes et rouillés. Le réaménagement devra alors y remédier. Enfin, le fronton est aussi vétuste : le mur mérite d'être repeint pour lui redonner vie. De plus, le fronton est à la perpendiculaire d'un des murs de la mairie et de l'atelier Ebène qui entrepose son bois sur le bord du terrain avant de le travailler. Il encombre l'espace et empêche de jouer.

4. La végétation

La végétation a envahi le terrain. Les haies sont devenues des murs de végétation et envahissent même certains arbres. Elles sont beaucoup trop larges et réduisent visuellement la taille des emplacements. Le tout est désorganisé : des haies sont coupées et on ne perçoit plus les limites des emplacements, des limites ont « bougé » et font que des arbres se retrouvent au milieu des emplacements. Certaines parties sont à re-enherber car le sol est à nu, et des arbustes sont à planter pour délimiter les espaces. C'est donc un grand nettoyage qu'il faudra apporter en enlevant les souches mortes ou les branches d'arbre taillées qui parsèment parfois la parcelle. De beaux arbres de taille satisfaisante sont néanmoins à conserver.

Sur le côté Nord du terrain est plantée une rangée de 12 tulipiers de Virginie. Pour délimiter les emplacements, de nombreux arbres ont été apportés mais peu d'espèces végétales : des saules pleureurs, des catalpas et des érables principalement. Les haies quant à elles se composent de sapinettes communes ou de diverses espèces de lauriers. Mais, bien que le tout soit très végétal, le camping n'est pas fleuri. Les sanitaires comportent des jardinières à remplir pour colorer le cadre. Enfin, l'aire de jeux est actuellement une simple étendue d'herbe.

Illustration n° 30 : L'aire de jeux actuelle
du camping



Illustration n° 31 : Arbre envahi par la
haie



5. Les vues depuis le terrain

La position centrale du camping est considérée comme un atout au niveau du dynamisme et de la proximité des sites importants (auberge, château). Cependant, cela implique aussi des vues peu dégagées sur les paysages environnants. Effectivement, Laàs propose des vues intéressantes sur les Pyrénées et les collines boisées qui parsèment le territoire mais le camping occupe une position assez « encaissée ».

Les vues depuis le camping sont variées mais aucune n'est réellement à conserver pour obtenir un cadre paysager intéressant et reposant.

Au Nord, le camping dispose d'une entrée vers la place de l'église mais également une vue sur les fonds des jardins des maisons du village. C'est un lieu où certains propriétaires entreposent des objets qui gâchent la vue depuis les emplacements. Cette vue est donc à dissimuler grâce à l'apport de végétation.

Illustration n° 32 : Vue depuis un emplacement sur le
jardin voisin



Illustration n° 33 : Vue depuis l'entrée côté
village



Par exemple sur la photo n°32, la vue sur le clocher est à conserver pour maintenir un lien avec le village mais la partie basse n'offre pas une image positive et dévalorise le cadre paysager du camping. Ainsi, il faudrait prévoir une séparation végétale d'une hauteur suffisante mais limitée pour pouvoir apercevoir l'église en arrière-plan.

Une autre vue à cacher est la vue Nord sur le lotissement nouvellement construit de l'autre côté du chemin du moulin. Délimité par un muret assez bas, le camping est cependant directement en vis-à-vis avec deux maisons. Ceci est à éviter dans le but de créer un espace intime et assez secret, préservé.

Illustration n° 34 : Vue sur le hangar



Illustration n° 35 : Vue sur le lotissement



Au sein du camping se trouve également un hangar communal. Celui-ci a un aspect esthétique dévalorisant pour le site mais est néanmoins nécessaire pour stocker du matériel appartenant au village. Positionné dans un angle, seulement deux de ses côtés sont réellement gênants. La longueur côté aire de jeux est la plus problématique. Une plantation assez haute le long du hangar pourrait minimiser cet impact visuel.

Enfin, la vue côté champs agricoles est également à retravailler. La clôture est double et en mauvais état. Un autre point est la vue d'un entrepôt précaire de matériel agricole.

Illustration n° 36 : Vue sur l'entrepôt



Finalement, aucune vue extérieure n'est à conserver. La réhabilitation devra s'attacher à créer un univers agréable où il n'y a aucun impact visuel dégradant pour l'image du site. Aussi, des propositions seront faites en ce sens.

Bilan : L'état des lieux physique du camping fait apparaître de nombreuses opérations à réaliser. Elles sont de divers ordres : nettoyage et entretien, améliorations paysagères, construction de bâtiments. Elles entreront toutes en jeu dans le projet de réhabilitation. Cependant, des éléments sont déjà existants et à préserver et entretenir comme les sanitaires.

C. Le mode de gestion passé du camping

Auparavant, le camping faisait l'objet d'une gestion privée. Le gérant exerçait une double activité sur la commune et s'occupait du camping durant la saison. Bien que le camping ne soit pas viable à lui tout seul (seulement 20 emplacements et une ouverture d'avril à octobre), il lui octroyait un complément financier. Habitant juste en face du camping, il pouvait assurer le gardiennage de celui-ci comme les normes pour un camping 3 étoiles l'exigent.

Néanmoins, l'ancien gérant n'a pas suffisamment entretenu le terrain et lors du passage des experts, le camping a été déclassé puis fermé. Ne voulant pas s'investir davantage pour réhabiliter le terrain, il n'a pas souhaité conserver la gérance. Ainsi, la commune étudie le mode de gestion à privilégier après la réhabilitation.

D. Les enjeux pour la commune et l'importance de conserver le camping

L'élément majeur à prendre en compte est qu'il ne s'agit pas de la construction d'un camping. Si cela avait été le cas, les difficultés auraient été beaucoup plus importantes et le choix ne se serait peut-être même pas porté sur un camping. Cependant, des infrastructures comme les sanitaires sont présentes et en bon état.

Laàs est une petite commune rurale mais dispose de nombreux acteurs soucieux de développer de l'activité et du dynamisme. Les habitants du village les soutiennent également. Les enjeux présents sont alors multiples :

- ➔ développement de l'activité communale,
- ➔ apport de clientèle pour les commerçants,
- ➔ apport de visiteurs pour le château,
- ➔ retombées économiques à destination de l'auberge de la fontaine, du château mais également de la commune même,
- ➔ dynamisation du cœur du village,
- ➔ diversité de l'offre d'hébergement sur la commune,
- ➔ en dernier lieu, apport possible d'habitants si le développement touristique s'accroît.

Pour toutes ces raisons, il est important pour la commune de réhabiliter son camping et de le rendre attractif, en même temps que la commune.

E. La clientèle déjà présente sur le site

Laàs attire d'ores-et-déjà une certaine clientèle touristique. Elle est de trois natures : la clientèle étrangère en premier lieu, la clientèle familiale et la clientèle des environs.

D'avril à octobre, des touristes séjournent dans le secteur du Béarn des Gaves et font des excursions dans tout le département voire au-delà (Espagne, Lourdes...). Ils consomment sur place et notamment dans les restaurants typiques du secteur où ils ont leurs habitudes car ils viennent

fréquemment. Certains d'entre eux possèdent même des maisons dans la commune et ne les occupent que quelques semaines voire mois par an.

Lors des vacances scolaires et des deux mois d'été, une clientèle familiale vient rendre visite à de la famille dans la région et est donc hébergée dans la zone. Cette population provient principalement des départements de la façade atlantique comme la Gironde (Bordeaux) et de l'Ile-de-France.

Enfin, la clientèle locale ne constitue pas une opportunité pour les hébergements marchands mais se déplace pour visiter.

La dernière clientèle présente est alors une clientèle plutôt âgée voire retraitée et qui part en vacances assez fréquemment mais pour de courts séjours. Elle passe quelques nuits dans chaque camping et se déplace pour visiter, en changeant de camping. La clientèle étrangère, et notamment hollandaise, reste plus longtemps (jusqu'à 6 semaines).

Enfin, les familles ne sont présentes qu'en haute saison et dans une moindre mesure pendant les vacances scolaires. Elles viennent en général rendre visite à de la famille ou visiter le département.

Bilan : La réhabilitation du camping se justifie par la volonté des acteurs de dynamiser le village et de diversifier l'offre d'hébergement. Rendre attractive la commune est l'objectif principal. A défaut de pouvoir capter des habitants, Laàs peut trouver dans le secteur du tourisme le moyen de développer son territoire et de lui redonner une bouffée d'air frais. Appartenant au rural profond, la commune voit également son camping comme un apport économique pour les commerces du village.

