

PROJET DE DOMAINE  
CENTER PARCS

**PINDÈRES ET BEAUZIAC  
LOT-ET-GARONNE**

**DOSSIER DE CONCERTATION**

# INTRODUCTION

## LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Pierre & Vacances-Center Parcs a été créé en 1967. Il exploite aujourd'hui un parc près de 300 sites touristiques en Europe, sous les marques Pierre & Vacances, Center Parcs, Maeva et Aparthotels Adagio. Il maîtrise l'intégralité de ses deux métiers :

- ◇ le développement immobilier, avec la conception des projets, la recherche de foncier et de financements auprès d'investisseurs particuliers ou institutionnels et la construction ;
- ◇ l'exploitation touristique, avec la commercialisation de séjours auprès d'une clientèle française et étrangère, principalement européenne, et la gestion des sites.

Center Parcs, spécialiste des courts séjours nature exploite cinq domaines en France, ouverts 365 jours par an et accueille chaque année environ 1,1 million de touristes pour 4,2 millions de nuitées. En France, le taux de remplissage moyen est de 76 % et le taux de retour des clients de 70 % à cinq ans.

## LE PROJET

Dans le cadre de son développement, le Groupe souhaite réaliser et exploiter un Center Parcs de nouvelle génération, d'une taille moyenne, sur les communes de Pindères et de Beauziac, dans le Lot-et-Garonne. Ce domaine accueillerait tout au long de l'année une clientèle essentiellement française, surtout composée de familles avec enfants et adolescents.

Tourné vers une clientèle urbaine, Center Parcs incarne la recherche d'une immersion dans la nature et de rupture avec la ville. Cette nouvelle implantation viendrait compléter les sites existants en France, Sologne, Normandie, Aisne, Moselle et Vienne. Le domaine de Pindères et Beauziac serait l'un des premiers sites d'une nouvelle famille de Center Parcs, de taille plus réduite (400 cottages seulement), et très ouvert sur le territoire.

## LA CONCERTATION

Le maître d'ouvrage, Pierre & Vacances-Center Parcs, a décidé d'organiser une concertation afin d'informer, de susciter le dialogue sur ce projet et de répondre, autant que possible, aux attentes des parties prenantes, cofinanciers, associations, organisations socioprofessionnelles, et plus largement de l'ensemble du public concerné.

Pour garantir le bon déroulement de la concertation et assurer l'impartialité des échanges, Pierre & Vacances-Center Parcs a décidé de confier une mission de garant de la concertation à une personnalité qualifiée, indépendante et neutre à l'égard du projet, qui tiendra le rôle d'observateur et de témoin.

Au-delà des études réalisées ou à venir, Pierre & Vacances-Center Parcs souhaite que chacun s'informe, s'exprime et dialogue pour enrichir le projet et l'intégrer au mieux dans le territoire.

Pierre & Vacances-Center Parcs espère une participation nombreuse des acteurs associatifs, sociaux et économiques et un débat constructif et fructueux.



## 01. POURQUOI CE PROJET ?

- 1.1.** Quelle ambition pour le futur  
Domaine Center Parcs de Pindères et Beauziac? (p. 8)
- 1.2.** Le tourisme : levier de croissance économique  
et de création d'emplois (p. 10)
- 1.3.** Le territoire (p. 13)

## 02. QUEL PROJET ?

- 2.1.** Le choix du site et ses caractéristiques (p. 28)
- 2.2.** Les caractéristiques du projet (p. 32)
- 2.3.** Le fonctionnement du Domaine (p. 36)
- 2.4.** La prise en compte de la dimension  
environnementale (p. 40)
- 2.5.** L'aménagement des réseaux  
et des équipements (p. 51)
- 2.6.** Le montage juridique  
et le financement du projet (p. 58)
- 2.7.** Le déroulement du chantier (p. 62)

## 03. ET APRÈS LA CONCERTATION ?

- 3.1.** Les prochaines étapes du projet (p. 66)

GLOSSAIRE (p. 70)

\* Renvoi au glossaire



# 01

## POURQUOI CE PROJET ?

# 01.1. QUELLE AMBITION POUR LE FUTUR DOMAINE CENTER PARCS DE PINDÈRES ET BEAUZIAC ?

CHAQUE DOMAINE CENTER PARCS RELÈVE D'UNE VOLONTÉ DE L'ENTREPRISE DE RÉPONDRE À LA DEMANDE DES CLIENTS ET AUX ATTENTES DU TERRITOIRE HÔTE.

## CRÉER DE L'ACTIVITÉ ET DE LA RICHESSE POUR L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Pierre & Vacances-Center Parcs est un opérateur touristique qui s'inscrit sur le long terme. En développant de nouveaux projets de proximité qui répondent aux attentes des touristes, le Groupe participe à la création de richesse régionale et nationale et contribue au dynamisme du secteur touristique français.

## RÉPONDRE DE FAÇON ADAPTÉE À LA DEMANDE TOURISTIQUE

L'offre Center Parcs est une offre de tourisme familial de courts et moyens séjours, qui s'adapte en permanence pour répondre aux nouvelles tendances touristiques et aux attentes de ses clients. L'offre d'hébergements et d'activités répond aux aspirations actuelles des familles : logements de qualité, pouvant accueillir de 2 à 12 personnes, intégrés dans l'environnement naturel, site entièrement piéton, espace aqualudique chauffé, activités intérieures comme extérieures et nature pour toute la famille... L'offre Center Parcs répond aussi au développement d'un tourisme de proximité non exposé aux risques géopolitiques et climatiques : plus de 80 % des clients viennent en voiture, et 80 % sont à moins de 2 h 30 de route. Comparé à d'autres sites touristiques, le concept Center Parcs fonctionne toute l'année, les effets de saisonnalité sont donc faibles.



## CHIFFRE CLÉ

Center  
Parcs des  
Trois Forêts  
(Moselle)  
Près de  
**26**  
MILLIONS  
D'EUROS  
de PIB  
générés  
en Lorraine  
et en Alsace  
sur l'exercice  
2011/2012

(source Local Footprint\*  
Utopies)

## CONTRIBUER AU DYNAMISME D'UN TERRITOIRE

L'implantation d'un Domaine Center Parcs génère pour le territoire de nombreuses retombées, tant sociales qu'économiques ou fiscales, à la fois pérennes et non délocalisables. Pour répondre à cet objectif, Pierre & Vacances-Center Parcs s'inscrit dans une démarche d'ancrage territorial qui crée de la valeur pour les collectivités qui l'accueillent.

L'une de ses priorités est de favoriser, en partenariat avec les acteurs locaux de l'emploi et les collectivités territoriales, les recrutements locaux et le retour à l'emploi des chômeurs. Ainsi, lors de l'implantation du Center Parcs du Bois aux Daims, dans la Vienne, 85 % des salariés de Center Parcs recrutés à l'ouverture du parc résidaient à moins de 40 minutes du site. Par ailleurs, 71 % étaient demandeurs d'emploi dont 54 % depuis une longue durée.

Une autre priorité consiste à favoriser les achats régionaux et les partenariats avec des producteurs locaux ; elle se concrétise dès la phase de chantier au cours de laquelle la participation des PME locales aux appels d'offres du groupe est facilitée. Ainsi 77 % du montant des marchés de travaux du Center Parcs du Domaine des Trois Forêts (Moselle) ont été attribués à des entreprises de Lorraine ou d'Alsace et 71 % du montant des travaux du Center Parcs du Bois aux Daims à des entreprises de la région Poitou-Charentes.

En phase d'exploitation, l'entretien des Domaines est assuré en très grande partie par des prestataires locaux. Enfin, le recours aux énergies renouvelables, pour l'alimentation en eau chaude et le chauffage des sites, a également un impact local positif. En Moselle, 100 % de la biomasse\* alimentant la chaufferie bois du Domaine des Trois Forêts provient de forêts situées dans un rayon de 50 kilomètres.

## RENFORCER LA VISIBILITÉ ET L'IMAGE DU TERRITOIRE

Center Parcs contribue à développer le tourisme dans les territoires ruraux, avec l'implantation de Domaines ouverts toute l'année dont les équipements couverts permettent de s'affranchir de la saisonnalité. La notoriété des Domaines Center Parcs et leur rayonnement auprès de la clientèle française contribuent à développer la notoriété du territoire hôte, à le rendre plus visible et plus attractif.

Les nouveaux projets de Center Parcs de taille moyenne sont conçus pour être ouverts sur l'environnement touristique local. Ils comprennent un point d'information touristique et de nombreux produits locaux mis en valeur et vendus dans les boutiques du Domaine.

Des activités sont proposées en dehors du Domaine, en partenariat avec des acteurs locaux. Ainsi, à Pindères et à Beauziac, les loisirs suivants pourraient être proposés : centre équestre, golf, excursion spéléologique, parcours accrobranche, randonnées sur le canal du Midi, découverte de la forêt, visite de fermes et de vergers locaux, thermes...

## CHIFFRES CLÉS

### Center Parcs du Domaine des Trois Forêts (Moselle)

Entre 2009 et 2011 :

La fréquentation  
de l'office  
du tourisme de  
Sarregourg  
a augmenté de  
**15 %.**

**25 %**  
des familles  
ont pratiqué  
des activités culturelles  
ou de loisirs extérieures  
au Domaine (parc animalier  
de Sainte-Croix ;  
chemin de fer  
d'Abreschviller, 25 % des  
passagers de ce train  
touristique sont des clients  
Center Parcs).

**1/3**  
d'entre elles  
ont fréquenté des lieux  
de restauration  
extérieurs  
au parc.



# 01.2. LE TOURISME, LEVIER DE CROISSANCE ÉCONOMIQUE ET DE CRÉATION D'EMPLOIS

## UN POTENTIEL ÉCONOMIQUE IMPORTANT

Bien qu'il ne soit pas toujours reconnu à sa juste valeur, le potentiel du secteur touristique est structurant pour les territoires. Développer le tourisme, c'est créer de la richesse économique et des emplois.

### Créer de la valeur

Le tourisme est un secteur économique de première importance pour la France. En effet, en 2013, le poids du tourisme dans le produit intérieur brut (PIB) est estimé à 7,33 %<sup>1</sup> et le tourisme est le premier secteur contributeur dans les échanges extérieurs de la France, avec un excédent de 10,4 milliards d'euros. Ce secteur a un poids économique très important en raison des retombées directes et indirectes sur l'économie, mais également des retombées induites sur d'autres secteurs comme le BTP.

<sup>1</sup> Source Rapport annuel 2013 de la Banque de France sur la balance des paiements

**CHIFFRE CLÉ**  
Le secteur de l'accueil hôtelier est le **4<sup>e</sup>** EMPLOYEUR PRIVÉ de l'économie française

### Créer des emplois

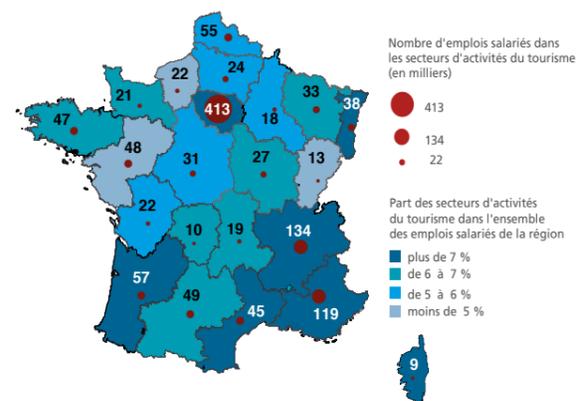
Le tourisme, métier de services, concourt fortement à la création d'emplois sur tout le territoire national et constitue souvent un levier important au niveau régional. En France, le secteur génère plus de 900 000 emplois directs, soit 7,7 %<sup>1</sup> des emplois au niveau national. On estime par ailleurs qu'il génère environ 1 million d'emplois indirects.

<sup>1</sup> Source Veille info tourisme

### Contribuer à l'aménagement du territoire

L'activité touristique contribue au développement des autres secteurs et a un impact positif sur la vie locale, notamment en termes d'infrastructures et de services publics. Il renforce également l'attractivité des territoires, y compris pour d'autres acteurs économiques (industrie, services, ou nouvelles technologies).

### Répartition régionale des effectifs salariés au 31/12/2014 dans les secteurs d'activités caractéristiques du tourisme



Source Mémento du Tourisme Édition 2015, Direction générale des entreprises

## DES PERSPECTIVES DE CROISSANCE A MOYEN TERME

### Une opportunité pour les territoires

Le tourisme a relativement bien résisté à la crise et peut être l'un des moteurs de la reprise. Selon l'Organisation Mondiale du Tourisme, les flux mondiaux devraient doubler d'ici 2030 pour atteindre 1,8 milliard de voyageurs en 2030. Si la France reste le pays le plus visité au monde et se situe à la troisième place en termes de recettes<sup>1</sup>, elle doit maintenir une industrie touristique dynamique avec une offre de qualité et diversifiée pour profiter de cette croissance mondiale. Elle doit aussi s'adapter aux nouveaux comportements des touristes. Selon Atout France, « être attentif aux promotions et aux offres spéciales, faire des économies au quotidien afin de préserver ses vacances et saisir l'opportunité de partir hors saison sont les comportements les plus répandus et amenés à se pérenniser ».

Dans ce contexte, la place du tourisme de proximité dans la pratique des vacances va se renforcer. Son potentiel marchand, qui représente aujourd'hui à l'échelle nationale 16 millions de voyages et plus de 4,4 milliards d'euros de dépenses<sup>2</sup>, constitue un atout économique important pour les territoires qui peuvent proposer une découverte du territoire et des acteurs qui l'incarnent.

Enfin l'empreinte environnementale limitée de ce type de tourisme constitue un autre atout, alors que le transport représente 75 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) du secteur du tourisme.

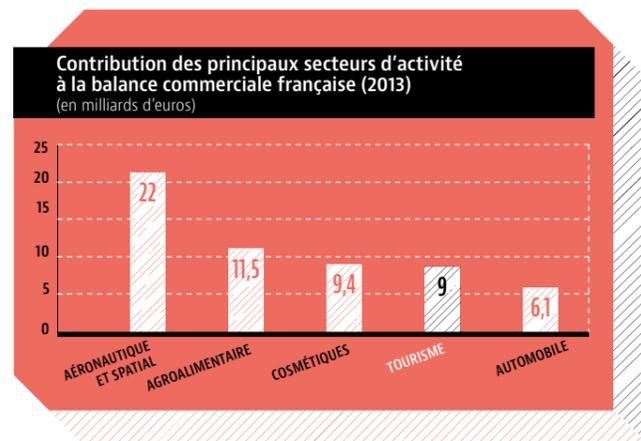
<sup>1</sup> Source «Le tourisme à l'horizon 2030» OMT  
<sup>2</sup> Source Atout France 2015

## RÉPONDRE À UNE DEMANDE QUI ÉVOLUE

Le tourisme familial prend de nouvelles formes. Les budgets sont plus contraints. Les séjours sont plus courts, davantage tournés vers la qualité des moments partagés et vers la nature. En apportant une offre complémentaire au développement du tourisme vert, Center Parcs répond aux exigences de ce tourisme de proximité.

### L'évolution du tourisme familial

Le tourisme familial a changé. Les familles partent plus souvent, moins longtemps, ont un budget de plus en plus limité et expriment de nouveaux besoins de services. De nouvelles formes de tourisme se développent : la culture, les activités sportives, les activités de découverte et de nature y prennent une place croissante. Autre phénomène, lié à l'émergence de la consommation citoyenne : les consommateurs privilégient de plus en plus un tourisme durable qui préserve et met en valeur les ressources naturelles et favorise le dynamisme économique du territoire dans le respect des populations locales. Enfin, l'évolution de la société et les mutations auxquelles elle fait face – éclatement de la cellule familiale et recomposition des familles, accélérations liées aux changements technologiques, transformation des modèles économiques et sociaux, effacement des frontières traditionnelles entre vie professionnelle et vie familiale – induisent de nouveaux comportements comme l'envie de prendre du temps pour soi, de passer du temps avec sa famille, de se ressourcer au contact de la nature, de ralentir le rythme...



**Les réponses de Center Parcs**

L'offre touristique Center Parcs existe depuis près de cinquante ans en Europe du Nord et plus de vingt-cinq ans en France. Elle repose sur la combinaison de plusieurs caractéristiques : des séjours courts, toute l'année, dans des Domaines qui privilégient le contact avec la nature et qui proposent aux familles une offre complète d'hébergement, de loisirs, de restauration et de services.

Par leur positionnement – vacances en famille dans un environnement naturel et destinations de proximité facilement accessibles en voiture – les Domaines Center Parcs proposent une réponse adaptée aux nouvelles attentes des touristes.

**Les Domaines de taille moyenne, un format adapté au territoire**

**Le projet de Center Parcs de Pindères et Beauziac, d'une capacité de 400 cottages, s'inscrit dans une nouvelle offre de Center Parcs, avec des Domaines plus petits que ceux déjà implantés en France. Le futur Domaine, entièrement piéton, se composera aussi d'un espace aqualudique (l'Aquamundo), d'un restaurant, de commerces et d'espaces de jeux. Il sera fortement intégré à son environnement (naturel, touristique, patrimonial, culturel, sportif ou gastronomique) à travers des partenariats avec des opérateurs locaux et le développement des circuits courts et locaux.**

**01.3. LE TERRITOIRE****LES CARACTÉRISTIQUES DU DÉPARTEMENT DU LOT-ET-GARONNE**

*Le département du Lot-et-Garonne, situé en Aquitaine, fait partie de la nouvelle région Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes. Il est limitrophe des départements du Lot, du Tarn-et-Garonne, du Gers, des Landes, de la Gironde et de la Dordogne.*

À la différence des départements voisins, le département du Lot-et-Garonne rassemble des terroirs aux caractéristiques très variées. On peut distinguer quatre grands ensembles, structurés par la vallée de la Garonne, et qui correspondent à des qualités patrimoniales et naturelles différentes : la partie septentrionale entre Garonne, Lot et Dropt, la partie nord orientale, le Pays des Serres et les landes de Lot-et-Garonne, qui constituent la pointe orientale des Landes de Gascogne. C'est sur ce dernier territoire de terres landaises que se trouve le site projeté pour le projet de Center Parcs de Pindères et Beauziac.

