

# Parc résidentiel du mas d'Atuech\*

## Bouquet (Gard)

### Propriété

Propriété de 59 hectares appartenant au massif du mont Bouquet, relief de plateau, couvert de chêne vert et chêne blanc (hauteur ne dépassant pas 6-8 mètres) et de genévrier cade.

Elle est située entre Alès et Bagnols sur Cèze et se trouve à 90 km de la mer.

### Historique

Monsieur Le Tailleur, jeune retraité de l'aviation de l'air, recherchait un domaine forestier "pour s'occuper" dans les années 70. En 1972, il achète la propriété du mas d'Atuech, et, à l'exemple, de ce qui se fait dans les environs, il décide de se tourner vers le tourisme.

Il retient la formule du parc de loisir qui, à cette époque, n'était pas codifié par la loi. Au lieu de vendre des emplacements à des particuliers, il crée une société civile qui vend des droits de jouissance sur des emplacements de 500 m<sup>2</sup> pour 30 ans. Lui reste propriétaire du terrain, tandis que les clients en acquièrent l'usage pour la somme de 50.000 F. Les uns et les autres sont en fait liés "à vie" puisque le propriétaire ne peut pas les mettre à la porte et réciproquement.

Les emplacements sont cessibles ; leur prix s'établit selon les lois de l'offre et la demande et tient compte de l'équipement qui se trouve sur la parcelle. Les bénéficiaires du droit de jouissance peuvent installer le mode d'hébergement qu'ils veulent sur la parcelle attribuée : caravanes, mobile homes ou petit chalet. Ils ne peuvent en faire leur résidence principale. Ils doivent s'acquitter d'un montant de



Photo 1 : Mobile home et aménagements dans le Parc.

Photo M. Le Tailleur

charges qui s'élèvent actuellement à 6.800 F par emplacement. Les sous-locations sont tolérées mais réglementées ; elles demeurent rares.

s'y ajoutent puisqu'il est également gérant de la société civile et directeur du club (association qui s'occupe de tout l'aspect distraction), postes pour lesquels il est élu.

### Rôle de la société civile

La société civile a aménagé les 101 emplacements (accès, nivellement, aménée d'eau) et installé en divers points du domaine des sanitaires (lavabos, douches et W-C). Des équipements collectifs ont été entrepris par la suite : piscine, club house, terrains de jeu, etc... La société civile a bénéficié d'un permis de construire collectif qui a précisé au départ les emplacements des installations collectives et des emplacements individuels. Elle ne paie pas de taxe d'habitation mais est assujettie à la taxe professionnelle. Le propriétaire paie la taxe foncière sur les bois (foncier non bâti).

La société civile verse au propriétaire un loyer annuel de 7.000 F par mois. D'autres revenus ou indemnités

### Impact économique

Cet équipement a permis de créer l'emploi de monsieur Le Tailleur plus un emploi permanent d'homme à tout faire. En saison, le club de loisirs embauche 2 à 4 personnes occasionnels. Une étude des dépenses effectuées par les actionnaires montre que ces derniers dépensent plus de 2.500.000 F/an qui se répartissent ainsi :

- Dépenses de consommation courante auprès des commerces locaux, des services (loisirs, garage, etc...), sur les marchés et chez les agriculteurs vendant des produits fermiers : 1.725.000 F.

- Frais de fonctionnement du parc résidentiel : 600.000 F.

- Investissement annuel dans l'amélioration du parc : 250.000 F.

\* Propriétaire

Monsieur LE TAILLEUR

Mas d'Atuech 30580 Bouquet (Gard)

Tél. : 66-72-93-48



Photo 2 : Les équipements collectifs du Parc : la piscine...

Photo M. Le Tailleur

## Connaissance de la clientèle

### Origine

- Français 88 % (région Champagne, puis Nord, Rhône-Alpes et Languedoc-Roussillon).
- Etrangers 12 % (Belges à 83 %, puis Hollandais).

### Catégories socioprofessionnelles

- Cadres supérieurs et professions libérales : 55 %
- Cadres moyens et cadres fonctionnaires : 22 %
- Retraités : 21 %

### Tranche d'âge

Les 0-17 ans sont les plus nombreux : 25,8 %.

Les autres tranches d'âge sont toutes représentées entre 10 et 17 %. Les personnes de 65 ans et plus, représentent 3 % des résidents. Ils fréquentent une station thermale proche (La Fumade).

### Motivations

Ils ont connu le domaine par des conseils d'amis pour 52 % d'entre eux. Leur principal motif de séjour est le climat (42 %), suivi de l'agrément et la détente (31 %), du paysage (22 %).

### Mode d'hébergement

Mobile home 55,4 % suivi à égalité des caravanes et des chalets.

### Loisirs

L'activité dominante est la visite de sites naturels suivie des activités balnéaires, des visites de monuments, activités sportives.