Plan n°2 : Synthèse des atouts et faiblesses du camping. Le plan suivant répertorie les atouts et les faiblesses entrant en jeu dans le projet de réhabilitation :



Partie 4 : Les Propositions d'Aménagement

IV. Les propositions d'aménagement

A. Le concept d'aménagement choisi : le camping « Nature »

1. Le concept et la clientèle ciblée

Laàs est une commune rurale située dans un cadre agréable mais dans un département où la concurrence touristique est sévère. Le but n'est donc pas de rivaliser avec les grandes destinations touristiques comme la Côte Basque. Cependant, de plus en plus de personnes se dirigent vers des destinations typiques, calmes mais dynamiques pour passer leurs vacances.

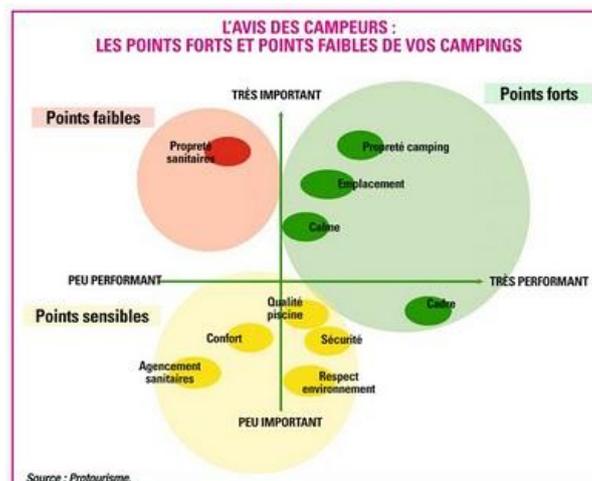
Le but recherché est de retrouver l'esprit originel du camping. Depuis quelques années, le camping est devenu l'hôtellerie de plein air avec des terrains de centaines d'emplacements, des équipements dignes de centres aquatiques ou de voyages en clubs, des activités et des animations toujours plus nombreuses...

La clientèle des « vrais » campeurs est alors une clientèle à reconquérir. Leurs besoins sont facilement repérables :

- Des sanitaires spacieux, propres et équipés (papier toilette, savon gel, sanitaires chauffés...)
- Des emplacements spacieux : l'esprit du camping est d'être proche de la nature et des grands espaces. La promiscuité est donc à bannir.
- L'utilisation de matériaux en rapport avec la nature : pierre, bois... pour une bonne insertion paysagère
- Un point service simple mais complet : des prix tenus, des horaires d'ouverture respectés et un accueil agréable
- Des hébergements locatifs, de préférence des chalets en bois simples, et loués à des tarifs raisonnables pour plus de confort

Les qualités principales recherchées par la clientèle d'un terrain de camping sont classées par priorité dans le schéma ci-dessous :

Illustration n° 37 : Les attentes des campeurs



Ce qui permettra de faire la différence entre les campings est sans nul doute l'esthétique du lieu : de beaux matériaux avec un sens de la décoration et de l'agencement. Cet aspect est surtout vrai pour les clientèles étrangères qui recherchent des campings typiques agréables et faciles à vivre pour passer leurs vacances.

Le marché des campeurs sensibles à la simplicité, à l'intimité et au rapport à la nature est à viser. Pour cela, il faut un camping dans un site plutôt préservé, de faible capacité et à des prix attractifs ; ce qui semble pouvoir être le cas pour le camping de Laàs.

Le réaménagement devra donc cibler cet objectif en créant un camping intime, chaleureux, agréable à vivre, mais aussi bien inséré dans la commune et facile d'accès. Il devra proposer l'esprit d'un jardin lumineux, coloré, verdoyant, avec une nature cependant domestiquée. Une piste à suivre est également celle de l'eau. En effet, la grande majorité des campings se situe au bord d'un lac ou d'une rivière ou sur le littoral. Ce n'est pas le cas de Laàs bien que le gave d'Oloron jouxte le village. En effet, même si cela comporte un avantage majeur : le camping n'est pas en zone inondable, cela lui enlève aussi un atout touristique important.

De plus, les équipements jouent aussi leur rôle pour capter la clientèle, surtout dans un secteur plus éloigné de la mer. A ces fins, la proposition de réaménagement s'appuie sur la mise en place d'une piscine naturelle qui apportera au camping la fraîcheur nécessaire en été et sera un bonus au niveau du cadre paysager. Cependant, sa localisation sera celle du tennis actuel. Son état ne permet pas de le réhabiliter sans avoir affaire à une reconstruction pure et simple de tous les éléments. Enfin, le camping est petit et n'a pas de possibilité de s'agrandir. Au sein du village, il est encerclé par les maisons, la mairie et une route d'accès qui se prolonge vers les zones agricoles. Le terrain voisin du camping sur toute sa partie Ouest est intéressant mais le propriétaire ne souhaite pas le vendre. Ainsi, il faut se contenter de la superficie actuelle pour contenir les nouvelles constructions. Ceci montre aussi l'utilité d'un agencement mûrement réfléchi. Néanmoins, la taille de la piscine naturelle sera moins conséquente que celle du terrain de tennis actuel, c'est pourquoi il pourrait être intéressant de conserver une partie de l'espace libéré pour créer de nouveaux emplacements. En effet, de part la nécessité de construire un logement et un point accueil, certains emplacements seront occupés ailleurs.

Enfin, le cadre végétal est à maîtriser et améliorer. Le camping est occupé par la nature mais elle n'est pas réellement diversifiée ; les haies actuelles sont très communes et monotones avec leurs sapinettes et leurs lauriers. De plus, les arbres sont nombreux mais peu d'espèces sont présentes sur le terrain. Planter des arbustes pourrait apporter de la couleur et rendre l'ensemble plus attractif. Enfin, l'aire de jeux qui est une étendue d'herbe sera à améliorer en apportant des jeux comme un toboggan ou des balançoires pour les enfants.

Bilan : Le concept du camping « Nature » est une tendance de plus en plus marquée. Huttopia en est un exemple. En effet, les gens se tournent de plus en plus vers des destinations et des hébergements simples, authentiques tout en voulant conserver leur confort. Ils recherchent le calme et la tranquillité dans un environnement agréable, loin de leurs soucis quotidiens. Dans le souci de répondre à cette demande croissante, le camping de Laàs devra s'attacher à satisfaire ce besoin de nature tout en restant un mode d'hébergement abordable.

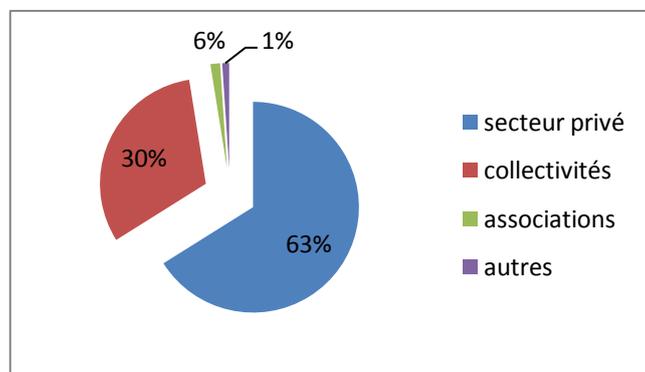
2. Le mode de gestion

La gestion d'un camping s'avère être un exercice assez difficile pour une collectivité. Les difficultés sont de plusieurs ordres :

- Difficultés marketing : le camping doit capter de la clientèle et ne pas simplement se contenter de la clientèle de passage
- Difficultés de gestion du personnel : le camping étant une activité saisonnière, il faut trouver la personne appropriée. De plus, les touristes sont exigeants sur la disponibilité, l'accueil, et aiment retrouver les gens qu'ils connaissent lorsqu'il s'agit d'une clientèle d'habitues.
- Difficultés commerciales : pour les campings de taille importante, avec la gestion des commerces internes, des prix des marchandises...

La régie a donc de nombreuses limites avec en premier lieu le manque de souplesse de gestion. Ceci explique le fait que le nombre de campings en gestion municipale ne cesse de diminuer.

