

Groupe

Pierre & Vacances *CenterParcs*

LES LANDES DE GASCOGNE,
LE NOUVEAU DOMAINE CENTER PARCS
AU COEUR DU LOT-ET-GARONNE

DOSSIER DE PRESSE 2019

Sommaire

- 04 Le concept Center Parcs
- 06 Un nouveau Domaine
« Les Landes de Gascogne »
- 07 Le Lot-et-Garonne,
une destination généreuse
- 09 Deux gammes de cottages
et des cottages insolites
- 20 Les équipements de loisirs
et de services
- 24 Un Domaine tourné vers la nature
- 28 Un processus continu de
concertation
- 29 Une structure innovante de
partenariat public-privé
- 30 Les étapes clés du projet
- 31 Les chiffres clés



A woman is riding a bicycle on a wooden boardwalk that winds through a lush forest. The boardwalk is made of light-colored wooden planks and is surrounded by green grass and various plants. In the background, there are several tall, thin trees and a modern wooden building with large windows. The scene is bright and sunny, suggesting a pleasant day in a park or resort.

Un Center Parcs Midsize une nouvelle génération de domaine de taille moyenne

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs poursuit le développement de son parc touristique en France et implante un Center Parcs nouvelle génération « **Les Landes de Gascogne** » dans le Sud-Ouest de l'hexagone, limitrophe des communes de Pindères et de Beauziac, dans le Lot-et-Garonne.

Au cœur d'une forêt de 85 hectares, le domaine « **Les Landes de Gascogne** » sera le premier Center Parcs mid-size avec 401 cottages, des équipements de loisirs, dont l'Aqua Mundo, des activités de sports et de loisirs spécifiques et des services.

Ce nouveau Domaine - ouvert sur le territoire - propose de nombreuses activités pour toute la famille autour des « Merveilles de la Nature » pour vivre une expérience unique autour du végétal.

Le concept *Center Parcs*

7 piliers

Notre cause

« Offrir aux tribus d'aujourd'hui le cocon idéal pour leur permettre de souffler ensemble et de se concentrer sur l'essentiel : profiter réellement des siens et recharger les batteries avec une énergie nouvelle qui durera bien au-delà du séjour. »

Ouvert toute l'année, Center Parcs propose des séjours en pleine nature, proche de chez soi. Ce concept unique répond aux envies de chacun et repose sur 7 piliers :



Nature

Forêt, eau, plantes, animaux, découverte de la nature, certifications HQE, Clef Verte, ISO 14001 et 50001.



Aqua
Mundo

Monde aquatique indoor et outdoor avec piscines, bassins, toboggans, jeux aquatiques, terrasses.



Activités

Pour chaque âge, en solo, en duo ou en groupe. Activités indoor ou outdoor, sports ou loisirs.

Le concept *Center Parcs*

7 piliers



Détente

Terrasse des cottages et de l'Aqua Mundo, espaces bien-être, spa, sauna, jacuzzi, soins.



Cottages

Comfort, premium, VIP, Exclusive, Insolites : maisons dans les arbres, cottages Ferme ou Explorer.



Cœur du
Domaine

Accueil, information et réservation, boutiques, restaurants, animations et point info tourisme.



Services

Accessibilité, choix du cottage, linge de toilette, kit de cuisine, livraison et forfaits culinaires, lits faits, Wi-Fi, application Planet Center Parcs...

Un nouveau Domaine **« Les Landes de Gascogne »**



7^e Center Parcs en France, 2^e en Nouvelle Aquitaine

Après l'Eure, le Loir-et-Cher, l'Aisne, la Moselle, la Vienne et la Seine-et-Marne, c'est dans le Lot-et-Garonne en Nouvelle-Aquitaine, limitrophe des communes de Pindères et de Beauziac que le nouveau Domaine Center Parcs « **Les Landes de Gascogne** » sera implanté. Situé dans une forêt de pins, à proximité de Casteljaloux, il bénéficiera de l'attractivité touristique phare du département grâce notamment aux sites de loisirs à proximité : lac, casino, golf de 18 trous, centre équestre, thermes...