Le Lot-et-Garonne est peu peuplé et son dynamisme démographique modeste. Le département compte environ 330 180 habitants (1<sup>er</sup> janvier 2016) pour une superficie de 5 360 km<sup>2</sup> et affiche une densité de 62 habitants au km<sup>2</sup> (113 ha/km<sup>2</sup> au niveau national). Si la population est en croissance (324 000 habitants en 2007), c'est surtout grâce à l'agglomération d'Agen, pôle d'attractivité majeur du département qui regroupe une part croissante des ménages alors que le reste du département connaît un solde naturel négatif. La part des personnes de moins de 40 ans dans la population du Lot-et-Garonne est de 43 % (47 % pour l'Aquitaine et 50 % au niveau national).

Grâce à sa proximité géographique avec les bassins économiques de Bordeaux et de Toulouse ainsi qu'au large réseau d'infrastructures, le Lot-et-Garonne affiche un certain dynamisme industriel, avec pour principaux sites Marmande, Fumel, Tonneins et Agen.

Mais l'économie du département est à dominante rurale et agricole et repose largement sur les filières traditionnelles du bois et de l'agroalimentaire, principalement structurées autour d'un tissu dense de très petites, petites et moyennes entreprises.

Le secteur agricole est très actif avec une prédominance des grandes cultures fruitières, légumières et céréalières. La production laitière et l'élevage de volailles contribuent aussi à l'activité agricole du département dont la surface agricole recouvre 54 % des terres et qui se situe au premier rang français concernant l'agriculture biologique.

Le taux de chômage se monte à 10,4 % contre 9,9 % en Aquitaine, 9,7 % dans la nouvelle région Aquitaine—Limousin—Poitou-Charentes et 10 % au niveau national (Insee 4<sup>e</sup> trimestre 2015).

**TABLEAU DES EMPLOIS PAR CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE EN 2012**

|   | Nombre  | %     |
|---|---------|-------|
| Ensemble  | 125 468 | 100,0 |
| Agriculteurs exploitants                          | 5 685   | 4,5   |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise         | 10 538  | 8,4   |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 12 231  | 9,7   |
| Professions intermédiaires                        | 28 479  | 22,7  |
| Employés  | 37 578  | 30,0  |
| Ouvriers  | 30 956  | 24,7  |

Source : Insee, RP2012



**Le tourisme**

Il y a encore une trentaine d'années, le tourisme était quasiment inexistant en Lot-et-Garonne.

Le Lot-et-Garonne est un département camaïeu, situé au cœur du Sud-Ouest et bénéficiant à cet égard de multiples influences que l'on peut scinder en cinq destinations touristiques :

- ◇ la vallée du Dropt dont la ville phare est Duras et son château;
- ◇ la vallée du Lot et ses bastides médiévales;
- ◇ l'Agenais, pays de l'art roman et capitale du pruneau;
- ◇ l'Albret qui vit autour de la cité d'Henri IV, Nérac;
- ◇ le Val de Garonne Gascogne et ses terres landaises.

Emmaillé de sites naturels et traversés par les deux rivières qui lui ont donné son nom, le Lot-et-Garonne offre une diversité de paysages qui font sa richesse.

Le tourisme fluvial constitue un atout phare avec plus de 200 km de voies navigables, notamment celle du canal du Midi ou canal des Deux Mers qui relie la mer Méditerranée à l'océan Atlantique. Essentiellement rural, le département est également traversé par plus de 4 500 km d'itinéraires de randonnées et de nombreux circuits cyclotouristiques.

Le Lot-et-Garonne est riche d'un patrimoine historique et architectural construit autour de bastides médiévales (Villereal, Monflanquin, Villeneuve-sur-Lot, Castillonnès), de villages de caractère (Pujols, Penne-d'Agenais) et de châteaux labellisés « site majeur d'Aquitaine » (le château de Bonaguil, le château de Duras et Nérac).

Le Lot-et-Garonne est enfin une destination de l'art de vivre qui trouve son ancrage dans la gastronomie et dans les produits du terroir.

En termes de fréquentation touristique, le départe-

ment a enregistré 6 150 000 nuitées. Pour autant, il ne se situe qu'au 83<sup>e</sup> rang (en termes d'arrivées/départs de touristes)<sup>1</sup> et ne représente que 3 % de l'emploi salarié dans le département<sup>2</sup>, 2 966 emplois directs, 5 000 emplois directs et indirects (données 2015).

Pour développer le tourisme afin de mieux contribuer à redynamiser son territoire rural et à créer des emplois de proximité, le département s'est fixé des objectifs ambitieux :

- ◇ renforcer l'attractivité et la visibilité touristique;
- ◇ réduire la saisonnalité de la destination et augmenter la durée des séjours;
- ◇ s'inscrire dans un tourisme durable qui respecte les valeurs environnementales;
- ◇ consolider et valoriser la stratégie de marque;
- ◇ œuvrer à une montée en qualité de la destination;
- ◇ privilégier le slow tourisme autour du triptyque Itinérance/Nature/Saveurs.

<sup>1</sup> Source ministère du Tourisme 2010  
<sup>2</sup> Source CCI Lot-et-Garonne

un plan d'eau pour les besoins de l'exploitation d'une papeterie. Le petit vallon a ainsi été fermé par un barrage équipé d'ouvrages hydrauliques.

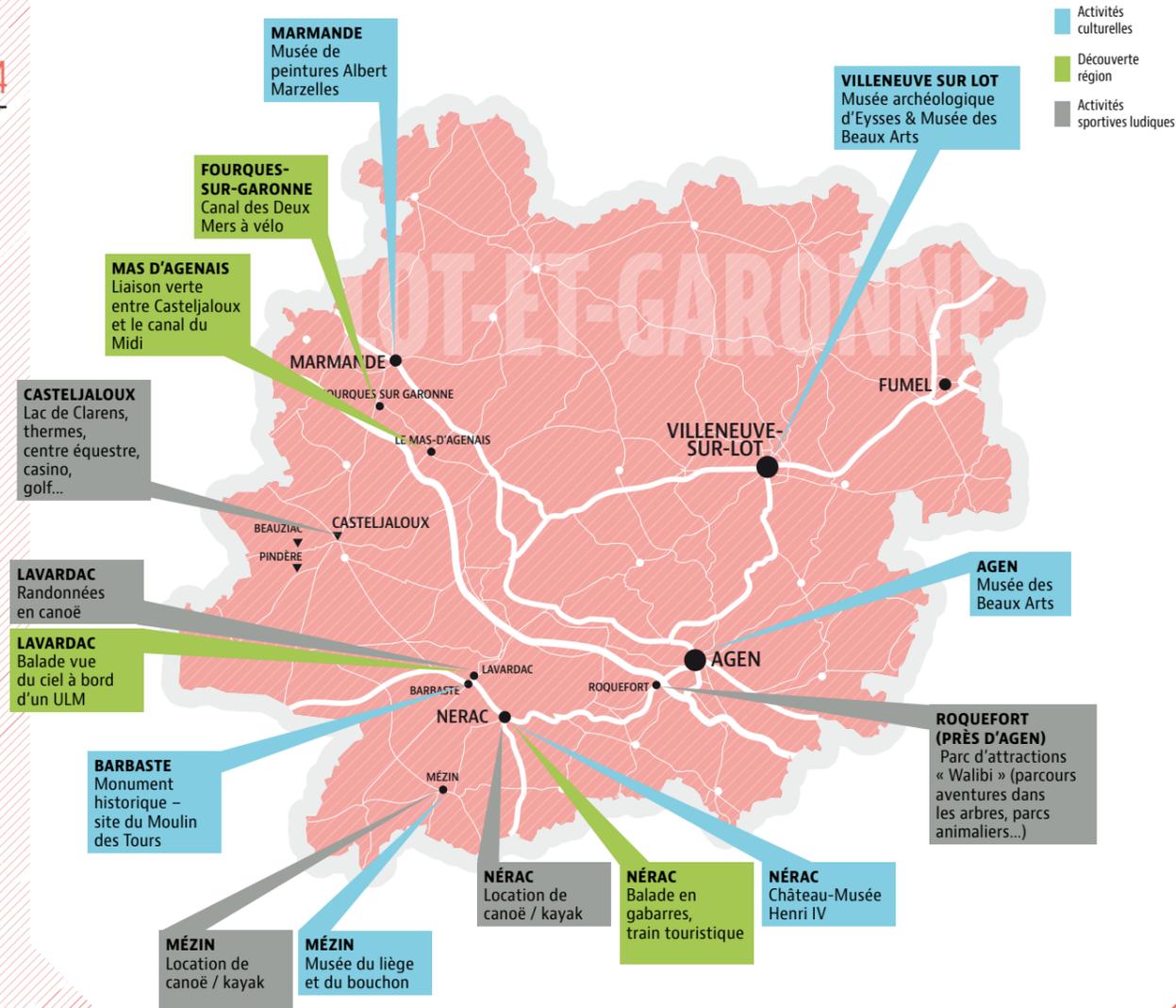
L'écoulement du ruisseau de Rieucourt est à nouveau perceptible à l'aval du plan d'eau. Cet écoulement est observé tout au long de l'année grâce à une alimentation soutenue par la résurgence karstique\*.

Le niveau de l'étang du Papetier correspond approximativement au niveau de la nappe libre contenue dans les formations sableuses et calcaires sous-jacentes.

En aval du lac du Papetier, le ruisseau de Rieucourt est rejoint par le ru de Lescourre pour alimenter le lac de Clarens à Casteljaloux en aval de la RD 933.

Ces cours d'eau présentent un faciès assez homogène sur fond sableux caractéristique des cours d'eau des Landes.

**LES ACTIVITÉS ET VISITES TOURISTIQUES**



**LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE**

L'implantation de ce projet est envisagée dans un vaste massif d'exploitation forestière de type forêt des landes de Gascogne majoritairement à base de pins maritimes. Le site retenu est dénommé « le Papetier ».

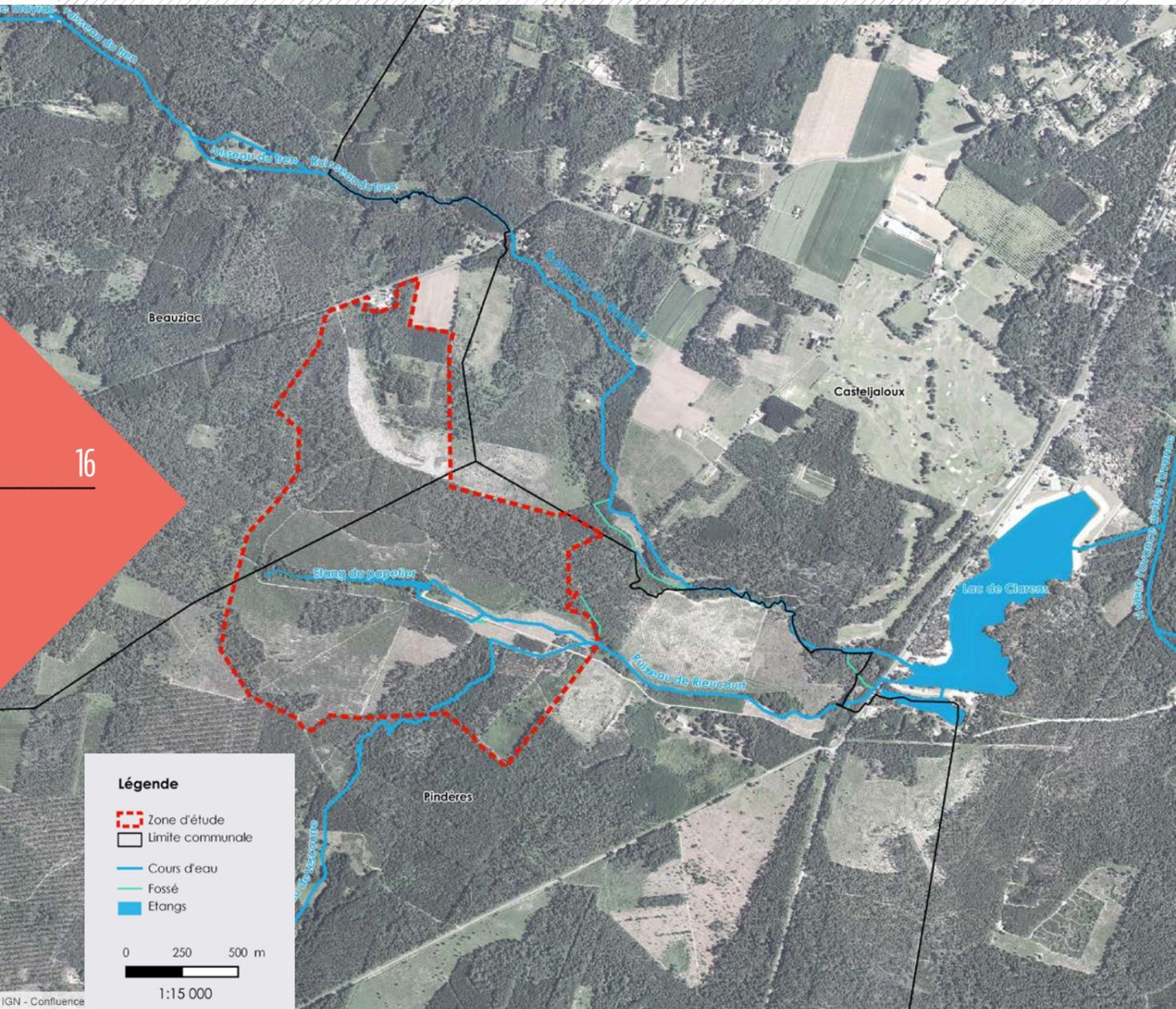
Le sol y est sablonneux, drainant. La topographie du site peu accidentée avec des mouvements de terrain locaux liés aux caractéristiques karstiques\* du sous-sol (dolines, affaissements ponctuels).

Ce site, dit du Papetier, est traversé par le ruisseau de Rieucourt. Ce petit cours d'eau prend sa source à partir d'une résurgence karstique\* située à l'extrémité ouest de l'emprise du projet. Immédiatement après la résurgence, le ruisseau a été élargi pour créer

1. Transition entre la pinède et la lande à bruyère
2. Feuillus bordant l'étang du Papetier
3. Jeune plantation de pins
4. Pinède mature
5. Pinède à sous-étage de fougère



## CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE LOCAL



16

Des investigations ont été menées pendant une année portant sur les milieux naturels et aquatiques.

### Les enjeux potentiels du site ont été identifiés :

- ◇ autour des vallées du Rieucourt et du Lescourre avec des intérêts pour les milieux aquatiques, les mammifères, les insectes;
- ◇ dans une partie au nord-est du site où les habitats sont plus variés et où des secteurs de retenues d'eau temporaires ont été identifiés. Ces milieux sont favorables aux amphibiens, aux insectes et à la flore de zones humides.

Quatre espèces de flore qui font l'objet d'une protection régionale (arrêté du 08 mars 2002) ont été identifiées sur le site :

- ◇ Armérie des sables *Armeria arenaria* (dans les milieux ouverts sur sable);
- ◇ Glaïeul d'Italie *Gladiolus italicus* (dans les prairies calcaires);
- ◇ Halimium en ombelle *Cistus umbellatus* (landes à bruyères et pinèdes);
- ◇ Tabouret bleuâtre *Nocca caerulea* (chênaies sur sol sableux).

