



Domaine de Blanchard

Une opportunité d'implantation en plein cœur de la Vallée du Lot

Camping Nature – Eco-Lodges



GRAND
CAHORS



Un emplacement unique au cœur d'un espace préservé

*Propriété de L'Agglomération du Grand Cahors, le **Domaine de Blanchard** est un ancien centre de vacances que la collectivité souhaite aujourd'hui valoriser par la possibilité d'une cession dans le cadre d'un **projet touristique attractif**.*

*Ce domaine bénéficie d'un emplacement de premier choix, à **proximité directe du Lac Vert**, un plan d'eau de loisirs d'une surface de 7 hectares dédié à la baignade mais aussi très prisé des pêcheurs.*

***Intégralement restructuré en 2017**, ce site a fait l'objet d'important travaux de restauration sur le plan écologique et propose aujourd'hui de **nombreuses activités** en saison estivale : loisirs nautiques, aires de jeux et de pique nique, lieux de restauration, **point d'information touristique**.*

Localisé sur la commune Catus, à un vingtaine de minutes de Cahors, ce site bénéficie de la proximité de ce village de 900 habitants et ses nombreux commerces et services.

Un domaine de 9 ha bénéficiant d'un accès direct au lac

Inscrit dans un **cadre naturel remarquable** dominant la vallée du Vert depuis les hauteurs d'un coteau boisé, le site s'organise en trois grandes terrasses.

La plus haute sert d'assise **aux bâtiments**, la seconde accueille un **terrain de sports et d'activités** et la troisième accueille **une piscine** ainsi qu'un espace plat ombragé qui se poursuit par un coteau boisé qui s'étend jusqu'aux rives du Lac Vert.

Cette dernière jouit d'une **ambiance de sous-bois et de petites clairières** et son aménagement incite à valoriser l'ambiance paysagère actuelle et à projeter l'ouverture de vues sur la vallée et le coteau opposé.

En matière d'accès, l'entrée principale se situe sur la partie supérieure du domaine et mène à une route goudronnée qui permet de rejoindre la RD6. Le site dispose d'une **desserte interne** revêtue qui permet notamment de rejoindre une **seconde entrée** sur la partie basse du domaine donnant **directement sur le Lac Vert**.

Enfin, un **troisième accès** est également possible sur la partie supérieure au Sud du domaine à l'aide d'une piste rejoignant la RD23.