Ouvert 365 jours par an, le Domaine répondra à la demande de courts séjours d'une clientèle de proximité, vivant à moins de 3h de voiture entre les villes de Pau, Bordeaux, Biarritz, Toulouse et Montpellier. Le Domaine jouira d'un climat océanique avec des hivers doux et des étés chauds.

Au cœur d'un espace préservé de 85 hectares composé en majorité de pins, le Domaine sera composé de 401 cottages en bois, répartis en 2 gammes : Comfort et VIP et des cottages Insolites Explorer ou Ferme et de 12 000 m² d'équipements de loisirs et de services.

Son ouverture est prévue pour l'été 2021.

330 000 visiteurs sont attendus chaque année et vivront une expérience unique autour du végétal avec potagers, vergers, parcours des sens et animations de la ferme lors d'un séjour dépaysant entre modernité, simplicité et découverte de la région.

Avec cette destination, Pierre & Vacances-Center Parcs propose une nouvelle offre de tourisme responsable basée sur des séjours thématiques autour des « Merveilles de la Nature » et des richesses locales. Le projet est conçu suivant une démarche d'écoconception cadrée par la certification « HQE Aménagement », garantissant notamment une performance environnementale du bâti et l'intégration du Domaine dans son environnement local.

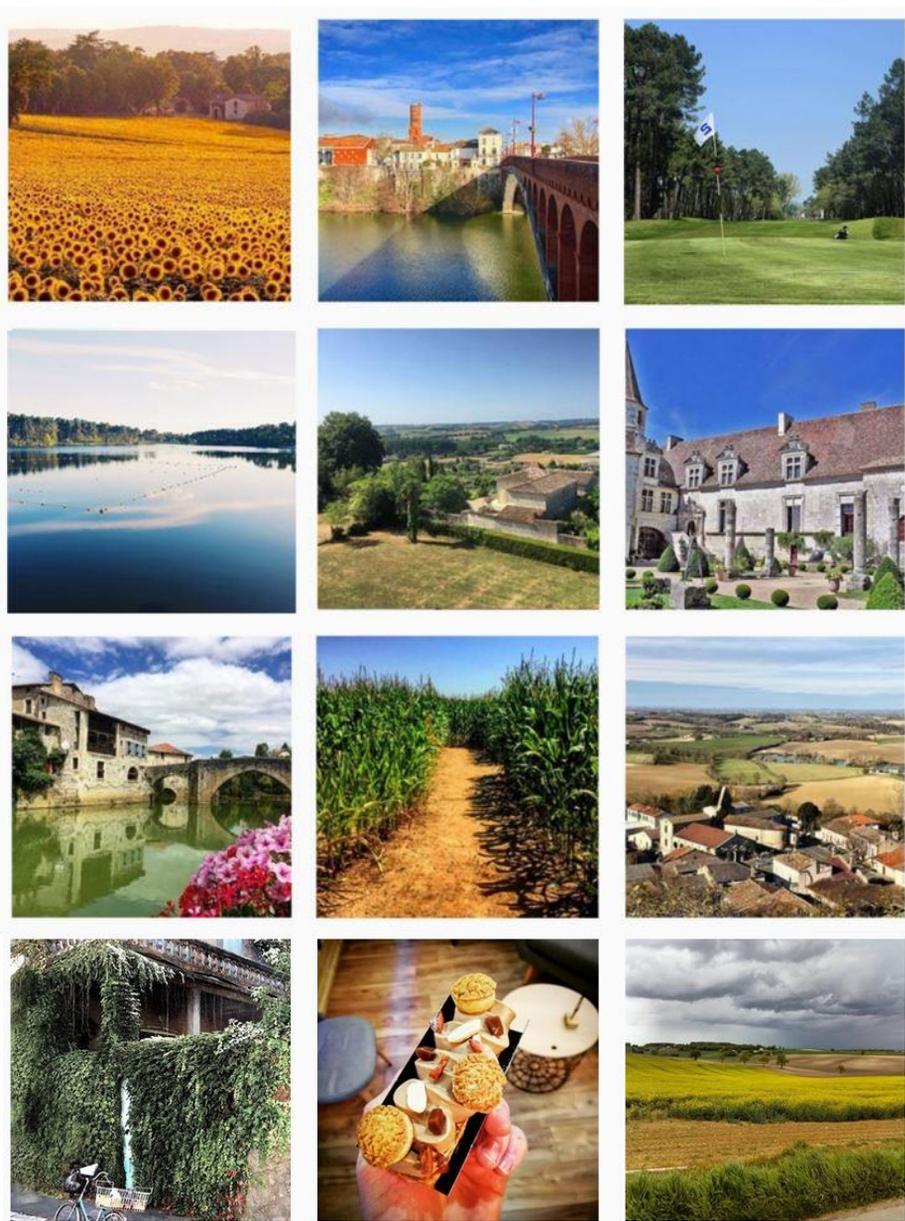
Le Lot-et-Garonne, *une destination généreuse*