Graphique n° 6 : Mode de gestion des campings en 2004



Le mode de gestion passé de celui de Laàs était une gestion privée via une Délégation de Service Public (DSP). Cependant, la mise en gestion privée avec pour objectif de trouver un gérant qui fasse du camping son activité unique ne peut être envisagée que pour des campings importants. Ainsi, l'ancien gérant occupait une double activité au sein du village.

Les deux modes de gestion précédents ont des avantages et des inconvénients :

Tableau n° 11 : *Avantages et inconvénients de la régie et de la gestion privée*

<u>Mode de gestion :</u>	<u>Régie</u>	<u>Gestion Privée</u>
<u>Avantages</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Contrôle des activités - Maintien d'un lien fort avec les autres activités touristiques de la commune - Possibilité d'employer un cadre à plusieurs activités dans le secteur du tourisme 	<ul style="list-style-type: none"> - Faible charge de travail pour les élus - Contrôle des orientations via le contrat de DSP - Surveillance des résultats - Pas de risque économique en gestion - Possibilité de faire appel à un professionnel
<u>Difficultés</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi important à réaliser par les élus - Problèmes de recrutement du personnel - Risque de compétitivité plus faible 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de perte d'une partie du contrôle par la commune - Pour les espaces ruraux, difficulté de trouver un preneur qui soit un professionnel

Cependant, la mairie de Laàs a le choix entre 3 possibilités pour la gestion de son camping:

- La gestion en régie
- La délégation de service public avec une gestion privée
- La vente pure et simple du terrain à des professionnels

La mairie se dirige actuellement vers la vente du terrain à des professionnels. En effet, elle a reçu une offre de rachat du camping par les propriétaires du camping de Navarrenx. Pour eux, le camping de Laàs constituerait un complément financier et un complément d'activité sachant qu'ils sont trois à Navarrenx. Dans une dimension moindre, ce serait un moyen de faire baisser la concurrence dans le secteur.

Cette alternative devrait néanmoins faire de Laàs un camping qui a sa propre image et non pas une branche de celui de Navarrenx. Il offrirait un cadre encore plus rural et plus tourné vers la Nature. Enfin, l'apport pour la commune serait immédiat et conséquent (le prix de vente du terrain), au lieu d'être ponctuel. Ce prix de vente dépendra, bien entendu, de l'avancée de la réhabilitation du camping.

B. Les propositions pour la Réhabilitation

1. Les bâtiments

Trois bâtiments doivent normalement être prévus sur le terrain de camping mais certains peuvent être regroupés. Ces trois bâtiments sont le point accueil, les sanitaires et le logement du gardien. Sur les trois, le bloc sanitaire est en parfait état et à ne pas toucher, les deux autres sont à créer.

a) Le point accueil

Etant donné la taille du camping, l'accueil n'a pas besoin d'avoir une taille très conséquente. Il doit être simple et fonctionnel : abriter le bureau pour les réservations, les dépliants touristiques pour informer les vacanciers sur les activités disponibles et posséder de la place pour un réfrigérateur-congélateur et une table avec 2 ou 3 chaises. Le but est que ce bâtiment prenne un minimum de place et s'intègre parfaitement dans le paysage.

Comme nous l'avons évoqué précédemment, les sanitaires possèdent un toit en avancée en bois. Il pourrait être intéressant de profiter de cette avancée pour réaliser une pièce destinée à l'accueil des visiteurs en dessous. De plus, elle bénéficierait d'une vue directe sur le portail d'entrée et d'une position assez centrale dans le camping. Cette nouvelle pièce aurait une superficie de 18 m² ce qui semble suffisant.

Illustration n° 38 : Exemple de véranda en bois



Source : www.media.comprendrechoisir.com

Pour ne pas dénaturer l'esprit que l'on veut associer au camping, le bâtiment se voudrait assez léger. Des matériaux naturels seraient utilisés comme du bois pour le toit et il pourrait s'agir d'une petite véranda, plutôt ouverte vers l'extérieur dans le but de conserver une lumière naturelle et une bonne visibilité.

Cependant, à superficie égale, les vérandas en bois sont plus coûteuses que les vérandas en aluminium ou PVC livrées en kit. Pour une véranda en bois du type ci-dessus et pour environ 18 m², il faut compter aux alentours de 20 000 €.

b) Le logement pour le gardien

Il s'agit de la construction la plus importante à réaliser. Tout camping 3 étoiles se doit d'avoir une personne sur place 24h/24. Le logement pour le gardien n'a jamais été construit. Les anciens gérants vivaient dans le lotissement juste en face du camping et pouvaient assurer cette fonction. Le problème actuel est que l'on doit prévoir un logement sur le terrain pour que n'importe quel gérant puisse s'y installer.

Ce logement pourrait se situer dans un des coins du camping pour ne pas qu'il y ait de construction trop imposante en plein milieu. Il pourrait se situer à la place de l'emplacement n° 20 actuel qui fait 100 m² et se trouve côté chemin d'accès dit chemin du moulin, juste à l'entrée du camping. Le réagencement de l'allée Sud de manière rectiligne permet également d'augmenter sa superficie. Il fera alors environ 130 m².

Pour donner une unité à l'ensemble du bâti, le logement serait un chalet en bois comme les hébergements locatifs nouvellement installés. Cependant, il devrait avoir une taille plus importante. La société Fabre 2012 propose 3 gammes de chalets et la gamme Prestige possède un modèle intéressant : le modèle 47 – 2 a une superficie de 47 m² et comporte :

Illustration n° 39 : Plan du chalet
Prestige de 47 m²

- 1 séjour avec coin cuisine
- 1 salle d'eau
- 1 WC
- 1 cellier
- 2 chambres
- 1 terrasse



Source : www.fabre-2012.com/portfolio/gamme-4

Illustration n° 40 : Allure du chalet
Prestige



Ce bâtiment représente un des investissements les plus importants à réaliser (environ 40 000 €) mais est indispensable. Tout camping 3 étoiles doit bénéficier d'un gardiennage permanent.

Source : www.fabre-2012.com/portfolio/gamme-4

c) Le lieu de rencontre

Illustration n° 41 : Le Boulodrome actuel



Actuellement, il n'y a pas de lieu de rencontre et d'animation pour les campeurs pourtant cela est obligatoire selon les normes définies par l'arrêté n°93-39 du 11 janvier 1993. Ce lieu de rencontre n'est cependant pas forcément une salle construite en dur comme pour les terrains 4 étoiles. Le boulodrome pourrait alors jouer ce rôle après une réhabilitation. Il constituerait un lieu de rassemblement et de convivialité pour les boulistes.

2. Les équipements

En ce qui concerne les équipements, ils sont indispensables pour attirer la clientèle. Cependant, l'état du terrain de tennis est largement insuffisant et ne laisse d'autre choix que la reconstruction totale en tennis ou en nouveau terrain.

a) La mise en place d'une piscine naturelle

La mise en place d'une piscine est un élément primordial dans le projet de réhabilitation du camping. En haute saison, les familles avec enfants recherchent plus facilement des piscines que des terrains de tennis pour se rafraîchir. De plus, dans l'esprit jardin que l'on veut créer, un point d'eau est un élément important. Il apporte de la vie, de la fraîcheur et un atout visuel non négligeable.

Dans l'idée de réaliser un camping intime et proche de la nature, la création d'une piscine naturelle ou piscine biologique paraît logique. Actuellement, de plus en plus de particuliers se tournent vers les bassins de baignade qui requièrent un entretien mais ne fonctionnent pas par apport de chlore, de sel (pour les électrolyses) et de produits chimiques pour réguler le pH. Néanmoins, dans tout lieu public, l'hygiène est une condition essentielle.