### ZONE HUMIDE/photos SEPANLOG prises sur site



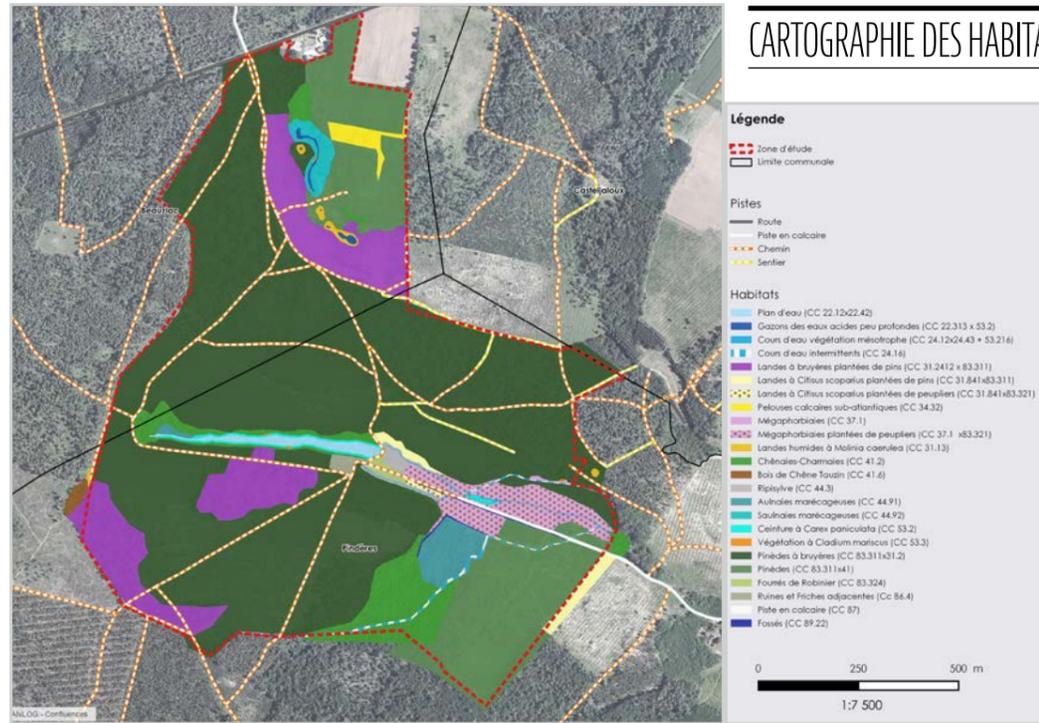
1. Ruisseau le Rieucourt, dans la mégaphorbiaie  
2. Ruisseau le Lescourre  
3. Zone humide des « Lagües » entourée de landes à Molinie

17

### FLORE/photos SEPANLOG prises sur site



1. *Armeria arenaria*  
2. *Gladiolus italicus*  
3. *Halimium umbellatum*



Les autres groupes d'insectes se retrouvent sur les landes à Molinie et dans les mégaphorbiaies, seuls secteurs ouverts, et autour des points d'eau. On peut noter de belles populations de Damier de la succise et de Fadet des laïches (annexe II de la Directive Habitats).

Les mammifères terrestres sont présents avec une diversité et une patrimonialité intéressante : 15 espèces ont été identifiées, dont la Loutre d'Europe, la Genette et la Martre des pins pour les plus patrimoniales. Mais aussi des espèces exotiques, voire invasives comme le Vison d'Amérique, le Ragondin et le Raton laveur.

Pour ce groupe, comme pour les chauves-souris, les enjeux se concentrent sur les zones humides (lac, ruisseaux, prairies humides et lagües).

Les reptiles et amphibiens sont, comme les autres groupes, concentrés autour du lac du Papetier et dans la zone Nord-Est. On observe 11 espèces d'amphibiens et 5 espèces de reptiles.

18 MAMMIFÈRES/photos SEPANLOG



1. Écureuil roux  
2. Chevreuil  
3. Loutre d'Europe le long de l'étang du Papetier

INSECTES/photos SEPANLOG



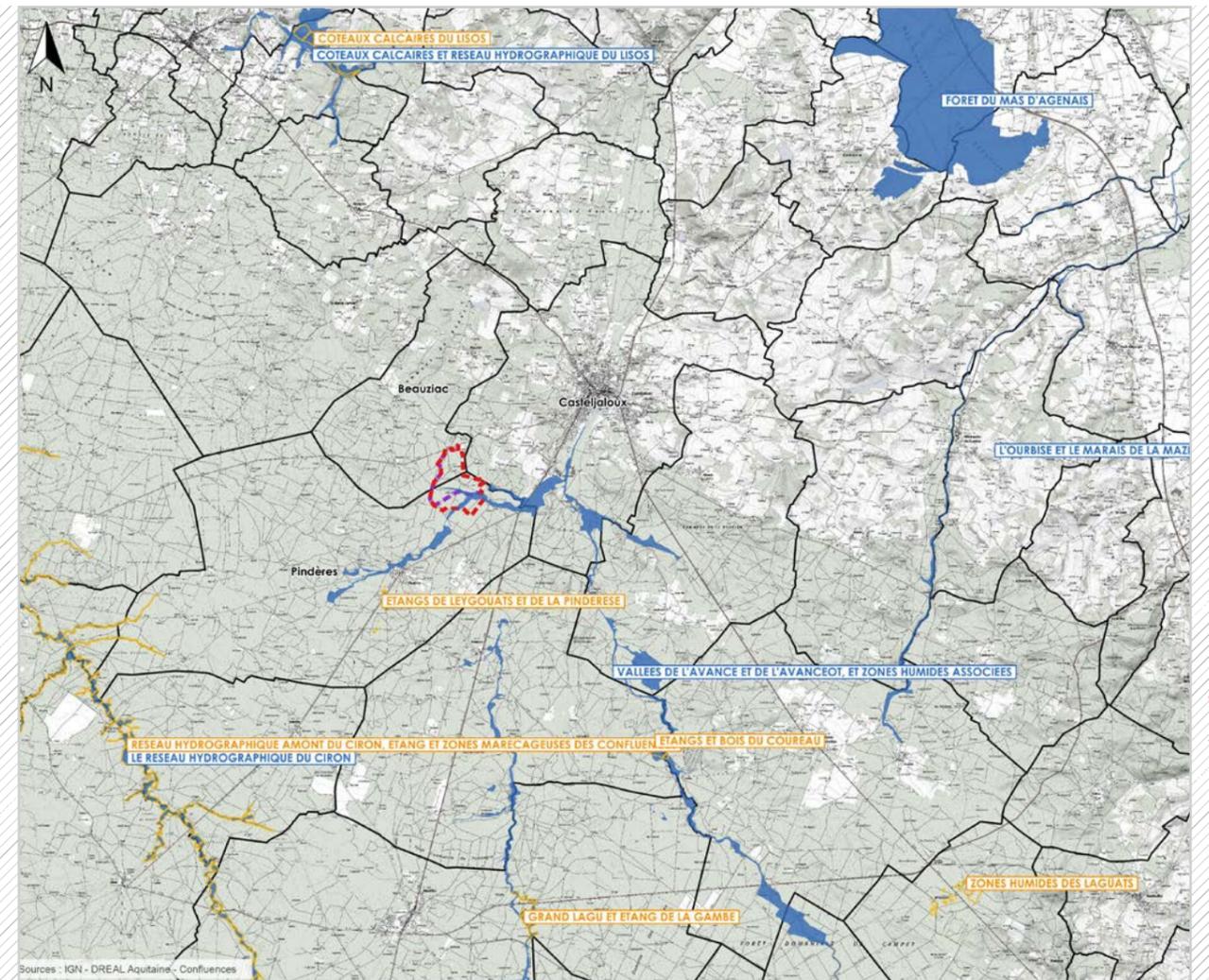
1. Agrion de mercure - couple  
2. Éclosion

REPTILES/photos SEPANLOG



1. Couleuvre à collier  
2. Péloïdote ponctuée

ZNIEFF\* TYPE I ET II

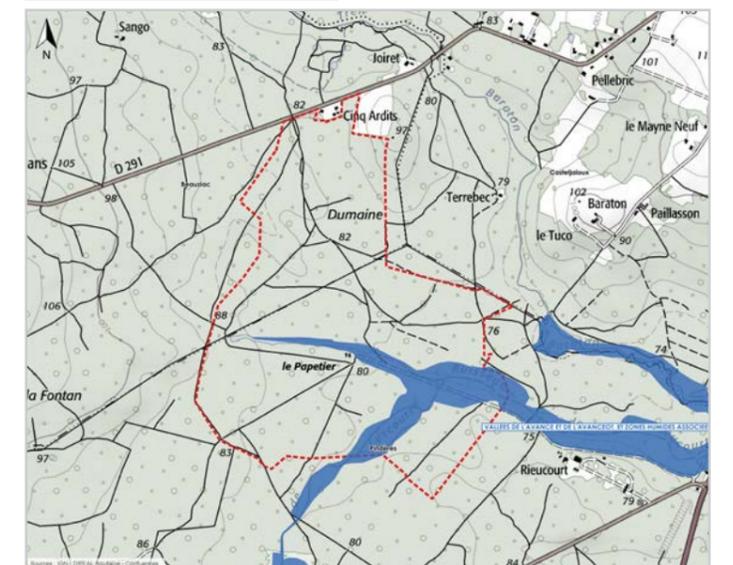


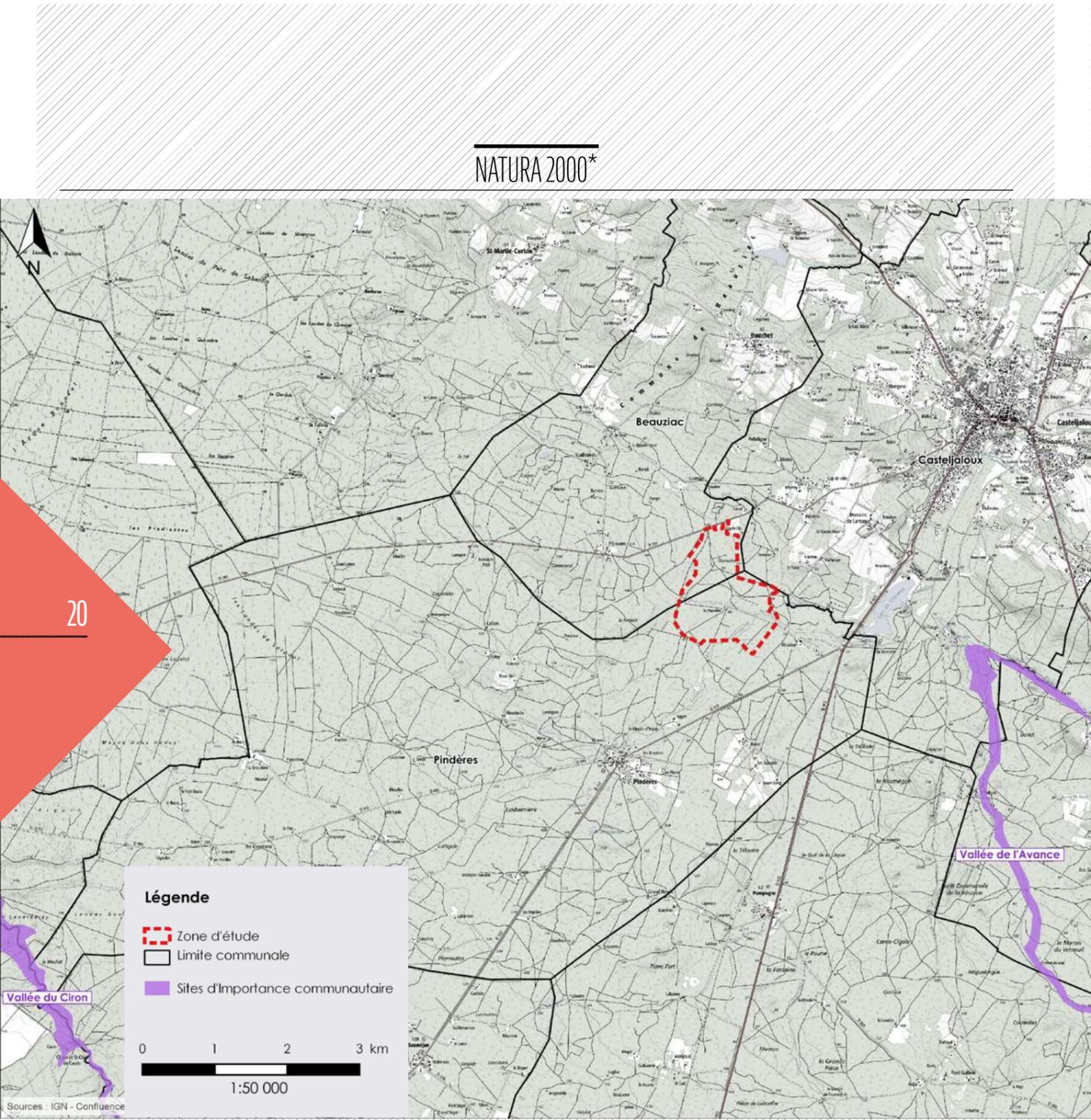
Les enjeux réglementaires à proximité du site sont :

◇ une ZNIEFF\* de type II « vallées de l'Avance et de l'Avanceot et zones humides associées » d'une surface de 561,67 ha qui se prolonge sur une partie du site. Cette ZNIEFF\* correspond à l'extension d'une ancienne ZNIEFF\* de type I sur la vallée de l'Avance où sont concentrés les intérêts naturalistes les plus forts afin d'intégrer les annexes hydrauliques de cette vallée;

◇ une zone Natura 2000\*, le SIC de la vallée de l'Avance à une distance de 2,5 km du site. Avec la présence de grottes favorables aux chiroptères et à la loutre entre autres.

ZOOM SUR LA ZONE D'ÉTUDE





## LES ENJEUX ÉCONOMIQUES ET L'EMPLOI

L'implantation d'un Center Parcs aura un impact économique et social positif pour le territoire : au-delà du nombre d'emplois directs et indirects créés et des contributions fiscales engendrées, l'exploitation du Domaine générera en effet des dépenses qui bénéficieront directement à l'économie locale. La mise en valeur du patrimoine naturel et l'amélioration des réseaux et autres équipements publics nécessaires à la desserte locale contribueront également à générer des retombées positives.

### La création d'emplois

En phase de chantier, la création du Center Parcs de Pindères et Beauziac devrait générer, pendant 2 ans environ, de 250 à 500 emplois, suivant les phases de travaux.

En phase d'exploitation, environ 300 emplois directs seraient générés dont 85 % en contrat à durée indéterminée (CDI) et plus de 60 % à temps plein.

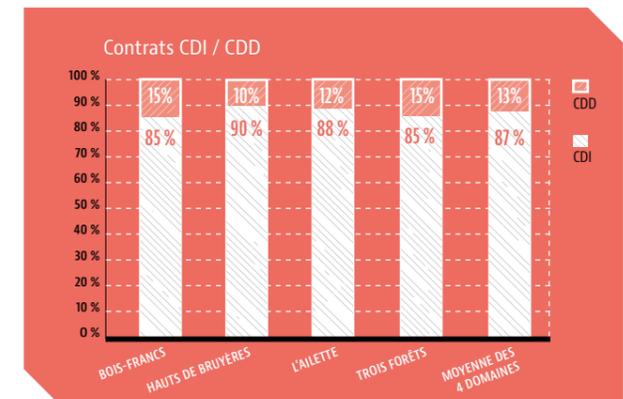
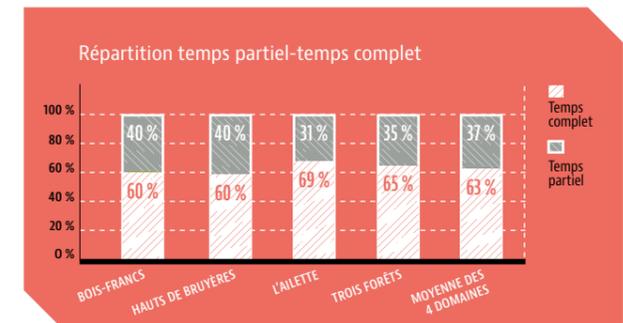
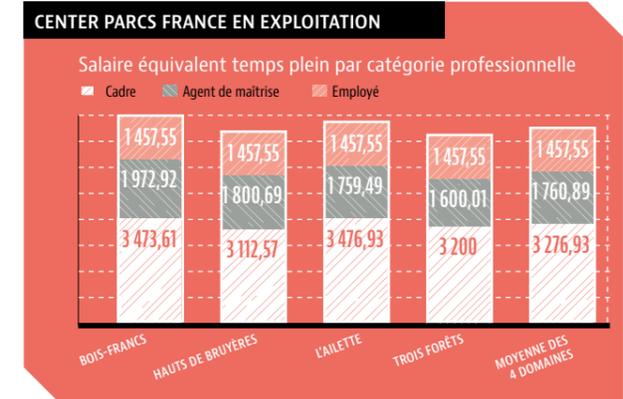
Ces emplois seraient répartis comme suit :

- Restauration 60
- Boutiques 18
- Loisirs 45
- Accueil et administration 40
- Maintenance et ménage 137



Une nouvelle station d'épuration pour la commune des Trois-Moutiers

Pour la Commune des Trois-Moutiers, dans la Vienne, l'implantation du Center Parcs a permis la réalisation d'une nouvelle station d'épuration plus performante. Elle associe traitement classique et épuration par les plantes aux boues activées, boues qui sont ensuite utilisées par les agriculteurs. Ce progrès environnemental qui bénéficie à tout le territoire concerné a été mis en œuvre tout en maîtrisant les prix pour les usagers.

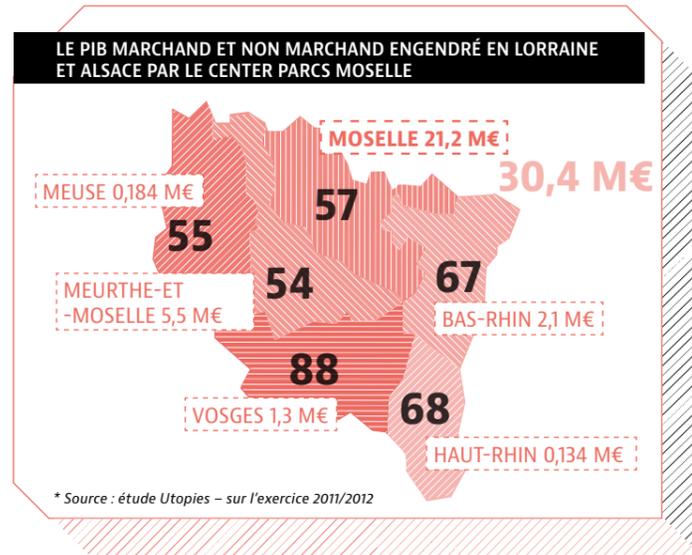


**Les retombées des contrats de prestations et les achats**

Center Parcs favorise, en phase de chantier comme en phase d'exploitation, les filières courtes et locales organisées en partenariat avec les collectivités territoriales et les chambres consulaires. Cette volonté se traduit par :

- ◇ la recherche d'entreprises locales pour le chantier en favorisant leur référencement et leur regroupement si nécessaire pour répondre aux appels d'offres;
- ◇ le choix des matériaux de construction;
- ◇ l'approvisionnement en bois de chauffage de la chaufferie bois (si cette solution est retenue);
- ◇ l'approvisionnement local des boutiques et la mise en avant de produits du terroir, le recours à des produits alimentaires locaux;
- ◇ la valorisation des sites touristiques locaux.