47 Lot-et-Garonne

Les attraits touristiques du Lot-et-Garonne sont nombreux.

Pays de bastides et de châteaux, le département propose un tourisme rural et fluvial (200 km de voies navigables), baigné de vergers, vignes, champs et cultures. Petits et grands profitent de multiples activités de plein air : voie verte de 87 km le long du canal de Garonne. vélo route le long de la vallée du Lot, canoë-kayak et téléski nautique sur le lac du Moulineau...

Le Lot-et-Garonne organise des fêtes, festivals, manifestations culturelles et culinaires tout au long de l'année.





Deux gammes de cottages *et des cottages insolites et thématiques*



Situés en plein cœur de la forêt du Domaine de Pindères et Beauziac, les 401 cottages sont implantés autour du centre village, de la ferme pédagogique et du poney club.

Regroupés en petits îlots de 4 ou 5 cottages et organisés en hameaux dont 2 hameaux insolites et thématiques, les cottages sont harmonieusement répartis dans la pinède environnante.

Leur architecture en bois préfigure une nouvelle forme d'habitat où la nature prédomine.

Des concepts d'habitation originaux pour un séjour unique

Le Domaine propose 4 typologies de cottages tous en ossature bois : Comfort, VIP, thématiques « Ferme » et insolites « Explorer » d'une superficie comprise entre 42 m² et 192 m² (pour 2 à 12 personnes) :

- 221 cottages Comfort de 42 à 92 m²
- 159 cottages VIP de 49 à 192 m²
- 11 cottages thématiques Ferme de 88 m²
- 10 cottages insolites Explorer de 91 m²

Une véritable symbiose avec la nature

Sur pilotis, les hébergements insolites « Explorer » bénéficient d'immenses baies vitrées panoramiques s'ouvrant sur de larges terrasses avec une vue exceptionnelle sur la pinède environnante.

Les cottages thématiques « Ferme » offriront une expérience inédite en lien avec la ferme pédagogique du Domaine.



Des cottages *en ossature bois*



Les cottages, en raison de leur horizontalité, marquent un contraste délicat avec les pins élancés qui rythment verticalement le paysage de la forêt. Émaillant le site, ils dialoguent avec la végétation se développant librement tout autour et profitent d'une subtile surélévation pour donner l'agréable impression d'effleurer le sol.



Patrick Arotcharen, architecte



Architecte du sud-ouest, **Patrick Arotcharen** définit son travail comme « une fusion entre l'architecture et la nature » profondément influencé par la recherche sur des nouveaux rapports entre ville et campagne et sur l'interface de l'architecture et du climat. Il a reçu le prix Grand Public du Ministère de la Culture en 2000 et le prix AMO en 2010 pour la réalisation du siège social et le Campus Quiksilver à Saint Jean de Luz.