Illustration n° 42 : Exemple de piscine naturelle



Source : Catalogue Bioteich

Une piscine naturelle est un espace de baignade qui recrée un écosystème qui utilise les capacités d'auto-purification de la nature. Ce concept se répand petit à petit en France mais est déjà très populaire en Autriche et en Allemagne où des piscines municipales ont adopté ce concept. Le principe de fonctionnement est simple. La piscine est composée de deux bassins qui communiquent entre eux: un espace destiné à la baignade, et une zone de purification. Dans cette dernière, il y a des plantes aquatiques, du plancton et des minéraux assurent le filtrage et le nettoyage de l'eau. Il s'agit d'un procédé dit de « lagunage ». Le fond du bassin de purification est constitué d'argile, de gravier et de pouzzolane (roche volcanique qui favorise le développement de bonnes bactéries). Ensuite, des plantes aux propriétés filtrantes comme le saururus, le nénuphar jaune, la sagittaire... sont introduites. Cette étape est difficile car il ne faut pas sélectionner des plantes trop envahissantes. Enfin, certains poissons (pas trop nombreux) peuvent être mis dans le bassin car ils se nourrissent des larves de moustiques. Pour éviter qu'une zone devienne stagnante, ce qui favorise l'apparition de moustiques et de bactéries mal odorantes, une pompe assure la circulation entre les deux plans d'eau. Un atout supplémentaire est l'installation d'une petite cascade qui assure un petit remous et permet l'oxygénation de l'eau.

Illustration n° 43 : Principe de fonctionnement



Source : Bioteich

des saisons comme le jardin et en font un espace de détente.

Les avantages de ces piscines sont nombreux : écologique grâce au « nettoyage » par les plantes, bon pour la santé car il y a moins d'agressions par le chlore, et une consommation d'eau réduite puisqu'il suffit de contrer l'évaporation. L'entretien est donc moins onéreux car on économise sur les produits chimiques sur le chauffage et sur l'utilisation en eau. Le coût annuel du système (eau, électricité et entretien) est estimé à moins de 500 € alors que pour une piscine classique, cela peut grimper jusqu'à 1000 € voire au-delà. Enfin, d'un point de vue esthétique, la piscine naturelle permet une bonne intégration paysagère. Sa faune et sa flore évoluent au cours

Au niveau de l'entretien, pour bénéficier d'une baignade saine, il suffit de nettoyer le fond régulièrement pour éliminer les sédiments. Cependant, la zone de lagunage doit aussi être entretenue : enlever les déchets végétaux en automne et diviser les plantes trop encombrantes au printemps.

La mise en place d'un tel bassin doit prendre en compte la taille et la structure du camping, le nombre de personnes à accueillir, les utilisations (détente ou natation) et bien-sûr l'ensoleillement. La surface globale minimale est de 50 m² mais il faut compter que la moitié est occupée par le bassin de filtration disposé tout autour. La superficie du terrain de tennis actuel étant de 639 m² (17,50 m * 36,50 m), la piscine naturelle peut largement être de taille suffisante et même libérer de la place pour abriter de nouveaux emplacements au Nord du terrain. De plus, les abords pourront être aménagés.

Toutes les conditions sont réunies pour favoriser cette construction : la zone est plate, ensoleillée et n'est pas à proximité d'arbres. En effet, les plantes qui assurent la filtration de l'eau ont besoin de lumière et le chauffage artificiel de la piscine est déconseillé pour préserver la faune et la

flore. Enfin, au niveau administratif, il s'agit d'une déclaration en mairie pour demander une autorisation de travaux.

Le prix d'une piscine naturelle construite par une société est estimé entre 600 et 1100 € par m² de la zone de baignade. Pour le camping de Laàs, on peut estimer qu'une zone de baignade de 12 mètres par 6 mètres soit 72 m² serait cohérente. Il faut ajouter l'équivalent de la surface de baignade pour inclure les zones de régénération et filtration. Cela correspond à 144 m² au total. La piscine naturelle revient donc à un investissement de 72*850 = 61 200 €. Cependant, les coûts d'entretien annuels sont ensuite divisés par deux par rapport à une piscine classique, moins coûteuse à l'achat.

b) L'aménagement de l'aire de jeux

L'aire de jeux actuelle est une zone enherbée de 440 m² environ. Etant donné que la commune ne dispose pas de jeux pour enfants à proximité du camping, cette zone est à équiper et ré-enherber. Pour cela, la collectivité peut faire appel à une entreprise spécialisée pour garantir la sécurité et la qualité des structures. La société Module propose par exemple des jeux pour enfants pour les particuliers et les collectivités ; ils sont garantis 15 ans contre la pourriture et les attaques d'insectes.

Illustration n° 44 : Exemple de tour Module multifonctions



Source : Catalogue société Module

Ce modèle semble intéressant car il est complet, simple mais fonctionnel. De plus, réalisé en bois, il s'intégrera parfaitement avec les chalets et le cadre végétal recréé.

Enfin, il serait utile de compléter l'offre par des jeux plus adaptés aux tout-petits comme les animaux à ressorts. Deux structures de ce type complèteraient bien l'aire.

Illustration n° 45 : Exemples d'animaux à ressorts



Source : Catalogue société Module

Tableau n° 12 : *Coût d'aménagement de l'aire de jeux*

Type de jeu	Prix unitaire	Quantité	Prix total
Tour Module sans agrès avec 5 crochets	743,24 €	1	743,24 €
Animal à ressort	337,59 €	2	675,18€
Balançoires	18,02 €	2	36,04 €
Corde à nœuds	23,60 €	1	23,60 €
Total			1 478,06 €

c) L'installation d'hébergements locatifs : les chalets

Comme nous avons pu le voir dans l'étude de l'hébergement marchand, les emplacements locatifs possèdent des taux d'occupation beaucoup plus élevés et constituent à moyen et long terme des investissements intéressants. C'est pourquoi le camping de Laàs doit s'équiper en chalets de tailles variées pour diversifier l'offre et toucher le plus de clientèle possible.

Illustration n° 46 : *Exemple de chalet en bois Tipiwood*



Source : www.directloisirs.com

Il dispose d'un coin douche et à l'étage une chambre.

Pour une bonne insertion dans le cadre végétal, l'utilisation de matériaux naturels s'avère nécessaire. La mise en place de chalets en bois, excellent isolant thermique par ailleurs, apparaît alors comme une solution à privilégier. Le modèle Tipiwood ci-contre semble satisfaire ces conditions et s'adapter au terrain, de par sa taille (il rentre dans les emplacements de 100 m²) et sa morphologie.

Intérieurement, il est simple et fonctionnel et dispose au rez-de-chaussée d'un coin cuisine équipé avec un salon et un

3 modèles avec une largeur de façade de 5 m sont proposés dans la gamme :

- ➔ Le modèle Cheyenne avec une longueur de 3,95 m pour 14 950 € TTC
- ➔ Le modèle Apache avec une longueur de 4,95 m pour 15 700 € TTC (environ 30 m²)
- ➔ Le modèle Comanche avec une longueur de 6,20 m pour 16 700 € TTC (environ 35 m²)

Il faut cependant rajouter un montage usine de 2 500 € TTC.

Pour le camping de Laàs, les modèles Apache et Comanche semblent satisfaire la demande car sont plus spacieux que la modèle Cheyenne et proposent tout le confort nécessaire que recherchent les clients. Un nombre de 3 chalets Apache et 3 chalets Comanche semble suffisant pour la réouverture.

Tableau n° 13 : Achat des chalets

Modèle	Prix unitaire Avec montage usine	Quantité	Prix final
Chalet Apache	18 200 €	3	54 600 €
Chalet Comanche	19 200 €	3	57 600 €
Prix total			112 200 €

Le coût total de l'achat des chalets à but locatif avironne les 112 000 €.

d) L'aménagement du boulodrome

Le problème du boulodrome est qu'il n'a pas été entretenu. Le prix de la rénovation revient à 3.50 € / m². D'une superficie de 103 m², il en coûtera environ 360 €.

3. Les améliorations paysagères

a) Les haies et la délimitation des emplacements

Actuellement, les emplacements sont très voire trop délimités dans la partie Sud du camping avec des haies trop hautes et trop larges et peu voire pas délimités au Nord. En effet, des haies ont d'ores et déjà été arrachées car elles étaient mortes et n'ont pas été replantées. Certains emplacements paraissent alors immenses car ils comptent en réalité plusieurs emplacements. Un des buts de la réhabilitation est alors d'uniformiser ces délimitations tout en ne les rendant pas monotones. Les délimitations doivent être naturelles. Beaucoup de haies actuelles sont à arracher et à replanter avec des espèces végétales plus variées et moins envahissantes. Elles pourraient être colorées et fleuries pour évoluer selon un cycle naturel au rythme des saisons comme les plantes de la piscine.

De plus, après la démolition du terrain de tennis, il faudra engazonner pour créer les nouveaux emplacements. D'autres secteurs du camping nécessitent aussi un apport de gazon notamment les emplacements au Nord des sanitaires.