Le montant annuel des contrats de prestations et des achats est estimé entre 4 et 5 millions d'euros.



**LES ENJEUX POUR LA VIE LOCALE**

L'un des éléments clés du concept de la nouvelle famille de Center Parcs réside dans son ancrage fort dans la région d'implantation. Celui-ci se fonde sur la création de liens entre le Domaine et la région au travers de nombreuses offres de loisirs et de restauration proposées avec des partenaires locaux.

**Les retombées touristiques**

Ouvert sur le territoire, le projet Center Parcs de Pindères et Beauziac s'inscrit dans une logique de copromotion des richesses touristiques locales. Pierre & Vacances-Center Parcs s'engage ainsi à coopérer activement avec la région, le département et les collectivités locales pour valoriser la destination Lot-et-Garonne et renforcer sa notoriété à une échelle nationale et même européenne.

Cette coopération se traduit par un certain nombre d'engagements, parmi lesquels :

- ◇ l'association des noms du département et de la région dans les actions commerciales du Center Parcs;
- ◇ le lancement d'une réflexion avec les collectivités territoriales sur les moyens de valoriser les atouts du Lot-et-Garonne à travers la marque Center Parcs;
- ◇ des actions marketing concertées avec des produits communs;

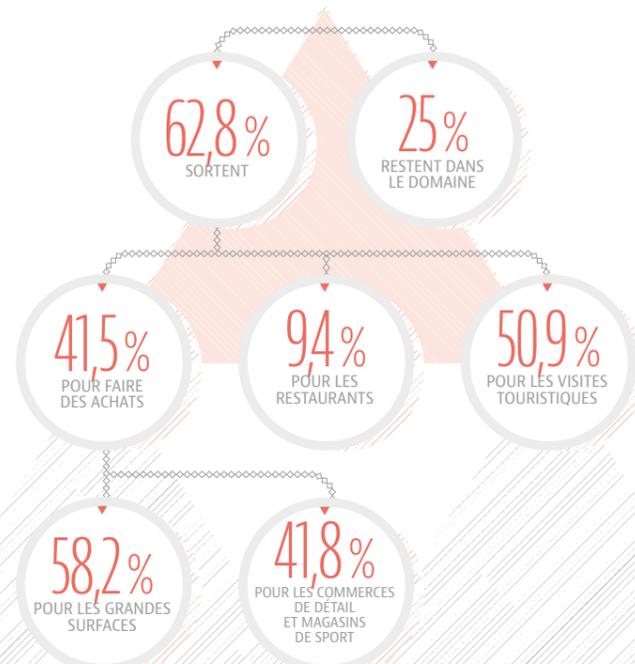
**Les retombées fiscales estimées**

La réalisation du Center Parcs conduira à la perception des taxes suivantes par les collectivités territoriales (région, département, communes) :

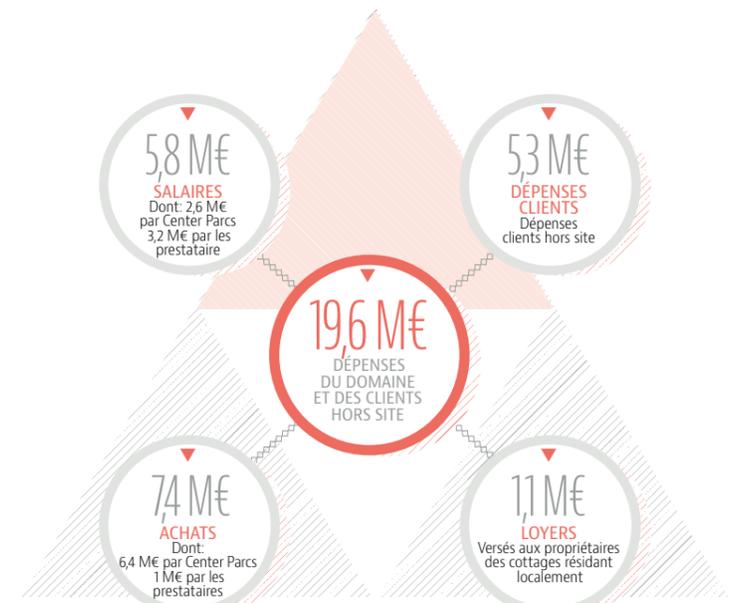
- ◇ les taxes d'urbanisme, qui sont acquittées lors de la construction : 1 300 000 euros;
- ◇ la contribution économique territoriale (ancienne taxe professionnelle) composée de la cotisation foncière des entreprises et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises : 500 000 euros par an;
- ◇ la taxe foncière, sur la propriété du terrain bâti : 200 000 euros par an;
- ◇ la taxe sur les séjours touristiques, définie par la Communauté de communes : elle est estimée à 250 000 euros par an.

Plus globalement, la présence d'un Center Parcs sur le territoire aura un effet d'entraînement à la fois sur le développement touristique de la région et sur son développement économique global comme en témoigne l'exemple du Center Parcs des Trois Forêts en Moselle. Selon l'étude réalisée par Utopies (Empreinte économique locale du Domaine des Trois Forêts calculée sur l'exercice s'étendant du 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 30 septembre 2012), 63 % des clients visitent les environs, ce qui se traduit par un volume important de dépenses touristiques hors du site : 5,3 millions d'euros sont dépensés chaque année par les clients Center Parcs dans les régions Alsace et Lorraine, dont 4 millions d'euros pour des achats dans le commerce, 750 000 euros pour la restauration et 500 000 euros pour la fréquentation des sites touristiques.

**LES PRATIQUES DES CLIENTS DU CENTER PARCS MOSELLE**



**IMPACT DU CENTER PARCS DE MOSELLE SUR L'ÉCONOMIE LOCALE TOTAL DÉPENSES ANNUELLES**



- ◇ la présence d'une antenne touristique du Lot-et-Garonne au sein du Domaine, véritable vitrine pour le département. Ce point d'information et de vente présentera les richesses du territoire, des nombreux châteaux et bastides aux multiples témoignages de l'art roman, et ses activités comme les excursions dans les villages proches, la véloroute du Lot, les randonnées sur le canal de Garonne, ou encore le chemin de fer touristique du pays d'Albret... Au-delà du point d'information touristique, les résidents pourront découvrir et réserver les activités grâce à une application et des bornes dédiées au sein du Domaine;
- ◇ la mise en place de « packages » pour promouvoir les sites touristiques, étudiés avec le Comité départemental du Tourisme du Lot-et-Garonne et le Comité régional du Tourisme Aquitaine.

#### Une offre alimentaire appuyée sur les ressources locales

Quel que soit le prestataire en charge de la restauration, ce dernier aura recours au maximum aux ressources alimentaires locales et s'efforcera de développer les filières courtes. D'autres idées sont à l'étude, comme une carte signée par un chef régional, la venue de chefs locaux pour proposer leurs créations ou encore la livraison par les restaurants locaux qui le souhaitent de repas pour les résidents.

Enfin, comme dans les autres Center Parcs, l'une des boutiques du Centre Village proposera exclusivement des produits régionaux et un marché des producteurs locaux se tiendra chaque semaine au sein du Domaine.

## CHIFFRE CLÉ

La boutique de produits régionaux du Domaine du Bois aux Daims a réalisé sur le seul mois d'août 2015 un chiffre d'affaires de

50 000 €

#### Les partenariats avec les acteurs économiques locaux

La ferme, le potager, le verger et le rucher du Domaine pourront être directement gérés et animés par des acteurs locaux. D'autres activités pourront être mises en place avec des Lot-et-Garonnais pour promouvoir des activités au sein ou à proximité du Domaine, comme un centre équestre, un parcours accrobranche, le golf ou le centre thermal de Casteljaloux.

La gestion et l'animation de certaines activités d'initiation comme la visite d'activités artisanales, la visite de fermes, la découverte de la forêt, la construction de palombières ou la préparation de plats régionaux feront également partie des partenariats mis en place par le Domaine.

#### L'association des apiculteurs

Une convention de partenariat a été signée entre l'association des apiculteurs et le Center Parcs de la Vienne qui compte une cinquantaine de ruches dans sa zone sanctuaire.

Les apiculteurs installent régulièrement leur stand dans le Centre Village en proposant leurs produits : miel, pollen, pain d'épice, bougie en cire d'abeille... Ils sensibilisent les clients au rôle des abeilles dans la nature et proposent des stages de formation sur le site d'une heure, d'une demi-journée ou d'une journée.

#### Le Centre équestre / Poney club du Domaine des Trois Forêts en Moselle

Le Centre équestre / Poney club qui a été créé à proximité du Domaine par un acteur local génère maintenant un chiffre d'affaires annuel de 400 000 euros, lié essentiellement aux clients Center Parcs. Ce résultat est donc un exemple de retombée économique pour la région.

#### Les partenariats avec les chambres consulaires

Des partenariats seront noués avec la Chambre de commerce, la Chambre d'agriculture et la Chambre des métiers, en amont même des travaux de construction du Domaine, pour identifier les entreprises locales et régionales potentiellement intéressées et favoriser leur participation aux appels d'offres.

#### La gouvernance

Deux comités de suivi contribueront au pilotage du projet :

- ◇ un comité de suivi économique favorisera les partenariats et le recours aux entreprises et prestataires locaux;
- ◇ un comité de suivi de la performance environnementale permettra de définir les indicateurs, avec les acteurs du territoire, et de suivre leur évolution dans le temps.

Un comité de pilotage composé du Président du Conseil départemental, du Président du Conseil régional, du Préfet, du Président de la Communauté des communes des Coteaux et Landes de Gascogne, ainsi que des représentants de Pierre & Vacances-Center Parcs se réunit trimestriellement depuis janvier 2014.

Le succès de la concertation repose également sur l'institution de plusieurs comités de suivi qui associent les acteurs touristiques, économiques ou environnementaux issus du monde associatif, privé ou public. Ont été ainsi mis en place un comité Environnement ainsi qu'un comité Aménagement. Deux autres comités verront également le jour fin 2016, à savoir un comité Entreprises en partenariat avec les chambres consulaires, et un comité Emploi aux côtés de Pôle emploi et de la région.

#### Un pilotage concerté

La réussite du projet repose sur un partenariat étroit entre Pierre & Vacances-Center Parcs et les différents acteurs publics concernés. Pendant toute la phase projet, un comité de pilotage réunissant autour du maître d'ouvrage les collectivités territoriales et les services de l'État travailleront sur la thématique de l'aménagement, des réseaux et de l'environnement.





# 02

## QUEL PROJET ?

# 02.1. LE CHOIX DU SITE ET SES CARACTÉRISTIQUES

## UNE DÉMARCHÉ INITIÉE PAR PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS, EN COLLABORATION AVEC LE DÉPARTEMENT

Le site a été choisi au terme d'une étude lancée par le département de Lot-et-Garonne sur la demande de Pierre & Vacances-Center Parcs exprimant son intérêt pour la réalisation d'un Center Parcs dans le Lot-et-Garonne, à proximité de l'autoroute A 62 qui relie Bordeaux à Toulouse.

Le projet s'inscrit parfaitement dans la stratégie et les objectifs de développement touristique du département, à savoir augmenter la capacité d'hébergement touristique du territoire notamment grâce à la valorisation d'hébergements thématiques qualitatifs, tout en s'inscrivant dans une démarche de valorisation patrimoniale, culturelle et économique.

Le département a donc recherché des sites pouvant accueillir des équipements de loisirs et des hébergements touristiques et proposé 11 implantations potentielles, sur les cantons de Casteljaloux, Damazan, Houeillès, Lavardac et Mas-d'Agenais.

### Le processus de choix

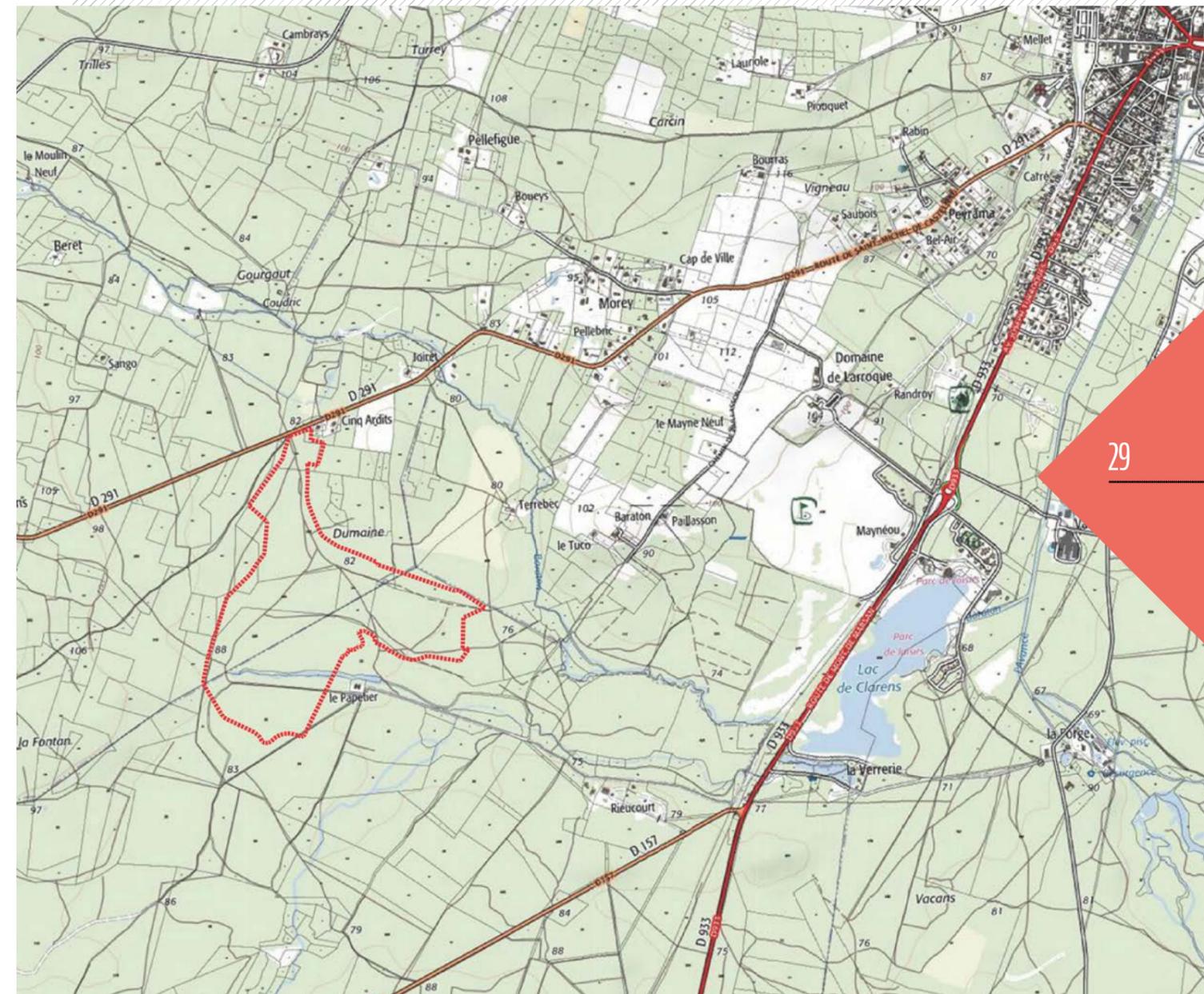
Le site recherché devait répondre aux critères d'implantation suivants :

- ◇ une emprise foncière de 80 à 100 ha environ, en forêt, détenue par un nombre limité de propriétaires, avec une déclivité faible et une majorité d'arbres à feuilles persistantes;
- ◇ à proximité d'un échangeur autoroutier et avec un accès qui génère le minimum de nuisances pour le voisinage;
- ◇ hors des zones Natura 2000\*, ZNIEFF\* 1, ZPPAUP\*, ZICO\*, mais dans un environnement naturel, au calme et sans maison d'habitation à proximité;
- ◇ avec une aire de chalandise de 5 millions d'habitants à 2 h 30 de route.

Après une première investigation fondée sur des critères environnementaux, le groupe a décidé en 2014 de réaliser un prédiagnostic environnemental sur un site à Pindères et Beauziac puis a proposé ce projet aux collectivités territoriales (région Aquitaine et département du Lot-et-Garonne) avant de lancer les études de faisabilité techniques.

Ce pré diagnostic a mis en lumière l'absence d'enjeux environnementaux majeurs et les négociations foncières ont été engagées. Une convention de partenariat pour le développement d'un Center Parcs à Pindères fixant les ambitions et les enjeux a d'abord été signée en juillet 2014 entre le département du Lot-et-Garonne et Pierre & Vacances-Center Parcs. Puis un protocole d'accord a ensuite été conclu en mai 2015 entre la région Aquitaine, le département et Pierre & Vacances-Center Parcs afin de déterminer les conditions de réalisation du projet et les modalités du partenariat avec les collectivités territoriales.