Les cottages Comfort *ludiques et poétiques*



Sophie Jacqmin met depuis une dizaine d'années son savoir-faire d'architecte et de scénographe au service du monde hôtelier. Elle puise son inspiration dans le monde de la nature, du rêve, de la fantaisie pour concevoir des créations riches en surprises et en expérience. Son écriture à la fois, élégante et poétique, est une invitation à expérimenter un certain « art de vivre » à l'hôtel.



Le cottage Comfort est imaginé dans un esprit ludique et poétique. Chaque pièce raconte une histoire inspirée de la nature laissant libre cours à l'imagination des petits et des grands : "gai comme un pinson", "haut comme trois pommes", "coeur d'artichaut". Dans une composition haute en couleur, les mots sont prétexte au jeu, à l'échange, à la rêverie.



Sophie Jacqmin, architecte d'intérieur



**La nature s'invite
dans le séjour**



**La terrasse,
trait d'union
sur la pinède**

Le pinson veille dans la chambre parentale



Dormir et grandir sous les pommiers

Les cottages VIP *boisés et épurés*



Écriture moderne avec ce qu'il faut d'humour et de fantaisie, **Caroline Deffis** propose un univers coloré et ludique, chic et intemporel. Pour la spécialiste des projets dans l'hôtellerie, la restauration ou les boutiques, la décoration est un moyen de se sentir bien et de s'appropriier les lieux. Elle revendique une touche d'éclectisme et beaucoup d'écoute et reconnaît avoir un goût immodéré du détail qui la pousse à intervenir du sol au plafond... jusqu'aux arts de la table.



Habillée de lames de bois faisant écho à la façade, bercée par la chaleur réconfortante de la cheminée, la cuisine constitue un cœur de vie où la famille se retrouve pour préparer le dîner. Disposant d'un rangement évoquant un clapier à lapins, l'îlot central, traité comme un potager miniature, invite les plus jeunes à toucher les fruits et les légumes pour se familiariser avec les richesses offertes par la nature.

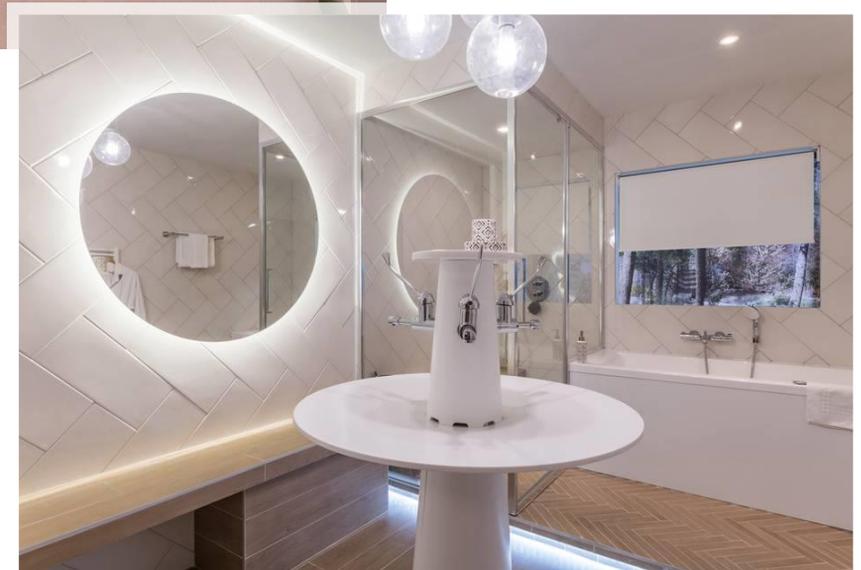


Caroline Deffis, décoratrice d'intérieur

Ambiance campagne chic

Ouverte sur la forêt





Fonctionnelle et lumineuse, la salle de bain offre de l'espace à la suite parentale

Niché dans un cocon, *au cœur de la forêt*



Le bois, pour une *ambiance chaleureuse*



Les équipements *de loisirs et de services*



Le Centre Village revisite la place de marché traditionnelle.