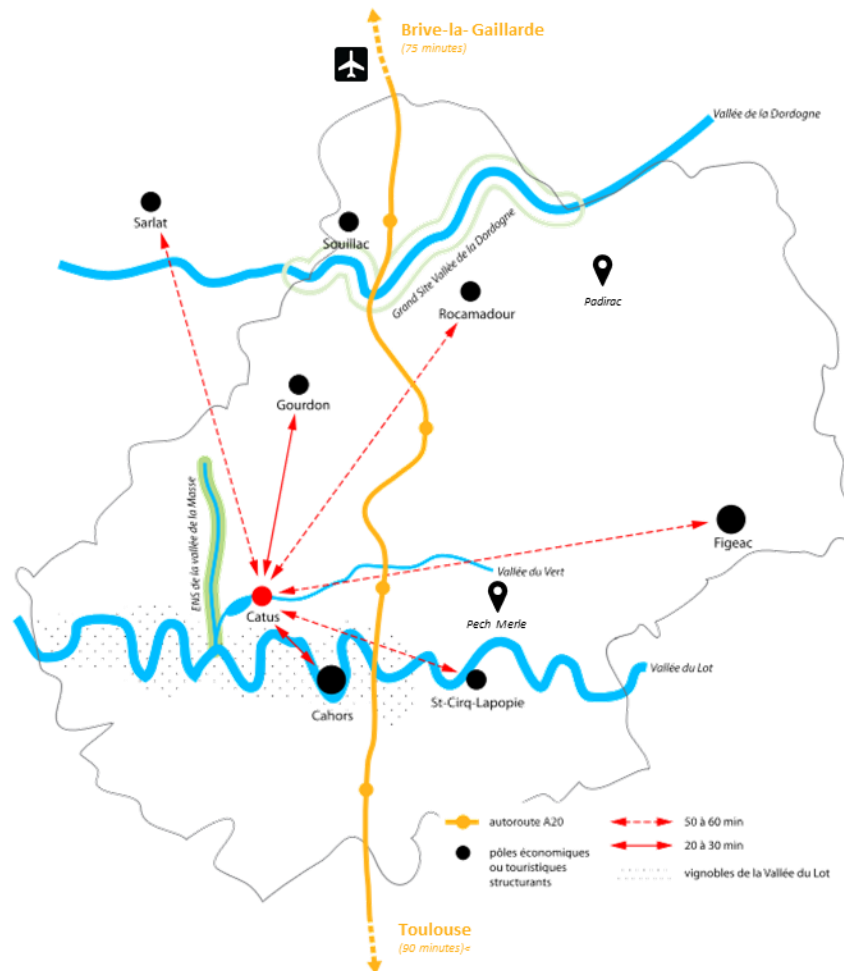


Une localisation stratégique entre les vallées du Lot et de la Dordogne

Située à une **quinzaine de kilomètres de Cahors**, la commune de Catus est facilement accessible depuis l'**autoroute A20** et bénéficie de la proximité de l'**aéroport de Brive** mais aussi de la **gare SNCF de Cahors** qui propose plusieurs lignes directes depuis Paris tous les jours.

Le village occupe une **position privilégiée au cœur des sites touristiques** les plus emblématiques de la région Occitanie : Sarlat en Périgord, le parc naturel régional des Causses du Quercy, Rocamadour, Cahors, Saint-Cirq-Lapopie, le Gouffre de Padirac, la Grotte du Pech Merle.

A quelques kilomètres, le site touristique de la **Plage aux Ptérosaures** est un site paléontologique d'intérêt mondial. Ouvert à la visite, il permet d'appréhender la paléontologie d'une manière originale tout en apportant aux scientifiques du monde entier des informations sur l'ichnologie (sciences des empreintes) des ptérosaures.



Une destination à fort potentiel

Des paysages grandioses, un terroir d'exception

Porte d'entrée de la Nouvelle Aquitaine vers l'Occitanie, la Vallée du Lot offre des panoramas paysagers remarquables du point de vue de la monumentalité des reliefs et des cirques de falaises, mais aussi du caractère pittoresque des méandres avec leurs emboîtements qui rythment le paysage. Cette diversité permet à la destination de disposer d'un panel presque complet d'activités de pleine nature (activités aquatiques, vol libre, escalade, randonnée, VTT, équitation...).

La richesse de ce terroir permet aussi à la Vallée du Lot de disposer d'un patrimoine culinaire et gastronomique de grande renommée. En plus des productions viticoles autour de l'AOC Cahors, de nombreux produits locaux sous labels de qualité sont servis sur les tables du Lot ou exposés sur les étals des nombreux marchés de producteurs à l'image du foie gras ou de la truffe noire.

Des hauts lieux touristiques de renommée internationale

Forte de ses nombreux labels et distinctions, la Vallée du Lot bénéficie d'un niveau de notoriété important, avec de nombreux sites vantés comme des lieux emblématiques « à ne pas manquer » qui participent à la visibilité du territoire aux niveaux national et international.

*Labellisée Ville et Pays d'art et d'histoire depuis 2005, **Cahors** est dotée d'un patrimoine exceptionnel. Son centre historique est protégé au titre de Site Patrimonial Remarquable, le pont Valentré et la cathédrale Saint-Etienne sont inscrits au patrimoine de l'UNESCO. Accrochée sur une falaise à 100 mètres au-dessus du Lot, la cité médiévale de **Saint-Cirq-Lapopie** est classée parmi les plus beaux villages de France et élue « Village préféré des Français » en 2012.*



Vers un projet d'hébergement de plein air expérientiel

Un marché du « prêt à camper » en pleine croissance

Face au durcissement de l'hôtellerie de plein air et à la diversification de l'offre d'hébergements, les pratiques touristiques alternatives et éco-responsables à l'interface entre hôtellerie de plein air et meublés touristiques forment un marché en plein essor.

En s'appuyant sur le concept du « prêt à camper », l'enjeu est de proposer une offre en hôtellerie de plein air « haut de gamme » nécessitant aucun matériel de camping. La mise à disposition de structures d'hébergement de type « Eco-lodges » ou encore de tentes permanentes assorties d'un haut niveau d'équipement (lits, chauffage, cuisine, mobilier) permet de toucher deux types de clientèles : les traditionnels campeurs en quête de confort mais aussi les clientèles habituellement orientées vers les meublés de tourisme à

la recherche d'une expérience de séjour alternative. Pour ces derniers, ce type d'offres leur permet de profiter des bienfaits d'un séjour nature avec un niveau de confort élevé tout en s'affranchissant de la logistique propre au camping traditionnel.