## LOCALISATION DU SITE



----- Zone d'emprise du projet

## LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE RETENU

Le site retenu, appelé site du « Papetier », se trouve sur les communes de Pindères (pour les trois quarts) et de Beauziac, dans le Lot-et-Garonne. Il fait partie du vaste massif forestier des Landes, à l'origine une forêt de pins plantée en 1740. C'est aujourd'hui une forêt d'exploitation dont les arbres sont régulièrement coupés pour la production forestière.

Situé à 8 minutes en voiture au sud-ouest de Casteljaloux, il est aussi à moins de 20 minutes de l'autoroute Toulouse-Bordeaux, à 1 h 20 de Bordeaux et à 2 h de Toulouse environ. L'accès est prévu par la RD 291 avec une entrée au lieu-dit « Cinq-Ardits ».

Le périmètre concerné est aujourd'hui exploité par deux groupements forestiers, avec un plan de gestion forestier appliqué par les gestionnaires du site. Il comprend environ 125 ha, au cœur d'un espace boisé composé d'arbres à feuilles non caduques (essentiellement des pins) mais aussi de feuillus.

Le site, qui comporte un plan d'eau de 500 mètres de long et deux petits ruisseaux, le Rieucourt et le Lescourre, comporte peu de déclivités mais quelques dénivelés qui concourent à son charme. Il n'y a aucune maison d'habitation ni sur le site ni à proximité immédiate.

Pierre & Vacances-Center Parcs a signé une promesse de vente pour 85 ha, dont une quarantaine seulement sera aménagée. Le département acquerra de son côté une superficie d'environ 45 ha dont la majorité sera dédiée à la création d'un Espace naturel sensible (ENS\*).

Dans le cadre du projet d'implantation d'un Center Parcs, le département souhaite procéder à l'acquisition de zones à enjeu environnemental fort, particulièrement les zones humides identifiées au sud du site, en vue d'assurer leur protection et leur valorisation.

Dans ce contexte, et en amont des études environnementales, une promesse de vente a été signée entre le département et les propriétaires forestiers pour l'acquisition de 38 ha au sud du site, pré-identifiés comme milieu naturel humide et boisement mixte pins / feuillus.

À ce jour, les études environnementales 4 saisons réalisées entre mars 2015 et mars 2016 ont permis d'identifier plus précisément les zones à protéger, particulièrement au sud-est du site. Le département ajustera donc au second semestre 2016 l'emprise à acquérir, de manière à assurer au plus juste la protection des zones à enjeu environnemental fort.

## LA GESTION DU BOISEMENT

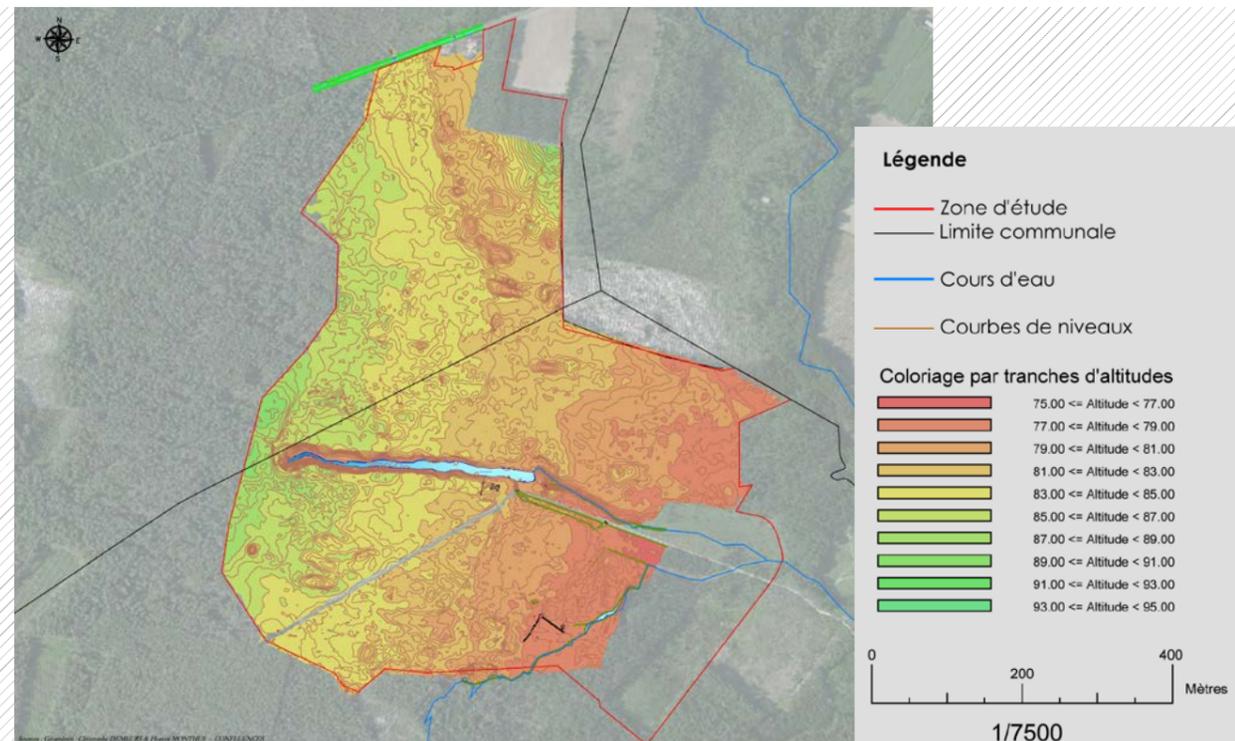
La liaison DFCI\* (Défense des forêts contre l'incendie) depuis la route départementale et le lac de Clarens (RD) sera maintenue, et reconstituée en périmètre du site. L'accès au point d'eau sur le lac du Papetier sera également maintenu grâce à un portail dédié.

L'un des atouts des Center Parcs repose sur leur caractère boisé qui assure la discrétion des hébergements dans le paysage. Pierre & Vacances-Center Parcs doit donc pérenniser les peuplements existants en pratiquant une gestion adaptée, afin de valoriser son patrimoine écologique tout en jouant son rôle d'accueil et de forêt de loisirs. Ainsi l'exploitation arbre par arbre sera privilégiée, les coupes rases seront très rares et généralement dans les secteurs les moins fréquentés, et une plus grande naturalité sera recherchée (îlots de vieillissement, régénération naturelle...).

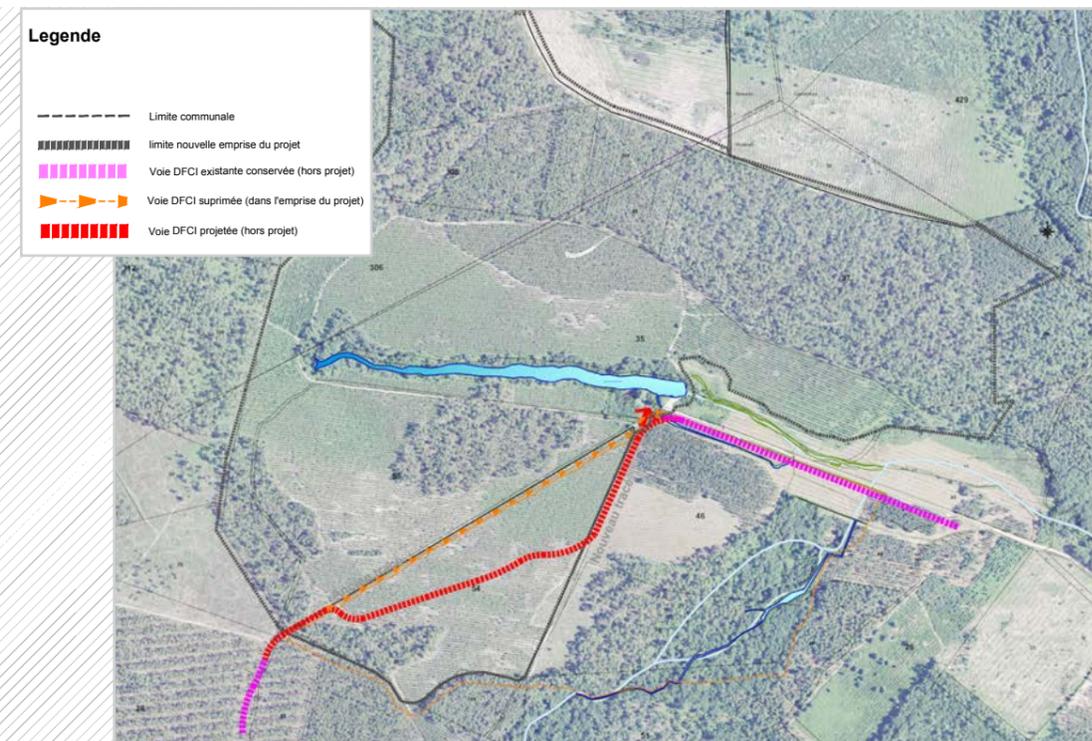
Un Plan simple de gestion forestière (PSG\*) du Domaine sera élaboré avec des experts forestiers, comme pour tous les autres Center Parcs. Ce plan, agréé par le Centre régional de la propriété forestière, intégrera entre autres les éléments suivants :

- ◇ la description des peuplements;
- ◇ les enjeux économiques et environnementaux;
- ◇ les objectifs de gestion et règles de sylviculture;
- ◇ les programmes annuels de coupes et replantations.

## TOPOGRAPHIE DU SITE



## PROPOSITION DE VOIE DFCI\*



## 02.2. LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET



32

### LES SPÉCIFICITÉS DES DOMAINES CENTER PARCS

Les Domaines Center Parcs dits de taille moyenne consistent en un village organisé selon un plan compact tout en privilégiant l'intimité des résidents et l'immersion dans la nature. Il consiste en un cœur de village autour duquel rayonnent les cottages répartis en plusieurs hameaux autonomes avec des équipements de loisirs à proximité. Le Domaine est un espace sans voitures avec des parkings aménagés uniquement en périphérie, à proximité des hameaux de cottages. Les déplacements des visiteurs se font à pied et à vélo ou en voiturette électrique.

Le site de Pindères et Beauziac sera clôturé pour empêcher le gros gibier de se réfugier dans son emprise, mais les sentiers de promenade seront reconstitués et une voie verte créée pour relier le Domaine au lac de Clarens.

Le cœur de village comprend sur environ 12 000 m<sup>2</sup> les services et des équipements de loisirs variés, en plein air ou en salle et praticables en toute saison, dont un espace aquatique avec des bassins intérieurs et extérieurs.

Avec 400 cottages (environ 28 000 m<sup>2</sup>) ces Center Parcs sont dimensionnés en fonction de la zone de chalandise des territoires dans lesquels ils s'implantent et sont conçus pour être largement ouverts sur leur environnement local, en termes d'activités de loisirs et touristiques notamment.

Le projet du Center Parcs de Pindères et Beauziac est conçu pour satisfaire tous les types de clientèle. Il répondra aux attentes d'une clientèle familiale avec des enfants, même très jeunes, mais aussi des adolescents à la recherche d'une expérience sportive et des groupes d'adultes.

### LA CLIENTÈLE

Depuis sa création, Center Parcs accueille chaque année 1,1 million de clients dans ses 5 Domaines en exploitation en France, soit 230 000 réservations et 4,2 millions de nuitées. Les séjours proposés visent surtout une clientèle familiale : parents ou grands-parents avec enfants et petits-enfants. En 2013, 72 % des visiteurs séjournaient en famille. La fourchette d'âge de la clientèle se situe majoritairement entre 25 et 49 ans dont les trois quarts sont accompagnés d'enfants, les autres clients étant essentiellement des groupes d'amis. La moyenne d'âge de la clientèle adulte est de 41 ans.

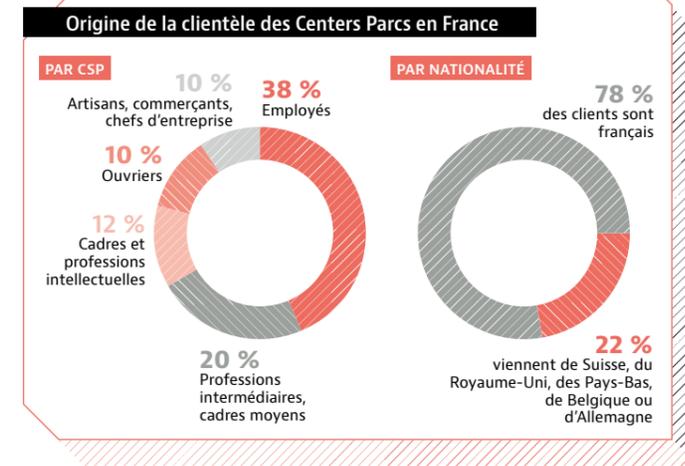
C'est une clientèle identifiée comme acheteuse de « court séjour en hébergement marchand avec village de loisirs ». Elle est complémentaire des vacanciers fréquentant les chambres d'hôtes, les gîtes ruraux et les hébergements de randonnées qui constituent une offre spécifique éloignée de celle des Domaines Center Parcs.

### CHIFFRE CLÉ

La zone de chalandise de Pindères et Beauziac est de **10 MILLIONS** d'habitants.

Une étude de marché a été réalisée par CSA pour Pierre & Vacances-Center Parcs afin de valider la pertinence de l'implantation d'un Center Parcs dans le Lot-et-Garonne. Elle a montré que 89 % des habitants des 21 départements de la zone de chalandise ont l'intention d'effectuer un court séjour dans un hébergement payant dans les douze prochains mois. Presque une personne sur deux déclarant vouloir effectuer un court séjour payant dans ce territoire souhaite visiter un nouveau Domaine Center Parcs dans le Lot-et-Garonne, et les deux tiers des clients Center Parcs ont l'intention de découvrir ce nouveau Domaine.

L'objectif de taux d'occupation moyen des cottages est de 80 % sur l'année. Compte tenu du nombre moyen de personnes occupant chacun des cottages, cela représente environ 1 760 personnes.



### L'OFFRE D'HÉBERGEMENT, D'ACTIVITÉS ET DE SERVICES

#### Les hébergements

Le Domaine, classé en Résidence de tourisme 4\*, comptera environ 400 cottages, répartis dans plusieurs hameaux et proposant deux ambiances de gamme : confort (pour 60 % environ des logements) et VIP. Une vingtaine de logements insolites est envisagée, en lien avec les thématiques des hameaux d'habitation : terrain d'aventure extérieure, poney club, ferme et spa. Sans être encore définis aujourd'hui, ces logements insolites pourraient être par exemple des maisons perchées, des ranchs en bois, des logements troglodytes ou encore s'apparenter à des corps de ferme comme une laiterie ou un moulin.

Des hébergements en toile pourront également compléter l'offre en haute saison estivale. La surface habitable sera comprise entre 32 m<sup>2</sup> (1 chambre) et 90 m<sup>2</sup> (4 chambres).

Ces cottages construits en ossature bois sont implantés dans la forêt qui est préservée de la circulation des voitures. Dans chacun des hameaux, les cottages sont disposés en îlots de quelques unités, intégrant décalages et décrochements afin de préserver l'intimité de chacun et s'inscrivant dans la topographie du lieu. Utilisant des matériaux durables et écologiques aux lignes contemporaines, ils sont ouverts sur la nature grâce à de larges baies vitrées et une grande terrasse privative équipée par exemple, d'un hamac, d'un fauteuil à bascule, voire d'un barbecue.

Outre l'architecture, l'esthétique, et la décoration qualitative, les cottages Center Parcs sont conçus et aménagés dans le respect des normes de haute qualité environnementale. Ils présentent un haut niveau de performance énergétique, intègrent des équipements économes en eau et prévoient des équipements pour le tri des déchets. Ainsi le dernier Domaine, ouvert en juin 2015, est certifié « NF Haute qualité environnementale (HQE TM) – Bâtiments tertiaires » avec mention « Exceptionnel ».

33

### PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE CENTER PARCS PINDÈRES ET BEAUZIAC

|              |            |
|--------------|------------|
| Confort 2+2  | 35         |
| VIP 2+2      | 30         |
| Confort 4+2  | 121        |
| VIP 4+2      | 53         |
| Confort 6+2  | 71         |
| VIP 6+2      | 36         |
| Confort 8+2  | 34         |
| VIP 8+2      | 8          |
| VIP 12       | 12         |
| <b>TOTAL</b> | <b>400</b> |



Illustration d'une aire de jeux « No Boundaries »

## LES ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS PRÉVISIONNELS ET LES ACTIVITÉS

Au stade actuel, le détail des équipements du futur Domaine n'est pas finalisé, mais ceux-ci représenteraient environ 12 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et comprendraient les éléments suivants :

### Dans le Centre Village « cœur de vie »

Le « Centre Village » est un espace ouvert, comme une place ou une rue animée, qui comprend l'espace aquatique, quelques commerces, un espace pour les marchés, un point d'information touristique, des terrasses, une offre de restauration, des jeux pour les enfants...

C'est un lieu de passage où tous les clients du Domaine circulent à un moment dans la journée, comme les habitants d'un village qui viennent vaquer à diverses activités quotidiennes : courses, sorties au restaurant, informations...

À proximité de ce cœur de vie s'organisent les différents quartiers d'habitation dans une configuration en « pétales ». Les cottages sont implantés dans ces pétales et s'organisent en épi ou autour d'une placette permettant une vie de quartier conviviale.