Véritable espace de vie qui se développe autour d'une place de village, il abrite la réception, deux restaurants (le restaurant familial et le Bistro du Marché), des commerces (boutique, épicerie, boulangerie), des activités (bowling, galerie de jeux), des espaces dédiés aux enfants (Baluba, Kid's Club), une salle de séminaires et l'accès à l'Aqua Mundo.

La place accueillera un marché local qui proposera à la vente des produits du Domaine et de la région : œufs de la ferme, fruits du verger, miel du rucher, légumes du potager ou de la serre...



Associé de l'agence ART'UR créée en 1990, **Philippe Pascal** prône une démarche qui privilégie les matériaux « vivants » (terre, pierre, fer, bois...) pour qu'ils expriment leurs qualités intrinsèques face au temps (résistance, patine, plastique...), un cadre de vie où le vent, le soleil, la pluie sont parties prenantes, où la flore et la faune retrouvent leur rôle régulateur. La production d'Art'ur témoigne d'un engagement pour une démarche environnementale juste.



L'architecture du Centre Village s'inspire des palombières, abris typiques de la région dans lesquels les chasseurs se cachent pour ne pas effrayer les oiseaux. Recréant une atmosphère de sous-bois, la structure représente une succession d'arbres en bois formant une canopée.



Philippe Pascal, architecte

Le Domaine Les Landes de Gascogne proposera une multitude d'activités pour tous les âges et de nombreux services autour d'espaces dédiés.



Les « Merveilles de la Nature », une expérience autour du végétal.

Le projet paysagé du Domaine a été conçu pour mettre en valeur l'environnement naturel du site et créer de nouvelles expériences autour du végétal suscitant à la fois l'émerveillement mais également la curiosité des visiteurs avec :

- Potagers perpétuels dans le Centre Village,
- Haies fruitières, buttes de permaculture,
- Cheminements piétons végétalisés et balades découverte,
- Ateliers familles encadrés pour les enfants et les parents,
- Balades découvertes, ludiques et pédagogiques dans le Domaine...



L'Aqua Mundo et son spa de 4 200 m².

Ouvert sur ses façades sud et nord par des verrières conçues pour favoriser la ventilation naturelle et laisser entrer la lumière, il possède de larges baies vitrées pour admirer les plages extérieures. Baigné de lumière et agrémenté de plantes, l'espace aquatique proposera, en plus de la piscine, toboggans, bassin extérieur, pataugeoire, rivière sauvage...



La Ferme des Enfants et le Poney Club sur 335 m².

La ferme sera le lieu d'activités, de découverte et de rencontre avec les animaux et des animations autour du jardinage.

Elle abritera des poules, canards, lapins, moutons, chèvres, poneys... et sera conçue de manière à offrir une expérience ludique et pédagogique pour les enfants et leur famille tout en veillant au bien-être des animaux avec des espaces qui leur seront dédiés sans accès du public.

Les enfants pourront découvrir les métiers de soigneur animalier, jardinier ou apiculteur. Certains espaces couverts et intérieurs comme la serre permettront d'offrir des activités et animations toute l'année, complétés par une aire de jeux extérieure avec tracteurs en bois, brouette et vieille charrue.





Un domaine *tourné vers la nature*

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a pour ambition de développer des expériences de tourisme innovantes et responsables.

Avec ce Domaine nouvelle génération, Center Parcs s'est engagé autour de 3 axes prioritaires : une démarche d'aménagement durable certifiée, une politique visant à maximiser les retombées locales et une expérience client autour du végétal.



Un projet à l'empreinte environnementale limitée

Carbone

- ENERGIE RENOUVELABLE** - chaufferie bois assurant 80% des besoins en chauffage des équipements centraux
- MATÉRIAUX BIOSOURCÉS** - construction bois pour la structure des équipements centraux et des cottages et pour le bardage et les terrasses des cottages
- PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE** - construction bioclimatique des cottages : orientation limitant les besoins de chaleur l'hiver
- pas de recours à la climatisation (systèmes de renouvellement d'air, protections solaires)
- construction compacte en clusters limitant les déperditions de chaleur

Biodiversité

- plan masse établi en fonction des **ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX** du site
- création d'un **CORRIDOR NOIR** sur la zone de l'étang du papetier : zone non accessible pour protéger l'habitat identifié de la loutre
- un **SUIVI DES ESPÈCES** par une association locale experte

UN MARAIS EPURATEUR

L'eau de renouvellement quotidien et annuel des piscines est recueillie dans des aires étanches, puis refroidie, déchlorée et gérée par une large prairie et un marais épurateur à macrophytes et microphytes.