Un segment absent du marché local

L'analyse du marché local de l'hôtellerie de plein air montre que le secteur de Catus dispose d'un potentiel avéré d'accueil d'un établissement d'hôtellerie de plein air, en particulier au regard de la complémentarité évidente avec l'offre de loisirs autour du Lac Vert. Par ailleurs, l'offre concurrentielle existante à proximité se positionne principalement sur des produits d'entrée de gamme et de gamme moyenne, avec une dominante d'établissements familiaux de petite taille positionnés sur des produits hébergements assez traditionnels.

Un produit expérientiel complémentaire au positionnement de la destination

En dehors de quelques micro-projets individuels diffus et plus ou moins qualitatifs, le territoire ne dispose pas pour l'heure de ce type de produits pourtant très complémentaire avec son positionnement.

L'implantation d'un projet d'hôtellerie de plein air « nouvelle génération » s'inscrirait en adéquation avec le caractère naturel et préservé de la destination et permettrait de faciliter l'émergence de produits fondés sur l'expérientiel. Ce type de produits alternatifs à l'hôtellerie de plein air traditionnelle permettrait d'assurer un rôle de consolidation de l'offre et de dynamisation de la fréquentation sur les ailes de saisons.



Un potentiel de près de 200 emplacements dans un cadre naturel préservé

L'ambition projetée pour ce site est celle d'un gradient de densité entre la partie haute et la partie basse afin de préserver les ambiances et de maximiser l'intégration paysagère du projet.

Terrasses

Zone d'hébergements touristiques principale : Accueil des principaux équipements (accueil, sanitaires, piscine...)

Côteaux boisés supérieurs

Zone d'hébergements touristiques plus diffuse sous couvert forestier (Eco-Lodges, chalets, tentes permanentes)

Côteaux boisés inférieurs

Zone naturelle récréative dédiée à l'accueil d'équipements de loisirs légers ou emplacements « nature »

La collectivité veillera à ce que les aménagements demeurent simples et rustiques en limitant l'imperméabilisation des sols, en proscrivant les aménagements de type routier et faisant une large place au traitement végétal.

La réflexion sur le devenir du site de Blanchard va de pair avec l'élaboration en cours du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Le règlement s'attachera à prendre en compte la possibilité de restructurer (démolition, construction de bâtiments et aménagement des abords), mais également la préservation du cadre paysager.

3,2 ha

2,2 ha

3,8 ha

Un patrimoine bâti à reconfigurer

La partie haute du domaine accueille un ancien centre de vacances constitué de cinq bâtiments auxquels s'ajoutent trois constructions annexes (une chaufferie, un atelier garage et une piscine et son local) pour une surface plancher totale d'environ 2538 m² :

- Le **Bâtiment A** comporte le logement du gardien, un espace d'hébergement et le local de chaufferie ;
- Le **Bâtiment B** comprend un espace de cuisine ainsi qu'une salle de restauration récemment remis aux normes. À cela s'ajoute une partie dédiée d'hébergement en l'état ;
- Le **Bâtiment C**, à vocation d'hébergement, forme l'ensemble bâti le plus imposant ;
- Le **Bâtiment D** accueille une salle polyvalente et deux bureaux réaménagés récemment ;
- Le **Bâtiment E**, partiellement rénové dans le cadre d'un accueil de loisirs.

Ces bâtiments ont été dans l'ensemble assez **bien entretenus**. Prévus pour un usage essentiellement estival, ils ne sont donc que très partiellement isolés. Le chauffage d'appoint est assuré par une chaudière centrale pour l'ensemble des bâtiments et ces installations sont aujourd'hui en bon état de marche.

Au regard des ambitions exprimées dans le cadre de la requalification du site en projet d'hôtellerie de plein air, il pourra être envisagé de **déconstruire tout ou partie des bâtiments existants**. Des diagnostics techniques (DTA) ont été réalisés et ne révèlent pas de présence d'amiante. Un chiffrage des coûts de démolition est actuellement en cours.





SERVICE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Aurélien MASSY- Ligne : 05.65.20.88.99 - Mail : developpement@grandcahors.fr