### L'espace aqualudique / Aquamundo

C'est une activité structurante dans chaque Domaine Center Parcs, qui offre en toutes saisons une multitude de jeux d'eau dans un environnement végétalisé : piscine à vagues, toboggans, rivière sauvage, arbre à eau et pataugeoire pour les plus jeunes, piscine extérieure avec plage aménagée. Il est dimensionné et équipé

en fonction des capacités d'accueil du Domaine et du nombre d'accès à la journée. Comparé aux domaines existants en France, celui de Pindères et Beauziac sera de taille plus modeste. Pour permettre une baignade toute l'année pour tous, il sera chauffé à 29 °C. Conçu pour répondre aux attentes de tous, l'Aquamundo différenciera plusieurs espaces, particulièrement attractifs soit pour les familles soit pour les enfants soit pour les clients recherchant plutôt le calme ou les zones ombragées.

### L'espace de jeu

Un espace de jeu thématisé couvert, attractif pour les jeunes enfants, sera implanté à proximité du restaurant, et prolongé par une aire extérieure.

### Hors du Centre Village

Le « No Boundaries », une tour d'aventure qui permet des jeux de grimpe, de glisse...

### Les activités

Conçues pour toute la famille, elles permettront aux enfants, adolescents et adultes de choisir librement leurs activités. Ces activités seront proposées sur le site, gérées par les équipes Center Parcs ou par des partenaires locaux, mais pourraient aussi être organisées à l'extérieur du site avec des partenaires sélectionnés. Des études sont en cours, sur les thématiques aventure, spa, ferme, poney.



Aquamundo



Glacier

## LES SERVICES

### La restauration

La restauration proposée mettra l'accent sur la qualité, avec le recours aux produits locaux provenant des filières courtes, avec une mise en avant des spécialités régionales et un partenariat avec un chef local.

L'accent sera mis sur la convivialité, avec une cuisine en partie ouverte, et des grandes tables d'hôte. Des tables de pique-nique seront également implantées au sein des hameaux.

De nombreux services seront accessibles comme la livraison directe dans les cottages, ou les camions restaurants mobiles proposant de la vente à emporter. Les boutiques traditionnelles, boulangerie, épicerie, café bar snacking, compléteront l'offre.

Au total, le site comptera environ 250 places assises de restaurant, auxquelles s'ajouteront d'autres espaces extérieurs couverts.

### Les services au quotidien

Outre les prestations de service directement liées à la vie sur le site (ménage, livraison de repas dans les cottages...), le Domaine pourra aussi accueillir des « box partenaires », espaces commerciaux de petite superficie, modulables et pouvant accueillir de façon ponctuelle ou pérenne des offres de produits et services annexes, pour certains assurés par des partenaires locaux.



## 02.3. LE FONCTIONNEMENT DU DOMAINE

### LE FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL

L'organisation dans le site des hameaux, du Centre Village et des parkings recherchera le meilleur équilibre entre les exigences environnementales, en réduisant au maximum les surfaces aménagées, et un fonctionnement optimal du site en termes d'accès aux équipements pour la clientèle.

Le site sera entièrement piéton, seule la voie périphérique sera ouverte aux voitures. Des cheminements légers relieront le cœur de vie et les hameaux, les activités et les parkings. Au-delà, des vélos, des moyens de transport légers et ludiques pourront être proposés pour faciliter le transport des bagages et les déplacements sur le site. Des sentiers faciliteront les promenades au cœur du Domaine, au sein des espaces boisés.

### LA MAINTENANCE ET LES CONTRÔLES TECHNIQUES

Au-delà de la maintenance technique de l'ensemble du Domaine (cottages et équipements), une importance toute particulière est toujours apportée à la maintenance et au contrôle qualité des installations aquatiques. Toutes les installations se conforment à l'ensemble des normes, règles, directives, règlements et labels européens, nationaux et locaux. En outre, grâce à son expérience de la construction de zones aquatiques, Center Parcs a mis au point des procédures spécifiques pour la conception des installations de traitement de l'eau et l'aménagement de la zone technique. Par exemple, un procédé d'osmose inverse\* sera mis en place permettant de réutiliser 80 % des eaux de rinçage des filtres des piscines. L'utilisation d'un récupérateur de chaleur dans le puits de rinçage permettra de réchauffer l'eau d'appoint.



Contrôle technique des installations de l'Aquamundo

### LES MÉTIERS

Les salariés de Center Parcs bénéficient tous d'avantages sociaux : mutuelle de prévoyance, indemnité de transport, restaurant d'entreprise avec une prise en charge partielle du coût des repas, prime d'ancienneté au bout de trois ans et subrogation en cas de maladie pour tous les salariés ayant au moins un an d'ancienneté.

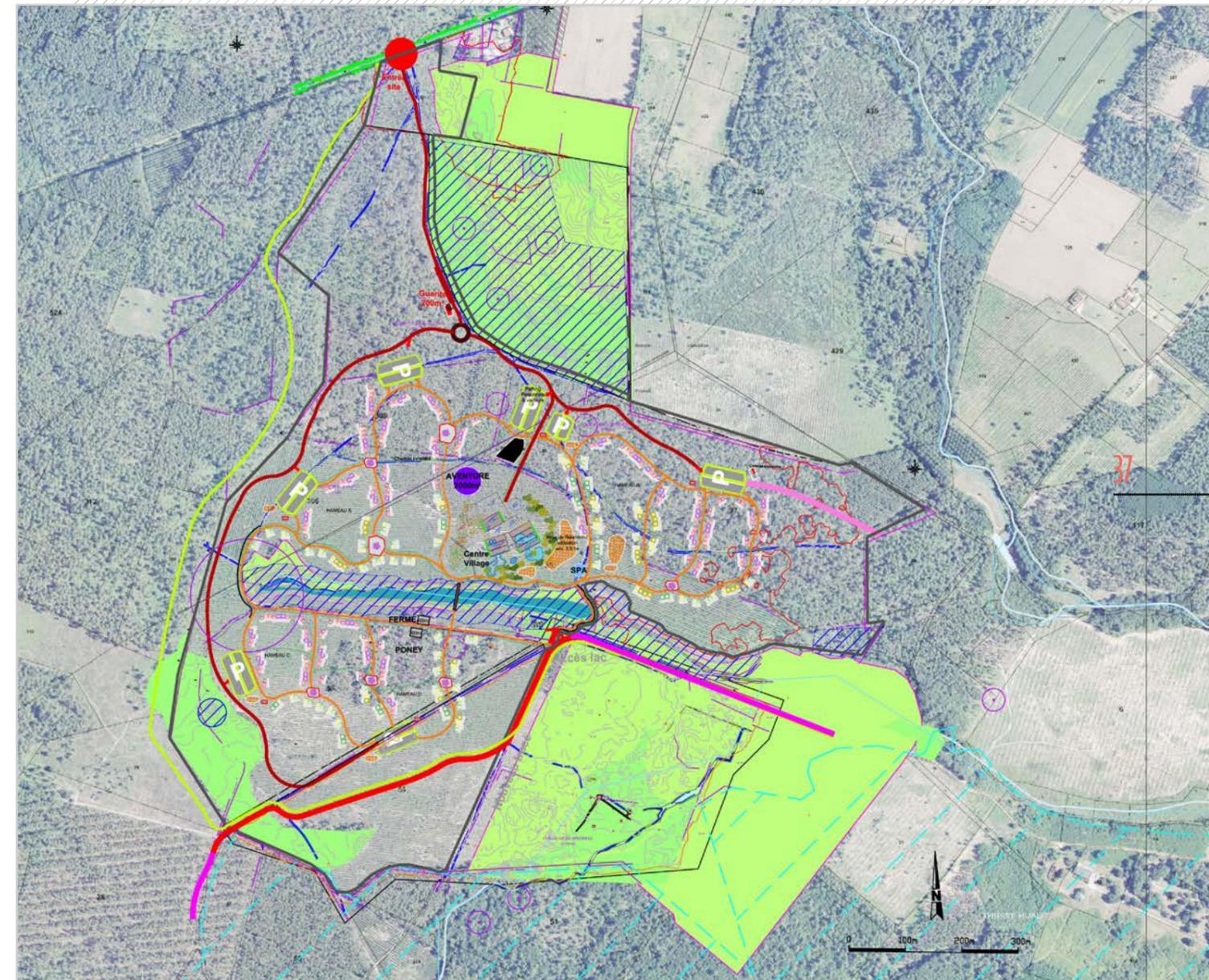
Les salariés qui portent un uniforme bénéficient d'une prime de blanchissage et les agents techniques de nettoyage à temps partiel bénéficient d'une prise en charge du transport.

Par ailleurs, les salariés à temps partiel qui le souhaitent sont prioritaires pour augmenter leurs horaires de travail si les besoins opérationnels le nécessitent.

Enfin, le Groupe récompense et motive ses collaborateurs par différentes primes et gratifications.

## INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT (EN COURS D'ÉTUDE, QUI SERONT ADAPTÉES EN FONCTION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX)

Document téléchargeable sur le site internet [www.concertation-centerparcs-pinderesbeauziac.fr](http://www.concertation-centerparcs-pinderesbeauziac.fr)



### Legende

|  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|---|
|  | limite emprise   |  | Voie en 3.4 m de large sur chemin existant (814 ml)<br>Vélo, goffette, Véhicule de secours, entretien  |  | ZONE PARKING  |
|  | Voie verte (hors projet)   |  | Route d'Accès en 3.4 m de large acces cottages emprise 4 m (4 265 ml)<br>Vélo, goffette, entretien une bande roulante de 2.6 m et une bande plantée de 0.8 m |  | Basin de rétention et d'infiltration<br>= 15 000 m² |
|  | Voie DFCl (hors projet)  |  | Chemin en 1.40m de large sur chemin existant (1 030 ml)<br>Pieton  |  | Zone d'intérêt potentiel                            |
|  | Route d'Accès en 6 m de large (1 894 ml)<br>Voiture guest, Camion, maintenance |  | Chemin en 1.40m de large (2 504 ml)<br>Pieton  |  | Enjeux forts  |
|  | Route d'Accès en 10.5 m de large (70 ml)<br>Voiture guest, Camion, maintenance |  | Passage réseaux (467 ml)   |  | Etangs  |
|  | Route d'Accès technique en 3.5 m de large (287 ml)<br>Camion et maintenance    |  |  |  | Cours d'eau   |
|  |  |  | <b>AVENTURE 2000m²</b> POLE D'ACTIVITE THEMATIQUE<br>S= 2 000 m²   |  | Animation Hameau                                    |

## ORGANIGRAMME FONCTIONNEL PRÉVU POUR LE CENTER PARCS DE PINDÈRES ET BEAUZIAC

| SERVICES                       | PERSONNEL D'ENCADREMENT                   | PERSONNEL DE MAÎTRISE            | PERSONNEL D'EXÉCUTION  |
|--------------------------------|---|----------------------------------|--|
| DIRECTION                      | GENERAL MANAGER                           |                                  | ASSISTANT OFFICE   |
|                                | OFFICE MANAGER                            |                                  |  |
| RESSOURCES HUMAINES            | MANAGER RESSOURCES HUMAINES               |                                  | MANAGER ADJOINT<br>ASSISTANT RESSOURCES HUMAINES   |
| FINANCES                       | MANAGER FINANCES                          |                                  | EMPLOYÉ CENTRAL DE CAISSES<br>GESTIONNAIRE DE TEMPS<br>GESTIONNAIRE DES ACHATS   |
| SÉCURITÉ, SANTÉ, ENVIRONNEMENT | MANAGER SÉCURITÉ<br>HYGIÈNE ENVIRONNEMENT | RESPONSABLE SÉCURITÉ SSIAP 3     | CHEF ÉQUIPE SÉCURITÉ SSIAP 2<br>AGENT SÉCURITÉ SSIAP 1   |
|                                |   | RESPONSABLE AQUAMUNDO            | RESPONSABLE SERVICE AQUAMUNDO<br>MAÎTRE NAGEUR SAUVETEUR<br>SAUVETEUR AQUATIQUE  |
|                                |   |                                  |  |
| LOISIRS & SERVICES             | MANAGER LOISIRS ET SERVICES               | RESPONSABLE SERVICE RÉCEPTION    | RÉCEPTIONNISTES  |
|                                |   | RESPONSABLE SERVICE CYCLE        | EMPLOYÉS VÉLOS   |
|                                |   | RESP. ANIMATEUR ET SPECTACLE     | ANIMATEUR SPECTACLE  |
|                                |   | RESPONSABLE ANIMATEUR LOISIRS    | ANIMATEUR LOISIRS  |
|                                |   | RESPONSABLE SERVICE SPA          | ESTHÉTICIENNE  |
|                                |   | RESPONSABLE DE SERVICE BOUTIQUES | VENDEURS   |
| NETTOYAGE                      | MANAGER NETTOYAGE                         | COORDINATEUR NETTOYAGE           | RESPONSABLE DE SERVICE - GOUVERNANTE<br>GOUVERNANTE ADJOINTE<br>ASSISTANT TECHNIQUE DE PROPRETÉ (COTTAGES)<br>ASSISTANT TECHNIQUE DE NETTOYAGE (COTTAGES ET ÉQUIPEMENTS) |
|                                |   |                                  |  |
|                                |   |                                  |  |
|                                |   |                                  |  |
| MAINTENANCE                    | MANAGER MAINTENANCE                       | RESPONSABLE TECHNIQUE            |  |
|                                |   | RESPONSABLE SERVICE COTTAGES     | EMPLOYÉS MAINTENANCE POLYVALENTS   |
|                                |   | RESPONSABLE SERVICE JARDINS      | JARDINIERS<br>JARDINIER PLANTES TROPICALES   |
|                                |   | COORDINATEUR TECHNIQUE           | SECRÉTAIRE GESTION DES INTERVENTIONS<br>MAGASINIER   |
|                                |   |                                  |  |
| RESTAURATION                   | DIRECTEUR RESTAURATION                    |                                  |  |
|                                | MANAGER RESSOURCES HUMAINES               |                                  |  |
|                                | MANAGER CONTRÔLE GESTION/FINANCE          | CHEF CUISINE                     | CHEF DE PARTIE<br>CUISINIER<br>COMMIS CUISINE<br>EMPLOYÉ DE PLONGE   |
|                                |   | CHEF ÉQUIPE                      | SERVEUR<br>EMPLOYÉ LIBRE-SERVICE/ÉQUIPIER  |
|                                |   | RESPONSABLE ÉCONOMAT             | ÉCONOME  |
|                                |   |                                  |  |
|                                |   |                                  |  |
|                                |   |                                  |  |

### RECRUTER ET FORMER LOCALEMENT

Respectueux de son ancrage territorial, Pierre & Vacances-Center Parcs s'efforce toujours de recruter le maximum de personnels au niveau local et de favoriser la réinsertion des bénéficiaires locaux de minima sociaux. Center Parcs recherchera donc des partenariats privilégiés, en lien avec les différents acteurs de l'emploi du département du Lot-et-Garonne (Pôle emploi, services sociaux...) et de la région Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes.

Pôle emploi recherchera ensuite dans ses fichiers les demandeurs d'emploi possédant les prérequis pour les postes repérés, et la région et Pôle emploi pourront construire ensemble des programmes de formation adaptés. Ce processus serait mis en œuvre pour la phase de construction comme pour la phase d'exploitation après l'ouverture du site.

Afin de faciliter l'accès à l'emploi et de garantir la non-discrimination et la meilleure équité possible entre candidats, la Méthode de recrutement par simulation (MRS\*) sera mise en place en collaboration avec Pôle emploi pour l'accueil, la vente alimentaire, le service en salle et le nettoyage.

**Pour le Center Parcs de la Vienne, le processus de recrutement a été lancé deux ans avant l'ouverture, en coopération étroite avec Pôle emploi et tous les acteurs de l'emploi, et notamment les missions locales. Tous les postes à pourvoir ont été mis en ligne et une trentaine de réunions d'information ont été tenues, auxquelles ont assisté plus de 3 000 personnes. Des dispositifs de formation ont été montés avec la région Poitou-Charentes et ont permis à des demandeurs d'emploi de suivre différentes formations diplômantes, celle de maître nageur sauveteur par exemple. Toutes les personnes recrutées ont suivi une formation d'anglais.**

### Formations dispensées pour l'ouverture du Center Parcs des Trois Forêts (Moselle)

Le programme de formation a été géré par un Comité de pilotage constitué du conseil régional, du département, de Pôle emploi et de la sous-préfecture. Center Parcs a participé au financement des formations relatives au management, à la sécurité et aux techniques professionnelles (maintenance, animation, attitudes commerciales).

### PRIVILÉGIER LES FILIÈRES COURTES ET LOCALES

Le Domaine de Pindères et Beauziac privilégiera les filières locales. Il mettra ainsi en valeur les ressources du terroir. Une charte d'achat responsable sera établie par Pierre & Vacances-Center Parcs et ses partenaires afin de préciser les objectifs à atteindre pour la consommation de produits frais locaux et de favoriser le recours et la promotion des filières courtes de production alimentaire. Le Lot-et-Garonne bénéficie d'une grande richesse de produits de terroir réputés, notamment avec la diversité de ses fruits et légumes. Mais il faut aussi citer son foie gras, ses magrets, ses tourtières ou encore ses fromages. Le Lot-et-Garonne est par ailleurs le premier département français pour l'agriculture biologique. Toutes ces spécialités seront présentées dans l'espace réservé aux produits locaux.