Dynamisme socio-économique local

Création d'emplois

- 300 à 500 emplois (principalement au sein d'entreprises locales) pendant les 2 années de construction
- 300 emplois en phase d'exploitation, non délocalisables, à 80% en CDI et à plus de 65% à temps plein. Recrutements locaux favorisé, 65% parmi les demandeurs d'emploi. Formations assurées par le Département et les acteurs locaux de l'emploi

Achats locaux

- objectifs de 75 % du montant des travaux de construction confiés à des entreprises locales et régionales
- objectifs de 60% des contrats de prestation d'entretien locaux et de 60% des approvisionnements alimentaires locaux...
- partenariats agricoles (visites d'exploitations, gestion de la ferme pédagogique, produits locaux de la boutique, marchés de producteurs locaux au sein du Domaine)

Promotion des attractivités touristiques locales

- relais de l'antenne touristique au sein du Domaine
- packages créés avec le Département et la Région pour inciter les clients du Domaine à découvrir les richesses patrimoniales, culturelles et gastronomiques locales



Expérience client autour du végétal

Thématique générale « Les Merveilles de la Nature »

- potagers perpétuels, buttes de permaculture, haies fruitières, ateliers famille, balades découvertes...

Ferme pédagogique

- lieu d'observation et d'expériences ludiques et pédagogiques pour petits et grands autour des animaux et du végétal



100% de mobilités douces
au sein du Domaine



100% éclairage LED



80% des besoins énergétiques du
Centre Village dont l'Aqua Mundo
couverts par des énergies renouvelables





« Avec le Domaine « **Les Landes de Gascogne** », notre ambition est de continuer à progresser dans la réduction de l'empreinte carbone et écologique de nos sites, et dans la création de richesses pour le territoire. Au-delà, nous avons à cœur d'impliquer encore plus nos clients et de partager avec eux les valeurs qui nous sont chères. Dans ce nouveau Center Parcs, nos visiteurs pourront vivre, en famille, de nouvelles activités autour du végétal et découvrir ou redécouvrir les richesses que la nature nous offre. »

Emilie Riess, Directrice RSE
du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs





Un processus continu de concertation

> Une concertation publique a été organisée en juillet 2016 à l'initiative du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en collaboration avec le Département, la Communauté de commune Coteaux et Landes de Gascogne et les communes. Elle a permis de porter le projet à la connaissance du public, via 6 réunions publiques et un site internet dédié, et de répondre aux attentes des parties prenantes : associations, organisations sociales et économiques, et plus largement l'ensemble du public. Suite à cette concertation, des ajustements du projet ont été réalisés.

> Des comités associant le plus grand nombre d'acteurs ont été mis en place pour chaque étape du projet :

- ⇒ Un comité environnemental, composé d'associations et d'institutionnels (DDT, DREAL, Agence française pour la biodiversité, Office National de la Forêt et de la Faune Sauvage...). Ce comité a participé aux études environnementales 4 saisons en vue de déterminer les zones à enjeu environnemental fort et les espèces protégées.
- ⇒ Un comité Aménagement composé de tous les acteurs impliqués dans l'urbanisme et l'aménagement du site. Il a pour objectif de sécuriser les procédures et de coordonner toutes les interventions réseaux (SDEE, Eaux 47, SDIS...).
- ⇒ Un comité Economique, en partenariat avec les Chambres consulaires qui a pour but d'identifier les entreprises locales susceptibles d'intervenir pour la construction du Center Parcs.
- ⇒ Un comité Emploi mis en place en 2019 pour la dernière étape, celle de la création d'emplois (300 en phase chantier et autant d'emplois permanents pour l'exploitation du site). Il est piloté par l'Etat, le Département et la Région.