Tableau n° 14 : Coût des améliorations paysagères

Libellé	Prix unitaire	Quantité	Prix total
Arrachage des haies	10 € / ml	130 m	1 300 €
Plantation des haies	Environ 21 € / ml	360 m	7 800 €
Arrachage arbre	100 €	3	300 €
Plantation d'arbres	200 €	12	2 400 €
Gazon type prairie	3 € / m ²	1 000 m ²	3 000 €
Démolition terrain de tennis (chape béton de faible épaisseur)	9 € / m ²	639 m ²	5 751 €
Coût total			20 551.00 €

Illustration n° 47 : Exemple de haie arbustive



Les haies plantées devront être variées, colorés si possible et résistantes, en demandant le moins d'entretien possible (sinon la taille). Elles pourraient être composées d'arbustes pour les délimitations internes et donc posséder une taille moins importante.

Lorsque des vues extérieures sont à dissimuler, les haies sont plus hautes, notamment le long du Chemin du moulin afin de réduire les impacts visuels négatifs.

Les arbres plantés pourront délimiter des emplacements au Nord du terrain de tennis actuel et procurer de l'ombre en été vers l'aire de jeux. Cependant, il n'y en aura pas à proximité directe de la piscine pour des raisons pratiques dues à la chute des feuilles. En ce qui concerne les essences, elles seront différentes de celles existantes qui ne sont pas du tout typiques de la région. Des chênes pourront par exemple être plantés.

b) L'éclairage extérieur et les voies internes du camping

Illustration n° 48 : Exemple de borne lumineuse



Pour être classé en camping 3 étoiles, le terrain doit posséder un éclairage extérieur. Certaines bornes lumineuses sont comprises sur les points d'électricité. Mais, des bornes lumineuses sont endommagées et à remplacer. Elles devront être placées aux intersections et offrir une bonne visibilité sur les allées mais ne pas gêner les gens dans les tentes par une trop forte luminosité.

Des bornes lumineuses à LED autonomes paraissent être un bon moyen : elles ne requièrent ni branchement électrique ni pile, captent la lumière du jour et la restituent la nuit, offrant un éclairage satisfaisant. Leur prix est de 29,90 € TTC et l'on peut compter que 10 bornes devraient suffire. Auparavant, il y en avait 6.

De plus, il faudra apporter des graviers gris clair puisque certaines allées sont actuellement occupées par la végétation. Un simple apport en surface de 2 cm suffirait. Pour l'ensemble des allées du camping, soit environ 1 400 m², 42 tonnes de graviers gris sont estimées nécessaires (à raison de 1 500 kg de graviers par m³).

Un investissement supplémentaire est la création d'un point électricité pour les 2 emplacements créés au Nord de l'ancien terrain de tennis.

Le coût financier de ces 3 interventions revient alors à 1543,00 € selon le détail suivant :

Produit	Prix unitaire	Quantité	Prix total
Bornes lumineuses	29.90 €	10	299.00 €
Graviers	17.00 € / t	42 t	714.00 €
Point électricité	530 €	1	530 €
Coût total			1543.00 €

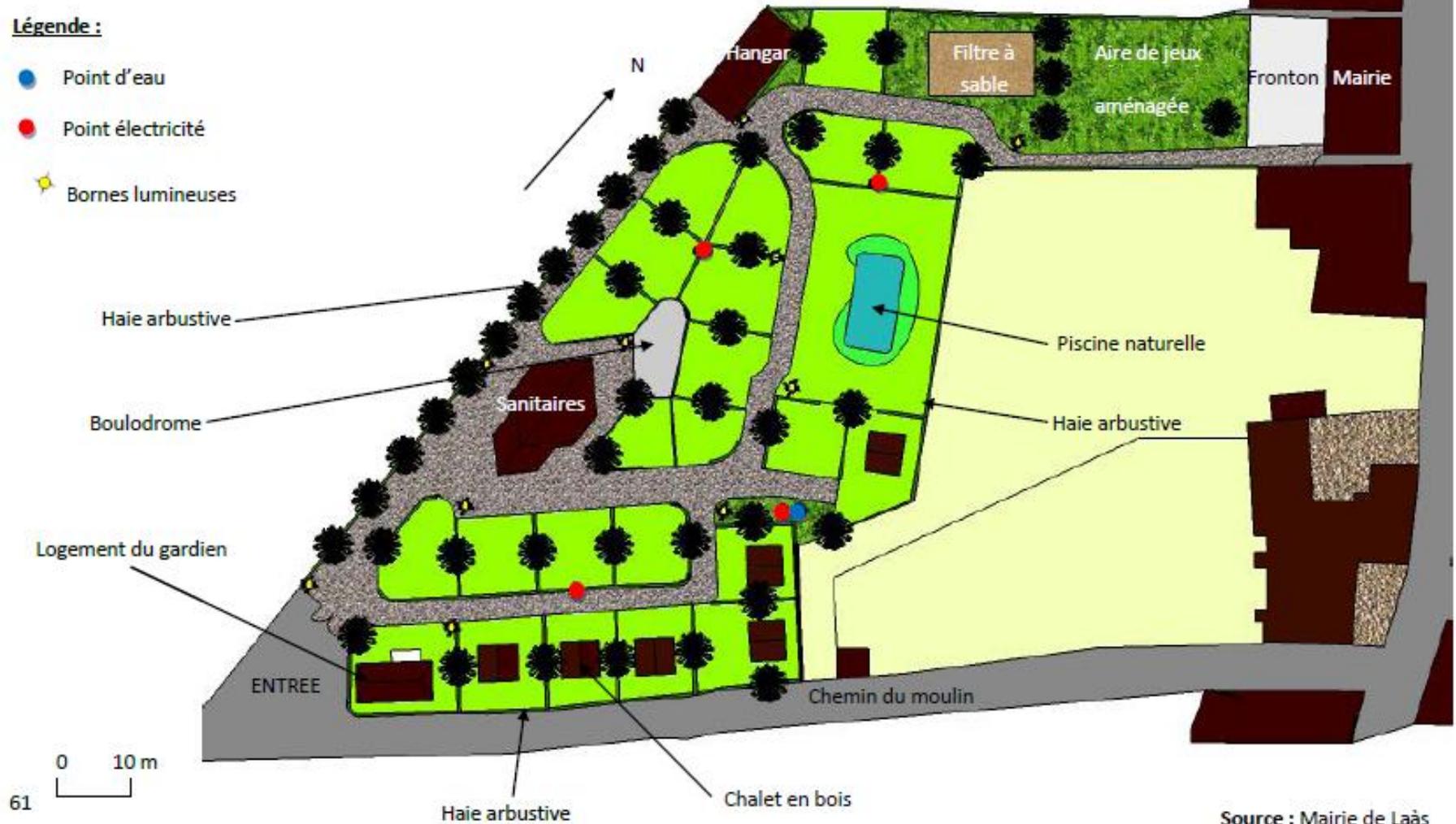
Les opérations proposées précédemment sont retranscrites dans le plan masse de la page suivante.

Bilan : Les propositions d'aménagement contiennent 3 cibles principales : les bâtiments, les améliorations paysagères et les équipements. L'essentiel des solutions envisagées concerne la mise en place de chalets, d'une piscine naturelle, la construction d'un bâtiment d'accueil et d'un logement pour le gardien, l'aménagement de l'aire de jeux et enfin le cadre végétal. Ce cadre se concentre sur la plantation de haies arbustives et d'arbres aux essences plus locales et plus diverses que celles déjà présentes sur le site.

Plan n°3 : Plan final des Propositions d'Aménagement

Légende :

- Point d'eau
- Point électricité
- ★ Bornes lumineuses



C. Tarifs et commercialisation

1. Etude et proposition de tarifs à cibler

Pour établir une tarification cohérente, il paraît judicieux de se fixer sur la base des tarifs existants dans le secteur du Béarn des Gaves. Pour cela, il faut faire une distinction entre haute et basse saison. Le tarif de base étudié correspond à un emplacement camping pour 2 adultes avec un véhicule inclus et l'électricité ou non.