Cette clientèle apprécie la convivialité qui règne dans le domaine. Les parents peuvent laisser leurs enfants s'amuser sans soucis puisqu'ils se trouvent en pleine nature et parce que les lieux d'activité sont loin de la route. Les enfants comme les parents sont heureux de retrouver chaque année des copains qui partagent les mêmes goûts. Il règne une ambiance village rythmée par diverses manifestations ou fêtes organisées par les résidents eux-mêmes.

## Impact sur la forêt

La forêt a été respectée le plus possible lors de l'aménagement des emplacements. Ceux-ci représentent une

faible surface dans l'ensemble (5 hectares sur 60 hectares). L'aspect boisé reste très présent. Les emplacements sont largement débroussaillés tout autour.

Les consignes en cas d'incendie sont de se regrouper tous, autour de la piscine. Des points d'eau existent à chaque emplacement.

## Problèmes posés

### Infrastructures

Pas d'eau. Un camion approvisionne une citerne commune tous les jours. Un réseau interne dessert toutes les parcelles. L'évacuation des eaux usées se fait par micro-stations à raison d'une par groupe d'emplacements. L'eau filtrée est répandue dans le peuplement forestier. Chaque



Photo 3 : Caravane dans le Parc résidentiel.

Photo M. Le Tailleur

année, la micro-station est déplacée dans un autre secteur. Il en résulte une légère influence sur la flore. Les sanitaires ont des fosses sceptiques. Ces tolérances ne sont guère usuelles dans les départements de notre région qui ont des réglementations plus strictes.

#### *Hébergement*

Bien que les logements soient entourés d'arbres, on remarque certaines installations peu esthétiques

(vieilles caravanes). Néanmoins, la tendance va vers un accroissement de l'installation de petits chalets en bois qui présentent une meilleure intégration.

#### *Perspectives*

Cette formule n'est plus envisageable depuis la sortie de la loi réglementant les Parcs résidentiels de loisirs. Selon monsieur Le Tailleur, cette loi, écrite sans consulter les inté-

ressés, impose tellement de conditions qu'il n'est plus possible d'en installer.

Actuellement, il conseillerait aux personnes susceptibles de se lancer dans cette voie l'implantation de caravanning ; il n'utilisera plus la même formule mais proposera des locations annuelles pour implantation de caravanes. Cette façon de faire permettrait de pouvoir se débarrasser de certains clients "mauvais-coucheurs".

## La station touristique de Méjannes Le Clap (Gard)

Dans les garrigues, sur les bords de la Cèze, le village de Méjannes a grandi en s'orientant volontairement vers le tourisme.

L'opération a commencé, il y a 20 ans, à l'époque où l'on ne parlait que de tourisme de bord de mer et où le Gard, de par sa situation géographique, n'était pas spécialement favorisé. Elle a été décidée par le Président du Conseil général de l'époque qui connaissait bien l'endroit. Le village ne comptait pratiquement plus d'habitants. Les familles qui y vivaient autrefois tiraient leurs revenus du charbon de bois, ce qui explique qu'il n'y a plus de grands arbres sur la commune. Un décret d'utilité publique a permis à la Société d'économie mixte d'aménagement du Gard de racheter tous les vieux mas sauf un (le proprié-

taire refuse de le vendre) et de les déclarer zone constructible. Le projet initial, qui s'avérera une erreur par la suite, consistait donc à recréer des hameaux autour de ces mas dispersés. Il y a 5 ans, le P.O.S. a été révisé, les mas ont été revendus et les zones constructibles ont été ramenées au centre du village sur la zone de la route qui dessert le camp de naturistes. Ceci ferme un axe entre les zones déjà aménagées.

Il y a aujourd'hui 222 habitants à l'année (retraités, artisans, personnes travaillant à l'extérieur) et 5 à 6.000 personnes l'été réparties dans le camp de naturistes, le village vacances VAL, le camping, les villas.

La clientèle vient du nord, de l'est, de la région de Saint-Etienne à la recherche du soleil et d'un espace sau-

vage. Les vacanciers y trouvent un centre sportif avec centre équestre, piscine et tennis, 80 km de pistes balisées et carrossables ainsi que des dépliants pour randonnées et location de V.T.T., 300 grottes pour y faire de la spéléologie. Tout l'été des animations sont organisées (au début par la SEMAG qui au fur et à mesure les a déléguées à la mairie) comme des sorties flore, faune, dolmen, des concerts, des expositions. On note d'ailleurs une collaboration avec toutes les personnes et organismes des environs. Sur le plan de la forêt, elle appartient au Conseil général et dans le cadre du S.I.V.U., l'O.N.F. s'en occupe. Ce projet d'arrière-pays a été très décrié à ses débuts notamment par les écologistes. Mais maintenant, Méjannes et les villages alentours en apprécient les retombées économiques.