> Une enquête publique réglementaire a été organisée. Elle concerne les permis de construire et l'autorisation environnementale unique (qui comprend l'autorisation de défrichement, l'autorisation au titre de la loi sur l'eau et la dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés).

Une structure innovante de partenariat public-privé



Le montant total de l'investissement du projet s'élève à 200 M€ HT.

Le financement du projet se décompose en deux parties et associe financements publics et privés dans une logique d'accord gagnant-gagnant pour chacun des partenaires.

> **Les équipements de loisirs et de services** sont vendus en VEFA (Vente en Etat de Futur Achèvement) à hauteur de 73 M€ HT à une SEML (Société d'Economie Mixte Locale) ayant comme actionnaires :

- le Département de Lot-et-Garonne,
- la Région Nouvelle-Aquitaine,
- la Communauté de Communes Coteaux et Landes de Gascogne,
- la Banque des Territoires
- le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Fonds propres de la SEML de 38,5 M€ :

10,45 M€ apportés par le Département,
10,45 M€ par la Région,
1,6 M€ par la Communauté de Communes,
14 M€ par la Banque des Territoires,
2 M€ par Pierre & Vacances-Center Parcs.

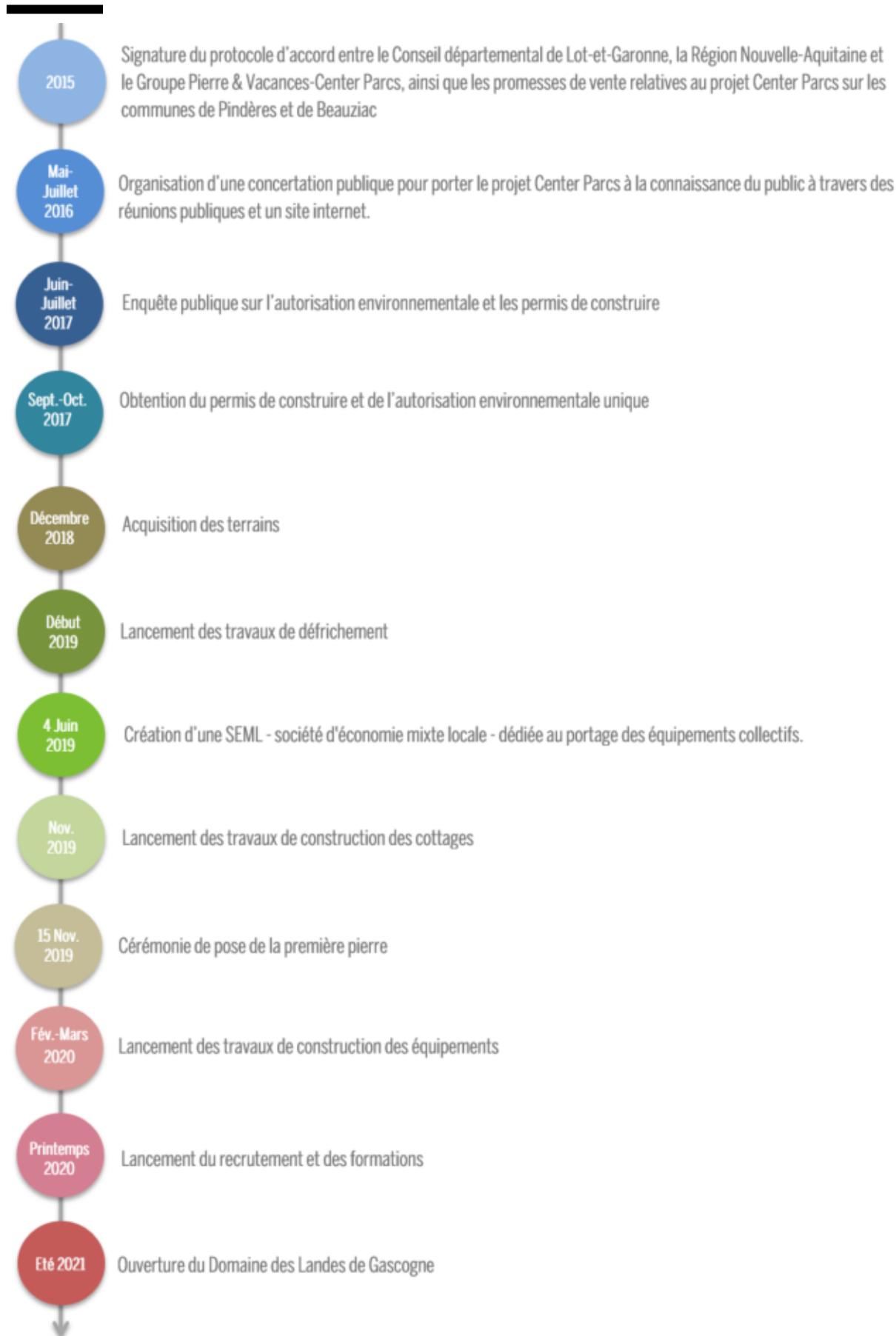
Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est engagé financièrement pour 20 ans.