Le camping Beau rivage de Navarrenx est un 3 étoiles et propose les tarifs suivants pour les emplacements nus :

Tableau n° 15 : Tarifs du camping Beau Rivage*** de Navarrenx

Emplacements Camping	Basse saison 26/03 – 28/05 25/09 – 10/10	Haute saison 17/07 – 20/08
1 emplacement + 2 adultes + 1 véhicule	14.50 €	20.50 €
1 emplacement + 2 adultes + 1 véhicule + électricité	18.00 €	24.0

Ces tarifs semblent un peu élevés pour le camping de Laàs, surtout pour une activité en redémarrage. Il faudrait se baser sur une moyenne entre les tarifs des campings 2 étoiles environnants et ceux ci-dessus proposant des équipements similaires.

Tableau n° 16 : Tarifs du Camping Domaine d'Esperbasque** de Salies-de-Béarn

Emplacements Camping	Basse saison	Haute saison 01/07 – 31/08
1 emplacement + 2 adultes + 1 véhicule	12.00 €	16.00 €
1 emplacement + 2 adultes + 1 véhicule + électricité	14.50 €	19.00 €

Tableau n° 17 : Tarifs du Camping du Gave** de Sauveterre-de-Béarn

Emplacements Camping	Basse saison	Haute saison 01/07 – 31/08
1 emplacement + 2 adultes + 1 véhicule	10.20 €	12.20 €
1 emplacement + 2 adultes + 1 véhicule + électricité	13.00 €	15.20 €

Il semble intéressant de se baser sur un équilibre entre les tarifs du camping Domaine d'Esperbasque** de Salies-de-Béarn et ceux du camping Beau Rivage*** de Navarrenx pour la réouverture en ce qui concerne les emplacements nus à savoir 22 € en haute saison avec électricité et 16 € en basse saison avec électricité. Cette tarification nous permettra par la suite d'étudier la durée d'amortissement des investissements réalisés.

Pour ce qui est des emplacements locatifs, leurs tarifs varient beaucoup selon la superficie de l'hébergement et sa nature : chalet, mobil-home. A Laàs, seuls des chalets ont été proposés dans le réaménagement. Ils se louent dans le secteur à la semaine ou au week-end. Seul le camping de Navarrenx en dispose, les autres possèdent des gîtes de superficie non comparable et des mobil-homes. Les chalets sont équipés de tout le confort nécessaire et un chien est accepté dans chaque hébergement.

Tableau n° 18 : Les tarifs des chalets du camping de Navarrenx

Type de chalet	Basse saison	Moyenne saison	Haute saison
Mini chalet de 12m ² avec terrasse couverte de 6 m ² pour 1 à 4 personnes	195 € / semaine 36 € la nuit	255 € / semaine 44 € la nuit	390 € / semaine Pas de location à la nuitée
Mini chalet de 13 m ² avec terrasse couverte de 5 m ² pour 1 à 4 personnes	240 € / semaine 45 € la nuit	315 € / semaine 50 € la nuit	435 € / semaine Pas de location à la nuitée
Chalet de 33 m ² avec terrasse couverte de 10 m ² jusqu'à 5 personnes	320 € / semaine 120 € les 2 jours	415 € / semaine 160 € les 2 jours	565 € / semaine Pas de location à la nuitée
Chalet de 35 m ² avec terrasse couverte de 10 m ² jusqu'à 6 personnes	360 € / semaine 130 € les 2 jours	460€ / semaine 170 € les 2 jours	610 € / semaine Pas de location à la nuitée

Les chalets Apache et Comanche installés possèdent à peu près les mêmes caractéristiques que les chalets de 33 m² de Navarrenx mais n'ont pas de terrasse. C'est pour cela que l'on peut tabler sur des prix comparables mais revus à la baisse de 10 % environ. De plus, le modèle Comanche est plus spacieux que le modèle Apache et doit donc proposer des tarifs un peu plus élevés. Les tarifs ci-dessous semblent cohérents :

Tableau n° 19 : Proposition de tarifs pour les chalets

Type de chalet	Basse saison	Moyenne saison	Haute saison
Chalet Apache	280 € / semaine 100 € les 2 jours	375 € / semaine 140 € les 2 jours	510 € / semaine Pas de location au week-end
Chalet Comanche	320 € / semaine 120 € les 2 jours	410 € / semaine 160 € les 2 jours	550 € / semaine Pas de location au week-end

Cette base de prix permet par la suite d'étudier l'amortissement des hébergements locatifs.

2. Commercialisation

Le camping de Laàs ne possède pas de site internet destiné à son unique promotion. Il apparaît dans des listes d'hébergement mais n'est pas mis en valeur par des photographies comme les autres campings du secteur. L'absence d'information et de visuel n'encourage pas à réserver un hébergement. C'est pourquoi, l'établissement devrait disposer d'un site pour montrer son offre d'hébergement en détail et son cadre ainsi que ses activités. De plus en plus de personnes décident de partir en vacances pour quelques jours au dernier moment et beaucoup se renseignent voire réservent directement sur Internet et il faut suivre cette tendance pour être toujours au plus près de la clientèle. De plus, des dépliants pourraient être élaborés et mis à la disposition des vacanciers dans les offices du tourisme du Béarn des Gaves et chez les commerçants. Enfin, les panneaux d'indication présents dans les alentours et sur la commune sont d'assez bonne qualité et disposés à des endroits stratégiques. Il est donc pour l'instant inutile d'investir dans leur remplacement.

Les infrastructures touristiques sont de plus en plus classées selon leur rapport à la nature et à l'écologie, leur confort, le cadre qu'elles proposent, les nouveaux modes d'hébergement... Tous ces différents classements ne favorisent pas une vision claire du lieu dans lequel les gens vont décider de passer leurs vacances. Bien qu'ils soient pour beaucoup de touristes gages de qualité et de sûreté, leur nombre a explosé en quelques années : la clef verte, l'éco label européen, clévacances, camping qualité, camping à la ferme... Pour obtenir ces labels, il faut remplir des dizaines voire des centaines de critères, se soumettre à des contrôles réguliers et payer une cotisation annuelle. Pour le camping de Laàs, l'appartenance à un label n'apparaît pas pour l'instant judicieuse. En effet, il s'agit d'investissements supplémentaires plutôt lourds pour une petite commune et un très petit camping. La question pourra de toute manière être réétudiée lorsque l'activité sera bien relancée.

D. Le Bilan financier

1. Les emplacements

a) L'amortissement des chalets

Avec l'échelle de tarifs proposée précédemment et les taux d'occupation relevés dans le secteur, nous pouvons en déduire la période d'amortissement des chalets. Un chalet se loue environ 11 semaines dans l'année et 6 week-ends. Les locations se répartissent à peu près de la façon suivante : 7 semaines en haute saison, 2 semaines en moyenne saison, 2 semaines en basse saison et 3 week-ends en basse saison et 3 week-ends en moyenne saison.

Tableau n° 20 : Les taux d'occupation par catégorie d'emplacement dans le département

Taux d'occupation en %	mai	juin	juillet	août	septembre
3 et 4 étoiles	15.45	18.55	61.27	75.60	24.04
Dont emplacements Nus	11.27	14.24	52.70	71.73	16.46
Dont locatifs	25.32	31.15	84.73	86.44	48.45
Pyrénées-Atlantiques	15%	19%	55%	70%	22%

Tableau n° 21 : Revenus annuels des chalets

Type de chalet	Revenus / an / chalet	Revenus / an
Modèle Apache 30 m ²	5 600 €	16 800 €
Modèle Comanche 35 m ²	5 870 €	17 610 €
Revenus totaux / an		34 410 €

Les revenus totaux par an dus au locatif s'élèvent à 34 410 € environ. L'investissement initial étant de 112 200 €, il faut environ 3 ans pour amortir l'achat des chalets. Cependant, la première année ne peut pas être considérée comme optimale : le camping doit se refaire connaître avec ses nouveaux équipements. C'est pourquoi il faut plutôt tabler sur une durée de 4 ans à compter de la réouverture.

b) Les revenus dus aux emplacements nus

Deux nouveaux emplacements sont créés au Nord de la piscine (à la place d'une partie de l'ancien terrain de tennis). Il y a alors 22 emplacements : 6 emplacements locatifs avec les chalets, un emplacement pour le logement du gardien, et 15 emplacements nus. Cependant, un emplacement nu est une plateforme camping-car. Ainsi, il y a 14 emplacements nus à louer.