### FORMATIONS DISPENSÉES POUR L'OUVERTURE DU CENTER PARCS DES TROIS FORÊTS (MOSELLE)

| Formations        | Personnes formées | Personnes formées et recrutées à l'ouverture | % pers. recrutées et formées/pers. formées |
|-------------------|-------------------|--|--|
| Accueil réception | 15                | 15   | 100 %                                      |
| Vente/boutique    | 6                 | 6  | 100 %                                      |
| Vélos             | 4                 | 4  | 100 %                                      |
| Sécurité          | 7                 | 7  | 100 %                                      |
| Espace aquatique  | 14                | 14   | 100 %                                      |
| Espaces verts     | 1                 | 1  | 100 %                                      |
| Maintenance       | 3                 | 3  | 100 %                                      |
| Finance           | 2                 | 2  | 100 %                                      |
| Restauration      | 115               | 106  | 94 %                                       |
| <b>Total</b>      | <b>167</b>        | <b>158</b>                                   | <b>96 %</b>                                |

## 02.4. LA PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE



Les projets Center Parcs intègrent la dimension environnementale depuis la phase de conception / travaux jusqu'à l'exploitation au quotidien. Chaque projet fait l'objet d'un plan d'actions visant la réduction des consommations d'énergie et d'eau et privilégiant le recours aux énergies renouvelables, la gestion des déchets et la préservation de la faune et de la flore du site. Le système de management environnemental de Center Parcs est certifié ISO 14 001 au niveau européen depuis 1999.

### CERTIFICATION HQE AMÉNAGEMENT

Pour atteindre un haut niveau de performances environnementales et sociales pour le Center Parcs de Pindères et Beauziac, Pierre & Vacances-Center Parcs a fait le choix d'une certification spécifique délivrée par un organisme indépendant : la certification HQE (Haute qualité environnementale) Aménagement™.

Celle-ci repose sur 17 thèmes, qui couvrent tous les aspects du développement durable, dans une approche transversale et à toutes les échelles. Elle s'attache à l'aménagement global du site comme à chacun des ouvrages du projet.

Cette certification est non seulement un instrument de performance mais aussi un outil de management de projet, qui concrétise la volonté de Pierre & Vacances-Center Parcs de travailler en partenariat avec les collectivités et institutions locales.

Dans le cadre de la démarche HQE Aménagement™, des objectifs thématiques seront précisés au niveau des études détaillées. Six axes prioritaires seront travaillés en concertation avec les acteurs du territoire : la gestion des eaux, de l'énergie, le paysage et la biodiversité, la santé et le confort, la mobilité et les déchets.

### LA DÉMARCHE BAS CARBONE

À l'heure de la COP 21 (Conférence de Paris 2015 sur le climat), le groupe souhaite également s'engager vers une démarche innovante « bas carbone ». La conception du projet utilisera la méthodologie du label « Bâtiment bas carbone » (BBCA\*) qui prend en compte différents éléments : architecture bioclimatique, haute performance énergétique, énergies renouvelables, choix des matériaux, chantier...

Ainsi le bois, matériau choisi pour la construction des cottages, permettra de limiter grandement leur bilan carbone.

Le recours à une structure bois et à un béton « bas carbone » sera également étudié pour l'Aquamundo.

Pour les travaux de gros œuvre comme de second œuvre, une attention particulière sera portée aux matériaux à énergie grise réduite, aux matériaux locaux ou produits à partir de matières premières recyclées.

L'ensemble du bois utilisé sur le site proviendra de forêts durablement gérées (attestation par un certificat PEFC\* ou FSC\*). Seuls les produits de classe A+ en matière d'émission de COV\* (composés organiques volatils) seront retenus et toutes les peintures seront éco-labellisées pour limiter leur impact sur l'environnement.

Le bilan carbone des opérations est généralement alourdi par les opérations de défrichage et de terrassement. À Pindères et Beauziac, pour limiter ces impacts le paysage s'attachera au maximum à respecter la topographie du site et son aménagement réutilisera au maximum les déblais sur site. Pour sa part, le bois issu des opérations de défrichage sera soit réutilisé directement dans l'aménagement du site, soit valorisé localement dans une filière adaptée.

### LE CADRE JURIDIQUE

Au-delà de l'adaptation des documents d'urbanisme, la réalisation du projet soumet le maître d'ouvrage à une série de procédures réglementaires, impliquant l'obtention d'autorisations spécifiques :

- ◇ un ou plusieurs permis de construire et/ou d'aménager;
- ◇ une autorisation unique au titre de la loi sur l'eau, comprenant une autorisation de défrichage et éventuellement une autorisation au titre de la réglementation relative aux espèces protégées.

Ces autorisations sont soumises au régime de l'étude d'impact et/ou de l'enquête publique au titre notamment :

- ◇ des articles R.122-2 et de son annexe et suivant du Code de l'environnement (défrichage supérieur à 25 ha, ce qui est probable, et création d'équipements de loisirs susceptibles d'accueillir plus de 1 000 personnes au cas par cas...);
- ◇ de l'article R.214-1 du même Code pour les installations, ouvrages et travaux relevant de la loi sur l'eau

En parallèle du maître d'ouvrage, d'autres opérateurs (collectivités et concessionnaires) porteront des projets qui feront également l'objet de procédures spécifiques nécessitées par la création ou la modification des infrastructures routières ou des équipements d'assainissement (cf. 2.5 « Aménagement des réseaux et des équipements »)

### LE RESPECT DE LA BIODIVERSITÉ

#### Prise en compte des caractéristiques naturelles du site

D'ores et déjà un état initial de l'environnement a été réalisé pendant un cycle biologique complet de douze mois pour établir les enjeux naturalistes du site afin de les anticiper pour les phases ultérieures du projet.

Ces investigations se sont basées sur des analyses bibliographiques et sur des campagnes de reconnaissance spécifiques de terrain qui ont concerné les milieux naturels terrestres et aquatiques. Ils ont permis d'identifier et de cartographier les secteurs à enjeux pour anticiper les mesures d'évitement et permettre la préservation des secteurs aux valeurs écologiques les plus importantes.

La prise en compte de la biodiversité et des caractéristiques naturelles du site implique notamment de :

- ◇ respecter les caractéristiques physiques du site : topographie, sensibilité du sol et/ou du sous-sol;
- ◇ préserver les espèces protégées et des habitats d'intérêt communautaire présents sur le site et les milieux aquatiques récepteurs du projet;
- ◇ prendre en compte les risques d'interruption des continuums écologiques;
- ◇ éviter l'introduction de végétaux non indigènes;
- ◇ maîtriser la fréquentation du site dans les secteurs sensibles.

Les impacts du projet seront, autant que possible, traités sur le site afin de ne pas générer d'effets déportés non maîtrisés : maîtrise des ruissellements, contrôle de la qualité de l'eau en sortie du site, insertion paysagère du projet depuis la périphérie et les points de vue particuliers.

Dans ce cadre, la phase chantier fera l'objet d'une attention particulière au regard des forts incidents qu'elle est susceptible de générer. Les impacts pendant cette phase feront ainsi l'objet d'un traitement spécifique avec une série d'engagements particuliers : adaptation des calendriers pour éviter les périodes sensibles pour la faune, prise en compte du risque de pollution des sols et de l'eau par le recueil et le traitement des eaux du chantier (filtres pour éviter la fuite de matériaux vers les milieux récepteurs, pièges à fines, fosses de décantation, pièges antipollution accidentelle...), balisage des secteurs sensibles, protection des arbres conservés aux abords des zones de chantier, suivi des travaux par un bureau d'études écologiques spécialisé...

Pierre & Vacances-Center Parcs a établi une charte « Chantier vert » mise en œuvre à chaque nouveau projet de construction (cf. 02.7 « Le déroulement du chantier »).



## ÉLABORATION DU PROJET DE MOINDRE IMPACT ET MESURES DE COMPENSATION

Pierre & Vacances-Center Parcs sera accompagné dans toute sa démarche de réduction des impacts sur la biodiversité et les habitats naturels du site par un écologue, qui participera à l'élaboration des solutions techniques à mettre en œuvre et assurera le suivi du projet.

### Les mesures d'évitement et de réduction d'impact

Cette phase consiste, par un dialogue entre les acteurs locaux, le maître d'ouvrage et les experts (architectes, bureau d'études environnementales, paysagiste, experts forestiers...), à définir un projet de moindre impact, combinant au mieux les impératifs du projet et les enjeux environnementaux mis en évidence dans l'état initial.

Les mesures peuvent être de deux types :

- ◇ les mesures d'évitement et de « suppression d'impact ». Ce type de mesures est recherché en première intention. Il s'agit d'adapter le projet aux enjeux identifiés sur le site de manière à éviter les impacts;
- ◇ les mesures de « réduction d'impact ». Ces mesures peuvent consister à adopter des solutions techniques les moins impactantes (modes constructifs, choix des matériaux et matériels...), à retenir un échancier de travaux adapté aux enjeux environnementaux, etc.

### EXEMPLE DE PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ



Fleur de succise : habitat du papillon appelé « damier de la succise ».



Zone de replacage de succises : prélèvement de plaques de terre (pour ne pas déraciner les fleurs) et replacage.

Seront notamment arrêtées ici les mesures qui pourraient être nécessaires pendant la phase de travaux, visant à limiter la perturbation de la faune et à préserver les milieux naturels.

Ces mesures seront concertées et combineront au mieux l'efficacité écologique, les contraintes techniques, les coûts et la programmation du projet.

### Estimation des impacts résiduels

Seront ensuite évalués les impacts résiduels, en comparant les mesures correctrices envisagées aux impacts diagnostiqués. Cette évaluation repose sur une analyse scientifique et de terrain.

### Proposition de mesures de compensation

Enfin, seront établies les mesures de compensation qui ont pour objectif de compenser les impacts résiduels. En premier lieu seront recherchées des zones d'accueil pour ces compensations à l'intérieur du site. Si ces espaces ne s'avéraient pas suffisants, des sites localisés en dehors de l'emprise des travaux devront être recherchés.

Des mesures seront également prises pour accompagner l'évolution du site sur le long terme et conserver ses potentialités écologiques, voire les renforcer. Un plan de gestion forestière sera élaboré pour mieux prendre en compte les objectifs écologiques en listant les coupes et entretiens à réaliser au niveau des boisements. Des habitats pourront être recréés : mares, clairières...

Les bâtiments intégreront également des aménagements favorables à la biodiversité (végétalisation, nichoirs...).

L'efficacité de ces mesures fera l'objet d'un suivi écologique sur plusieurs années, en partenariat avec les associations environnementales et les services de l'État. Dans le cadre du Center Parcs du Bois aux Daims dans la Vienne, un observatoire de la biodiversité a par exemple été mis en place avec Vienne Nature et la LPO\* Vienne.

### PLAN DE GESTION ÉCOLOGIQUE

Pierre & Vacances-Center Parcs prend l'initiative d'élaborer et de mettre en œuvre pour chacun de ses sites, en complément du plan de gestion forestière, un plan de gestion écologique des milieux. L'intérêt de ce plan de gestion écologique est de maintenir, voire renforcer, un haut niveau de biodiversité sur un territoire qui accueille des activités de loisirs.

À titre d'information, citons le plan de gestion écologique du Center Parcs des Trois Forêts, en Moselle, qui prévoit de :

- ◇ restaurer et valoriser les principaux habitats naturels (landes, prairies, buissons, bois...);
- ◇ mettre en place des actions spécifiques sur la faune pour compenser des pertes d'habitats éventuelles;
- ◇ réaliser des suivis sur la faune, la flore et la qualité de l'eau;
- ◇ organiser la fréquentation du site (parcours pédestres et équestres) en prenant en compte les enjeux écologiques dans les zones naturelles.

### GESTION ÉCONOME DE L'EAU

La prise en compte du cycle de l'eau dans les projets d'aménagement est une nécessité absolue. Au-delà de la réponse réglementaire, elle doit s'inscrire dans une logique de responsabilité vis-à-vis des enjeux présents et futurs et notamment vis-à-vis des changements climatiques qui impacteront directement la ressource en eau, les usages et les milieux liés à l'eau.

Dans les projets des Center Parcs, Pierre & Vacances-Center Parcs met en œuvre des actions de rationalisation de la consommation et d'optimisation de l'utilisation de l'eau. Des actions innovantes en matière de gestion des eaux de pluie sont également prises pour intégrer les enjeux quantitatifs et qualitatifs.

Le projet du Center Parcs en Lot & Garonne sera inscrit dans un territoire où les enjeux liés au cycle de l'eau sont aigus. Des réponses particulières devront être apportées pour permettre la création du projet tout en anticipant ses impacts sur l'eau et sur les espèces végétales et animales qui en dépendent dans une des étapes de leur cycle biologique.

L'eau est une composante majeure des Center Parcs qui proposent de nombreuses activités ludiques et de bien-être autour de cet élément (Aquamundo, spa...). C'est pourquoi un des enjeux prioritaires, considéré dès la conception des Center Parcs, est de préserver la ressource, tant au niveau quantitatif qu'au niveau qualitatif. Cette démarche vise d'une part la limitation de l'impact des domaines sur les réseaux hydrographiques et hydrogéologiques locaux et d'autre part la recherche d'économies d'eau.

### Gestion des eaux pluviales

Compte tenu des caractéristiques du site de Pindères et Beauziac, les principaux objectifs concernant la gestion des eaux sont les suivants :

- ◇ garantir un rejet d'eau de très bonne qualité dans les milieux récepteurs. La forte perméabilité du sol et la proximité de la nappe qui baigne l'aquifère sablonneux et karstique\* nécessitent la mise en place de dispositions adaptées;
- ◇ assurer une régulation des eaux pluviales sur le site de façon à ne pas induire de désordres hydrauliques à l'aval en garantissant des débits d'étiage\* suffisants pour les eaux superficielles.

De manière générale, la gestion des eaux de ruissellement pluvial sera basée sur les principes des techniques alternatives de l'assainissement. Il s'agit d'une gestion diffuse qui multiplie les exutoires pour éviter les

concentrations des flux et permettre la répartition de l'alimentation des milieux aquatiques. Ce choix vise ainsi le maintien d'une situation hydrologique équivalente à la situation actuelle. La topographie, la géologie et l'hydrogéologie de l'emprise du projet sont particulièrement favorables à cette technique.

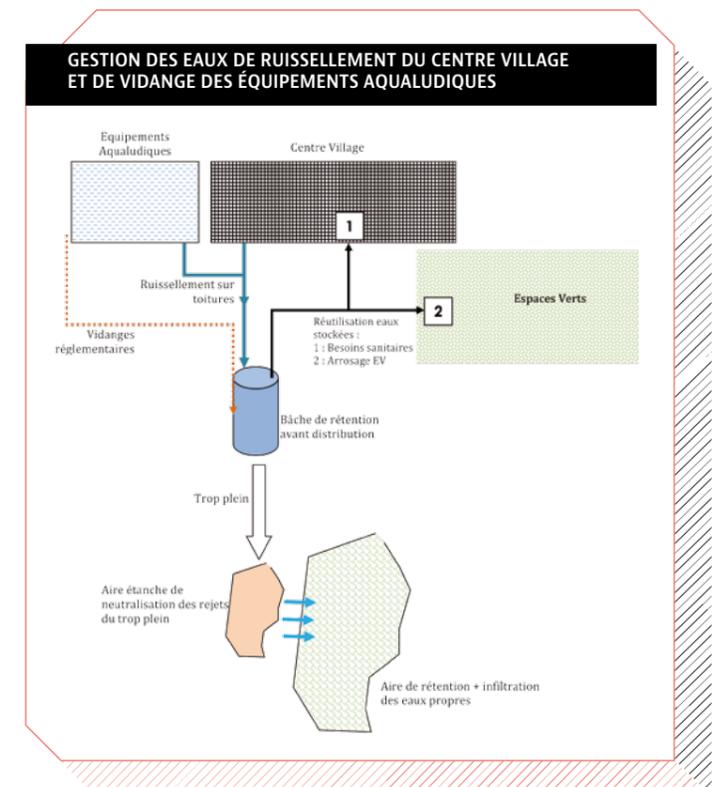
Les surfaces imperméabilisées seront distinguées en fonction de leur risque de pollution : les eaux des toitures et des aires non souillées seront recueillies indépendamment pour être régulées, puis raccordées aux exutoires souterrains et/ou superficiels; une partie de ces eaux pourra être réutilisée à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments conformément à la réglementation sanitaire. Les eaux ruisselant sur les voiries circulées, sur les parkings et sur les aires souillées subiront des traitements appropriés avant raccordements aux exutoires.

On peut ainsi distinguer les principales situations :

- ◇ pour les toitures des cottages, les chemins piétons et les aires non souillées, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de « l'infiltration à la parcelle ». Les eaux de pluie seront recueillies par un réseau à ciel ouvert (nœuds paysagers, fossés végétalisés, dépressions et microreliefs...) et/ou dans des tranchées drainantes qui permettront de retenir momentanément les eaux et de les infiltrer progressivement vers la nappe sous-jacente;
- ◇ pour les voies circulées, les parkings et les autres aires souillées, le principe est équivalent à celui décrit ci-dessus, mais les fonds et les parois de ces aménagements seront traités par des corrois en



Exemple d'hibernaculum : habitat pour les batraciens et les reptiles (Center Parcs Vienne)



matériaux peu perméables pour intercepter et éliminer d'éventuelles pollutions résiduelles (rétention, adsorption\*, phytoremédiation\*). Pour les zones à forts risques, des aménagements spécifiques seront introduits (zones humides étanchées, ouvrages de prétraitement...). Les eaux dépolluées seront ensuite dirigées vers l'exutoire (eaux souterraines et/ou exutoires superficiels).