> **Les cottages** sont vendus en VEFA pour un total de 130 M€ HT

- Cottage par cottage, à des acquéreurs individuels en LMNP (Loueur en Meublé Non-Professionnel)
- En bloc, par hameau ou partie de hameau, à des investisseurs institutionnels.

Les étapes clés du projet



Ouverture

2021
Été

Capacité

2700
vacanciers

Domaine

85
hectares

Hébergement

401
cottages

Cottages classiques

380
Comfort / VIP

Cottages

2 à 12
personnes

Loisirs & Services

12 000
m² d'équipements

Cottages inédits

21
Insolites et
Thématisés

Domaine

100
% mobilité douce

Aqua Mundo & spa

4 200
m²

Emplois

300
dont 85% en CDI

Investissement

200
M€ HT

Zone de chalandise

8
M d'habitants à moins
de 3h de route

Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs

Leader des vacances en Europe, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs développe et gère des concepts de vacances et de loisirs innovants dans le respect de l'environnement depuis 50 ans, pour proposer des séjours uniques à la mer, à la montagne, à la campagne ou au cœur des villes. Avec le talent de ses 12 700 collaborateurs, le Groupe PVCP a réalisé un chiffre d'affaires de 1 523 millions d'euros et a accueilli 8 millions de clients en 2017/2018.

www.groupepvcp.com | [@GroupePVCP](https://twitter.com/GroupePVCP)



Créé en 1967 aux Pays-Bas, le concept Center Parcs reste sans équivalent en Europe. Center Parcs compte à ce jour 23 domaines : 6 en France, 3 en Belgique, 9 aux Pays-Bas et 5 en Allemagne. Center Parcs est un concept unique qui vise à répondre au besoin des familles de trouver un lieu idéal pour vivre et partager des émotions. La marque s'engage donc à offrir une coupure dans le quotidien pour vivre ensemble une véritable expérience riche de moments mémorables à travers ses 7 piliers : la nature, l'Aqua Mundo, les activités, la détente avec l'offre spa, les cottages, le dôme avec ses boutiques et restaurants et les services. Center Parcs s'engage aussi à assurer un séjour fluide et simple grâce à l'application Planet Center Parcs, compagnon de séjour destiné à faciliter l'expérience client.

www.centerparcs.fr | [@centerparcsfr](https://twitter.com/centerparcsfr)

Contacts Presse

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Valérie Lauthier 01 58 21 54 61 | valerie.lauthier@groupepvcp.com | [@ValerieLauthier](https://twitter.com/ValerieLauthier)

Gaëlle Ferry 01 58 21 54 84 | gaelle.ferry@groupepvcp.com | [@GaëlleFy](https://twitter.com/GaëlleFy)