Etudions les revenus dus aux emplacements nus sur la base des tarifs proposés plus haut. Les emplacements du camping de Laàs possèdent tous un accès à l'électricité. Les tarifs sont alors de 16.00 € en basse saison et 22.00 € en haute saison. Un emplacement nu se loue en moyenne 51 jours par an dans la région dont 38 jours en haute saison (juillet-août).

Tableau n° 22 : Revenus annuels par emplacement nu

	Revenus en basse saison	Revenus en haute saison	Revenus / an et / emplacement
1 emplacement nu	208 €	836 €	1 044 €

Avec 14 emplacements nus, les revenus annuels pour cette catégorie s'élèvent à 14 616 € soit environ 15 000 €. Le chiffre d'affaires annuel du camping s'élèverait alors à peu près à 50 000 € soit environ 4 200 € mensuels toute l'année.

Cependant, le chiffre d'affaires estimé du camping doit couvrir 3 dépenses principales :

- Le salaire du gardien
- Les frais de fonctionnement : les consommations d'eau et d'électricité et l'entretien des espaces verts et des locaux en général
- Les impôts et taxes : taxe foncière, remplacement de la taxe professionnelle

2. Le coût financier global des opérations d'aménagement

Le tableau suivant comptabilise les bilans partiels faits dans les parties précédentes.

Tableau n° 23 : BILAN FINANCIER GLOBAL

Dépense:	Coût
Achat des 6 chalets	112 200 €
Améliorations paysagères (dont destruction du court de tennis)	22 094 €
Rénovation du boulodrome	360 €
Mise en place d'une piscine naturelle	61 200 €
Aménagement de l'aire de jeux	1 478 €
Construction du bâtiment d'accueil	20 000 €
Construction du logement du gardien	40 000 €
Total des dépenses	257 332 €

L'ensemble des propositions d'aménagement réalisées dans ce dossier reviendrait à un investissement total de 258 000 € environ. Sachant que le chiffre d'affaires annuel du camping devrait être de 50 000 € par an environ, il faut trouver des moyens de financement de ce projet.

3. Le plan de financement des opérations

Tout confondu, le camping peut prétendre à 25 % de subventions sur le total de la rénovation du camping. Les subventions accordées proviennent à la fois du département, de la région et de l'état. Ainsi, sur les 258 000 €, 64 500 € pourraient être apportés par ces structures. Ces subventions porteraient notamment sur l'achat des hébergements locatifs (à hauteur de 50 %). La localisation du camping dans une commune rurale permet également d'obtenir plus d'aides que dans d'autres secteurs. En effet, le tourisme est considéré comme un outil de développement du territoire rural.

a) Les aides du Conseil Général

Le département accueille 3 millions de touristes par an et le conseil général soutient financièrement les 547 communes du secteur. En 2010, le montant des aides octroyées pour le développement du territoire atteint les 35 millions d'euros. Ainsi, le camping de Laàs peut prétendre à une aide conséquente de la part du département. Cette aide financière peut provenir de 2 leviers principaux :

- le Fonds de rénovation des bâtiments publics pour les communes de moins de 2000 habitants pour des travaux d'entretien.
- l'aide aux bâtiments communaux pour les travaux plus lourds de réhabilitation, d'extension ou de création. Dans le cas lassois, ce levier semble le plus adapté.

Ces deux fonds concernent principalement les bâtiments et la voirie.

A titre d'exemple, afin d'atteindre l'objectif de rendre plus attractive l'offre touristique dans les Pyrénées-Atlantiques, le Conseil général a accompagné la modernisation et le passage en 3 étoiles du camping Ley à Louvie-Juzon, pour un montant de 13 722 €.

b) Les subventions accordées par la région

La Région Aquitaine mène une action touristique selon 4 objectifs principaux :

- moderniser et structurer l'offre de services touristiques
- accompagner les opérateurs dans leurs projets
- apporter des solutions adaptées de financements des investissements
- améliorer les conditions de recrutement et la qualification des actifs

Les trois premiers points répondent exactement à la recherche de financement du camping.

c) L'emprunt

La commune possède un petit budget et le plan de financement doit faire entrer en jeu un prêt.

Ce prêt pourrait être à taux fixe. En effet, il s'agit d'une sécurité : l'emprunteur sait ce qu'il a à payer à chaque échéance, quelle que soit l'évolution ultérieure des taux d'intérêt. Tout est simplifié et la dette ne peut s'accroître. Cependant, le taux de départ est a priori plus élevé qu'avec un taux variable et si les taux baissent, l'emprunteur ne peut pas en bénéficier.

Actuellement, les taux d'emprunt sont autour de 5 %. Ainsi, pour financer la réhabilitation du camping, considérons qu'il faut un prêt de 193 000 €. Cela correspond à 1270 € / mois sur 20 ans ou 1500 € / mois sur 15 ans. Ces montants d'échéances semblent convenir avec les revenus mensuels moyens estimés du camping et les frais à payer (salaire, eau, électricité, entretien, impôts et taxes).

Bilan: L'estimation des coûts de réhabilitation du camping avec les opérations d'aménagement proposées reste approximative. Cependant, elle permet, avec une projection du futur chiffre d'affaires potentiel du camping et la mise en place d'une fourchette de tarifs de proposer un plan de financement. Celui-ci fait entrer en jeu des aides et subventions des principaux acteurs publics : Etat, Région et Département. Cependant, l'aide estimée est aux alentours de 25 % du coût total du projet. Le plan de financement doit alors faire intervenir un emprunt.

Conclusion

Après un diagnostic territorial et touristique approfondi ainsi qu'un état des lieux général du camping, des propositions d'aménagement ont pu être formulées, toujours dans un souci de pertinence et d'adéquation avec les bilans tirés des études précédentes.

La redynamisation de la commune est l'enjeu essentiel. En effet, de part une population en constante diminution et vieillissante, Laàs doit faire face à une perte de dynamisme. Cependant, dotée d'acteurs impliqués dans la vie de la commune et soucieux de son développement, de nombreuses activités s'y déroulent tout au long de l'année. Ainsi, l'analyse touristique a permis de cibler un certain type de réhabilitation et de clientèle à savoir des campeurs en manque d'authenticité et de nature mais qui ne veulent pas pour autant perdre leur confort quotidien.

C'est ainsi que la mise en place d'équipements adaptés, et nécessaires, pour asseoir une position concurrentielle dans le secteur s'est imposée, notamment avec la création d'une piscine naturelle et d'hébergements locatifs. Un autre point important a été l'aménagement d'une véritable aire de jeux pour enfants, indispensable pour attirer une clientèle familiale en haute saison.

Ce travail a permis de rencontrer des personnes qui ont un lien plus ou moins direct avec la réhabilitation dans les domaines du tourisme, de l'environnement et des loisirs. Enfin, le projet retrace une approche globale et assez complète de l'aménagement en combinant travail sur le terrain mais également étude et conception de propositions cohérentes avec les éléments relevés dans le diagnostic.

Bibliographie

➤ Ouvrages :

BEARN DES GAVES, *54 balades et randonnées en Béarn des Gaves*, Editions Atlantica, 2002, 113 p

BROWAEYS Xavier et CHATELAIN Paul, *Etudier une commune : Paysages, territoires, populations, sociétés*, Editions Armand Colin, 2005, 283 p

LEENHARDT-SALVAN Mylène, *Hébergement de plein air*, Les Cahiers Espaces, n°84, 2005

MESPLIER Alain, *Le Tourisme en France*, Editions Bréal, 2008, 367 p

➤ Sites Internet :

Piscine naturelle : Brochure BIOTEICH, “les baignades naturelles”, www.bioteich.fr, Avril 2010 et www.marieclairemaison.com

Aire de jeux : Brochure MODULE, www.module.be , Avril 2010

Chalets : www.directloisirs.com, Avril 2010 et www.ghpamateriel.blogspot.com, Avril 2010

➤ Projets individuels :

LEMELTIER A. - *Le camping le marais à Agon-Coutainville (50) : requalification et valorisation du site* – 49 p, EPU-DA, 2004

SILLY A. - *Réhabilitation et revalorisation du camping municipal de Sargé-sur-Braye (41)* – 55 p, EPU-DA, 2006

TABLE DES CARTES

Carte n° 1 : Localisation de l'Aquitaine et des Pyrénées-Atlantiques en France	2
Carte n° 2 : Position de Laàs dans les Pyrénées-Atlantiques	7
Carte n° 3 : Localisation de Laàs dans le Béarn	7
Carte n° 4 : Canton de Sauveterre-de-Béarn	8
Carte n° 5 : Localisation de Laàs dans le Béarn des Gaves	9
Carte n° 6 : Les accès à Laàs	10
Carte n° 7 : Plan du centre du village	10
Carte n° 8 : Les territoires des Pyrénées-Atlantiques	19
Carte n° 9 : Carte des sentiers de randonnée de Laàs	28
Carte n° 10 : Les voies du pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle dans les PA	33
Carte n° 11 : L'organisation spatiale du centre du village	36

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Illustration n° 1 : Maison Béarnaise	13
Illustration n° 2 : Un cèdre du parc	14
Illustration n° 3 : Programme des animations 2010 de Laàs	15
Illustration n° 4 : Entrée de la Chapelle	16
Illustration n° 5 : La Chapelle romane	16
Illustration n° 6 : L'église Saint-Barthélemy	16
Illustration n° 7 : Panneau des activités du village	16
Illustration n° 9 : L'auberge de la Fontaine	17
Illustration n° 8 : La table d'orientation de Laàs	17
Illustration n° 10 : Les gorges de Kakouetta	27
Illustration n° 11 : Le lac de Bioux-Artigues	27
Illustration n° 12 : La Passerelle d'Holzarte	27
Illustration n° 13 : Panneau d'information des balades en Béarn des Gaves	29
Illustration n° 14 : Panneaux indiquant les balades en Béarn des Gaves à Laàs	29
Illustration n° 15 : La cité de Navarrenx	29
Illustration n° 16 : Le Pont de la légende	30
Illustration n° 17 : Le pont de la légende et l'église Saint-André en arrière-plan	30
Illustration n° 18 : Vue de Salies-de-Béarn	30
Illustration n° 19 : La Maison Jeanne d'Albret	31
Illustration n° 20 : Le Pont Vieux	31
Illustration n° 21 : L'hôtel de la Lune	31
Illustration n° 22 : Descente en Rafting	32
Illustration n° 23 : Pêcheur dans le Gave d'Oloron	33
Illustration n° 24 : Clocher de l'église de l'Hôpital-Saint-Blaise	34
Illustration n° 25 : Les sanitaires du camping	39
Illustration n° 26 : Emplacement empiétant sur le chemin	40
Illustration n° 27 : Accès bloqué	40
Illustration n° 28 : Le mur du fronton	41
Illustration n° 29 : Le court de tennis	41

Illustration n° 30 : L'aire de jeux actuelle du camping	42
Illustration n° 31 : Arbre envahi par la haie	42
Illustration n° 32 : Vue depuis un emplacement sur le jardin voisin	42
Illustration n° 33 : Vue depuis l'entrée côté village	42
Illustration n° 34 : Vue sur le hangar communal	43
Illustration n° 35 : Vue sur le lotissement	43
Illustration n° 36 : Vue sur l'entrepôt	43
Illustration n° 37 : Les attentes des campeurs	48
Illustration n° 38 : Exemple de véranda en bois.....	52
Illustration n° 39 : Plan du chalet Prestige de 47 m ²	53
Illustration n° 40 : Allure du chalet Prestige	53
Illustration n° 42 : Exemple de piscine naturelle.....	54
Illustration n° 41 : Le Boulodrome actuel	54
Illustration n° 43 : Principe de fonctionnement	55
Illustration n° 44 : Exemple de tour Module multifonctions	56
Illustration n° 45 : Exemples d'animaux à ressorts	56
Illustration n° 46 : Exemple de chalet en bois Tipiwood	57
Illustration n° 47 : Exemple de haie arbustive	59
Illustration n° 48 : Exemple de borne lumineuse	59

TABLE DES TABLEAUX

Tableau n° 1 : Une population en constante diminution depuis 1975	11
Tableau n° 2 : La répartition par classes d'âge des lassois	11
Tableau n° 3 : La répartition globale de la population par tranche d'âge	11
Tableau n° 4 : Les tarifs des visites du Château de Laàs	14
Tableau n° 5 : Les structures d'hébergement marchand à Laàs	19
Tableau n° 6 : Répartition des campings du Béarn des Gaves	20
Tableau n° 7 : Répartition des lits touristiques dans les Pyrénées-Atlantiques	21
Tableau n° 8 : Le parc de l'hôtellerie de plein air dans les Pyrénées-Atlantiques A.....	22
Tableau n° 9 : Le parc de l'hôtellerie de plein air dans les Pyrénées-Atlantiques B.....	22
Tableau n° 10 : Taux d'occupation par catégorie d'emplacement en 2009 dans le Béarn.....	24
Tableau n° 11 : Avantages et inconvénients de la régie et de la gestion privée.....	51
Tableau n° 12 : Coût d'aménagement de l'aire de jeux	57
Tableau n° 13 : Achat des chalets.....	58
Tableau n° 14 : Coût des améliorations paysagères	58
Tableau n° 15 : Tarifs du camping Beau Rivage*** de Navarrenx.....	62
Tableau n° 16 : Tarifs du Camping Domaine d'Esperbasque** de Salies-de-Béarn	62
Tableau n° 17 : Tarifs du Camping du Gave** de Sauveterre-de-Béarn	62
Tableau n° 18 : Les tarifs des chalets du camping de Navarrenx	63
Tableau n° 19 : Proposition de tarifs pour les chalets	63
Tableau n° 20 : Les taux d'occupation par catégorie d'emplacement dans le département	65
Tableau n° 21 : Revenus annuels des chalets.....	65
Tableau n° 22 : Revenus annuels par emplacement nu	65
Tableau n° 23 : BILAN FINANCIER GLOBAL	66

TABLE DES GRAPHIQUES

Graphique n° 1 : Répartition des emplacements par catégorie dans le Béarn des Gaves.....	20
Graphique n° 2 : Répartition des nuitées dans les campings des Pyrénées-Atlantiques selon la nationalité des touristes	24
Graphique n° 3 : Les nuitées en hôtellerie de plein-air dans les Pyrénées Atlantiques	25
Graphique n° 4 : Répartition des nuitées selon la catégorie du camping	25
Graphiques n° 5 : Répartition des arrivées et des nuitées étrangères par an	26
Graphique n° 6 : Mode de gestion des campings en 2004	50

TABLE DES PLANS

Plan n°1 : Le Camping Le Saint Jacques avant Réhabilitation.....	38
Plan n°2 : Synthèse des atouts et faiblesses du camping.....	46
Plan n°3 : Plan final des propositions d'aménagement.....	61

Ecole Polytechnique Universitaire

Département Génie de l'Aménagement

35, Allée Ferdinand de Lesseps

37 200 TOURS

Tel : 02 47 36 14 55

Site Internet : www.polytech.univ-tours.fr

Anaïs CASENAVE

Stage DA3

2009/2010

Tutrice : C. SAVOUREY

Réhabilitation du Camping *Le Saint Jacques* à Laàs (64) :

Vers un Camping « Nature »

Laàs est une petite commune rurale au cœur du Béarn des Gaves dans les Pyrénées-Atlantiques. Elle jouit d'attraits touristiques importants, de part son Château, mais possède une population vieillissante et en constante diminution. Le village est cependant peuplé d'acteurs volontaires, soucieux de l'attractivité et du dynamisme du territoire via le tourisme notamment.

Afin de diversifier l'offre d'hébergement sur la commune, le projet s'appuie sur la réhabilitation du camping, récemment déclassé (passage de 3 à 2 étoiles) puis fermé. En effet, il possède peu d'emplacements mais peut jouer son rôle dans la dynamisation de la commune. Dans le but de capter une clientèle importante, le projet tient compte des potentialités mais aussi des faiblesses touristiques du secteur.

Dans cette optique, le concept adopté pour la réhabilitation s'appuie sur la mise en place d'un camping « Nature » pour reconquérir une clientèle de campeurs à la recherche de confort mais aussi d'un cadre paysager naturel. A ces fins, les propositions d'aménagement comprennent principalement la mise en place d'une piscine naturelle mais aussi d'hébergements locatifs propices à une bonne intégration paysagère. Ce projet traite également du côté opérationnel avec la réalisation d'un bilan financier et une proposition de financement.

Mots-clés :

Camping, hébergements locatifs, intégration paysagère, piscine naturelle, tourisme aire de jeux pour enfants, cadre végétal.