Le Centre Village regroupe les équipements centraux. Le niveau d'imperméabilisation sera le plus élevé, ce qui générera des volumes de ruissellement importants. Les eaux de pluie seront dirigées vers des aires de rétention et de dépollution avant d'être infiltrées progressivement à débit régulé. Les aires de rétention-régulation pourront être conçues et gérées pour créer des milieux aquatiques et humides et accueilleront une biodiversité spécifique à ce type de milieux (marais épurateur).  
 Sous réserve des études détaillées, une partie des eaux de ruissellement des toitures pourra être réutilisée pour les sanitaires et/ou pour l'arrosage des espaces verts du Centre Village.

#### Gestion des eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines, lors des deux vidanges annuelles imposées par la réglementation, ainsi que les eaux de renouvellement quotidien des masses d'eau subiront des traitements très poussés pour assurer leur entière neutralisation (température, chlore et autres substances résiduelles). Les eaux seront recueillies dans des bâches étanches pour être refroidies, puis déchlorées. Sous conditions des études de détail et des autorisations administratives nécessaires, les eaux de vidange des piscines seraient ensuite recueillies dans une aire étanche conçue et gérée en marais épurateur à microphytes\* et à macrophytes\*. Après un long séjour dans le marais, les eaux transiteront par un dispositif de traitement quaternaire\* (biocide) avant d'être acheminées par des réseaux de distribution pour plusieurs usages dans le parc : animations hydrauliques (miroirs d'eau, jets d'eau...), arrosage, lavage de certaines surfaces, lavage de véhicules et d'engins, utilisation pour les sanitaires... Ces affectations permettraient ainsi de consommer la plus grande part des eaux de vidange.

#### Optimisation de la consommation d'eau journalière

Les besoins maximums du futur Center Parcs de Pindères et Beauziac sont estimés entre 435 m<sup>3</sup>/jour (année basse) et 491 m<sup>3</sup>/jour (année haute), avec une consommation de pointe instantanée de 64,4 m<sup>3</sup>/h, dont :

- ◇ 186 à 210 m<sup>3</sup>/jour pour les hébergements, soit environ 120 litres par personne et par jour (moyenne nationale à 151 litres par personne et par jour<sup>1</sup>);
- ◇ 249 à 281 m<sup>3</sup>/jour pour les équipements, principalement l'espace aqualudique, avec un objectif de 60 litres par jour et par baigneur (moyenne nationale de 120 litres par jour et par personne dans les piscines performantes<sup>2</sup>);

L'usage d'un système technique de type osmose inverse\* permettra par exemple de récupérer 80 % des eaux de lavage des filtres de l'espace aqualudique (sous réserve d'autorisation de l'Agence régionale de santé). Des études détaillées devraient permettre d'optimiser ces consommations pour atteindre l'hypothèse basse de la fourchette, voire l'améliorer.

<sup>1</sup> Sources : Enquête C.I.E eau 2006 et L'eau du robinet dans notre quotidien – Eau France / Service public d'information sur l'eau

<sup>2</sup> Source : Les Echos/Ethis ingénierie centre aquatique

#### Indicateurs de performance

- ◇ Consommation d'eau potable des hébergements;
- ◇ Consommation d'eau potable de l'Aquamundo (en m<sup>3</sup>/an et en litres/visiteur/jour);
- ◇ Consommation d'eau non potable pour l'arrosage.

#### Installation d'équipements hydro-économiques

Les consommations d'eau potable seront réduites grâce au recours à des équipements hydro-économiques dans les hébergements et les équipements. Les mitigeurs de la robinetterie des éviers et lavabos auront des débits inférieurs à 5 litres/minute; les douches des débits inférieurs à 10 litres/minute; les lave-vaisselle une consommation de 9 litres par cycle maximum. Les sanitaires disposeront de chasse à double commande 3/6 litres. Leur alimentation par une source alternative à l'eau potable sera étudiée en phase conception (eaux grises, de pluie, de baignade).

#### Aménagement paysager

L'aménagement paysager du site sera réalisé en majorité avec des essences végétales rustiques adaptées au climat qui ne nécessiteront que peu ou pas d'arrosage.

Seules certaines espèces proches de la zone centrale des équipements feront l'objet d'un système d'arrosage économe et adapté à la pluviométrie locale avec de l'eau non potable, provenant de la récupération des eaux pluviales ou des eaux grises après traitement adéquat (eaux ménagères savonneuses, eaux de vidange des piscines...).

#### Suivi des consommations d'eau

Pour éviter la dérive des consommations d'eau, un suivi précis des consommations sera assuré. Pour cela, un compteur général ainsi que des sous-compteurs divisionnaires pour chaque usage (arrosage, eau sanitaire, équipements techniques, équipements ludiques...) seront installés sur le réseau de distribution d'eau potable.

#### GESTION DE L'ÉNERGIE ET ÉNERGIE RENEUVELABLE

La maîtrise de l'énergie est également un axe prioritaire de la conception du projet de Pindères et Beauziac. Elle répond à un double objectif :

- ◇ réduire les consommations de ressources énergétiques;
- ◇ limiter les émissions de gaz à effet de serre en favorisant le recours aux énergies renouvelables.

#### Recours aux énergies renouvelables

Depuis l'optimisation des besoins énergétiques jusqu'à la mise en œuvre d'équipements performants, le projet privilégiera le recours aux énergies renouvelables avec une production locale d'énergie.

Ainsi, chaque fois que possible, les énergies renouvelables seront utilisées au sein du parc. A minima, 80 %

des besoins de chaleur des équipements du Centre Village seront ainsi couverts par des énergies renouvelables et de récupération (EnRR). Si la solution bois était retenue, Center Parcs s'assurera de son approvisionnement auprès de la filière bois-énergie locale.

Une solution d'ombrières photovoltaïques pour alimenter les véhicules électriques de service et les golfettes des clients garés au « Cycle Center » sera étudiée.

Le site encouragera les mobilités douces en privilégiant la marche à pied, le covoiturage et l'auto-partage, en mettant à disposition des vélos et des voiturettes électriques et en interdisant le passage des véhicules thermiques à proximité du Centre Village.

Sur le Center Parcs du Domaine du Bois aux Daims dans la Vienne, 3 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques ont été installés sur des ombrières couvrant le parking clients, pour un potentiel de production annuelle d'environ 420 MWh d'électricité.

#### La chaufferie des Trois Forêts

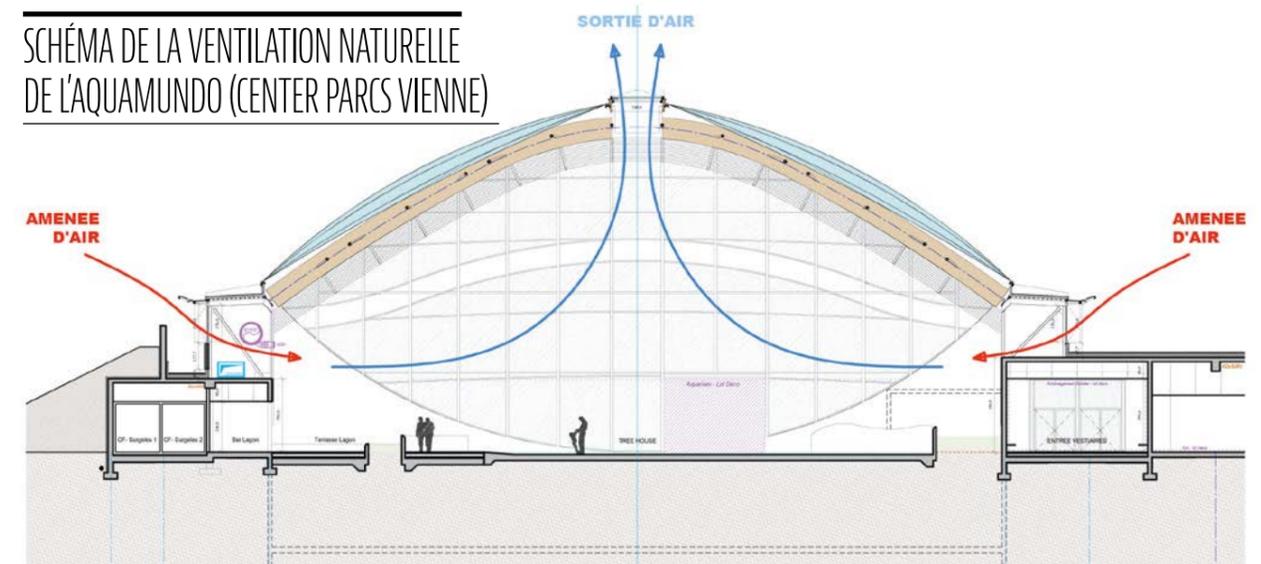
Le Center Parcs des Trois Forêts en Moselle dispose d'une chaufferie bois assurant l'essentiel des besoins énergétiques des équipements (26 000 m<sup>3</sup>), mise en service en juillet 2010, pour laquelle une filière bois a été organisée avec les acteurs locaux et dont les caractéristiques sont :

- ◇ chaufferie biomasse\* (chaudière de 3,2 MWh) avec gaz pour secours et pointes;
- ◇ 15 000 à 17 000 MWh thermiques enlevés par an;

- ◇ 5 000 à 6 000 tonnes de bois consommées (10 à 12 000 stères), soit 200 à 250 camions par an en fonction de la rigueur hivernale;
- ◇ 2 types de bois consommés, 60 % de plaquettes forestières G100 et 40 % de broyat de palettes déchetées de recyclage classe A;
- ◇ le bois servant à faire les plaquettes provient exclusivement de refus de scierie, d'éclaircissements, de bois morts de coupes et ne génère donc aucune coupe de bois supplémentaire;
- ◇ plate-forme de traitement (fabrication plaquettes) aménagée à

- 5 km seulement du domaine;
- ◇ taux de couverture biomasse\* (énergie produite au bois par rapport à l'énergie totale en sortie de chaufferie) avec un objectif contractuel de 90 % vis-à-vis de l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie);
- ◇ traitements des cendres issues de la combustion par épandage pour les cendres humides (sous foyer), et par enfouissement pour les cendres issues de filtration (3 % du volume de bois entré).

#### SCHÉMA DE LA VENTILATION NATURELLE DE L'AQUAMUNDO (CENTER PARCS VIENNE)



## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI

La construction intégrera les principes de conception bioclimatiques pour limiter les besoins en énergie.

### Les cottages

L'ensemble des cottages disposera d'une double orientation afin de permettre une ventilation naturelle en été, tout en bénéficiant des apports solaires passifs de mi-saison.

Les dimensions des baies vitrées des cottages seront optimisées pour offrir le meilleur compromis entre confort visuel, confort thermique d'hiver et confort thermique d'été sans recours à la climatisation.

Pour cela, les avancées de toiture joueront en période estivale le rôle de protections solaires pour les baies orientées sud et permettront ainsi de limiter les risques de surchauffe intérieure. Les études thermiques permettront de se prémunir des risques de surchauffe en ajustant les besoins de protections solaires pour l'ensemble des cottages en fonction de leur orientation.

Les cottages seront mitoyens et posséderont une forme simple, réduisant du même coup les déperditions thermiques.

Les infiltrations d'air, qui constituent une part importante des déperditions, seront limitées grâce à une très bonne étanchéité à l'air de l'enveloppe des cottages ( $14 = 0,6 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$ , mesurée à la fin de travaux).

Enfin, le bois, matériau choisi pour la construction des cottages, outre qu'il favorisera le recours à la préfabrication en usine, et donc la limitation des déchets sur le chantier, permettra de limiter les ponts thermiques. Associé à une isolation et des vitrages performants, ce matériau naturel constitue une enveloppe particulièrement performante.

Les cottages viseront a minima une diminution de 10 % de leur consommation d'énergie par rapport à la réglementation thermique 2012.

### Les équipements

Différentes dispositions architecturales et techniques seront mises en œuvre pour atteindre les meilleurs niveaux de performance :

- ◇ la superficie plus limitée des zones couvertes de cette nouvelle famille de Center Parcs à laquelle appartiendra le Domaine de Pindères et Beauziac contribuera à limiter les consommations d'énergie;
- ◇ les dimensions des baies vitrées, leur orientation et leur facteur solaire seront optimisés pour offrir le meilleur compromis entre confort visuel, confort thermique d'hiver et confort thermique d'été;
- ◇ les bâtiments seront optimisés avec une isolation renforcée et une réduction des ponts thermiques (à l'origine des pertes de chaleur), attestée par une mesure d'étanchéité à l'air en fin de chantier;
- ◇ l'isolation de l'Aquamundo et du spa sera particuliè-

rement performante. Via une Simulation thermique dynamique (STD\*), l'objectif est d'atteindre une diminution de consommation de 20 % par rapport à son bâtiment de référence STD\*.

Par ailleurs, de nombreuses dispositions techniques seront mises en œuvre :

- ◇ concernant la distribution d'air neuf, la ventilation naturelle sera privilégiée pour toute la période estivale. Une ventilation mécanique assurant un recyclage de l'air garantira le respect des débits hygiéniques réglementaires;
- ◇ l'éclairage fera l'objet d'une gestion optimisée avec l'utilisation de sources lumineuses à efficacité renforcée et de systèmes de régulation en fonction de l'éclairage naturel;
- ◇ un dispositif de ventilation naturelle de l'Aquamundo et du spa permettra d'importantes économies d'énergie sur la ventilation/climatisation. Ce système, en période d'ensoleillement, stabilisera les écarts de température entre l'intérieur et l'extérieur des bâtiments. Il fonctionnera par l'ouverture d'ouvrants tout en arrêtant le fonctionnement des Centrales de traitement de l'air (CTA).

Comme pour les cottages, le maintien des performances énergétiques en phase d'exploitation des équipements centraux sera assuré par un système de Gestion technique du bâtiment (GTB\*), dont l'efficacité sera encore renforcée en comparaison des Domaines existants. Il permettra d'optimiser le fonctionnement des installations pour les fluides et les éclairages, de détecter les dérives de consommation, d'automatiser les tâches et de conserver un historique des événements pour une gestion optimale de la ressource énergétique.

### Éclairage des espaces extérieurs

L'aménagement des espaces extérieurs intégrera aussi l'objectif de sobriété et d'efficacité énergétique. Le choix se tournera ainsi vers un éclairage extérieur performant, donc l'intensité sera modulable en fonction de l'heure, de la luminosité et de la présence de personnes. Cette optimisation permettra d'assurer la sécurité et le confort des résidents, tout en réduisant les nuisances pour la faune locale. Ainsi les luminaires choisis seront orientés vers le sol, localisés à proximité des cheminements et des bâtiments et n'émettront pas d'UV.

## TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS

Dans les Center Parcs, les principales sources de déchets sont issues des ordures ménagères produites par les visiteurs, des équipements (restaurants, Aquamundo, bureaux...) et de l'entretien du site.

La quantité de déchets produite est à peu près équivalente à la moyenne française avec près de 1 kilo par jour et par personne, ce qui entraînerait pour le Center Parcs de Pindères et Beauziac un niveau de déchets de l'ordre de 600 tonnes par an.

Pour limiter les impacts de ces déchets, tant pendant la phase de construction que lors de l'exploitation, Center Parcs privilégiera :

- ◇ la prévention, qui vise à limiter la quantité et la nocivité des déchets produits (réduction à la source);
- ◇ la valorisation des déchets par l'optimisation du tri.

### Durant le chantier de construction

Afin de réaliser un chantier respectueux de l'environnement sur le site, une charte « Chantier vert » adaptée aux enjeux du site (cf. 2.7. « Le déroulement du chantier ») sera intégrée au dossier de conception ainsi qu'aux contrats de prestations et dossiers marchés de l'ensemble des intervenants. La stratégie visera la réduction à la source, par exemple en favorisant la préfabrication en atelier pour les éléments constitutifs des cottages. Des objectifs ambitieux de tri des déchets de chantier seront aussi fixés.

### Durant l'exploitation

Actuellement le taux de tri des déchets observé chez Center Parcs en France se situe en 15 et 25 % selon les parcs. L'objectif de Center Parcs Europe est d'atteindre un taux de tri moyen de 50 % d'ici 2020.

Pour se rapprocher de cet objectif pour le site de Pindères et Beauziac, Pierre & Vacances-Center Parcs proposera des dispositifs efficaces et simples d'utilisation afin de favoriser un comportement écocitoyen des résidents et du personnel. Une communication adaptée incitera les clients à participer au tri.

Par exemple, des équipements de tri installés dans chaque cottage permettront d'accueillir 4 flux de déchets (verre, emballages, biodéchets et déchets ménagers). Ils seront ensuite redirigés vers les filières appropriées pour maximiser leur recyclage. Les zones de tri extérieures (environ tous les 70 mètres) seront visibles depuis tous les cottages avec une communication adaptée pour faciliter la compréhension du code de tri pour les clients.

### Pour les équipements

Au niveau des équipements, les dispositifs de collecte sélective seront également généralisés pour permettre la séparation des différents flux de déchets :

- ◇ biodéchets;
- ◇ cartons;
- ◇ emballages plastiques;
- ◇ verre;
- ◇ ferraille;
- ◇ lampes basse consommation et néons;
- ◇ piles;
- ◇ déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE);
- ◇ graisses alimentaires;
- ◇ déchets industriels classiques.

Toutes les poubelles seront systématiquement compartimentées pour permettre la séparation des déchets, recyclables ou non.

La valorisation des biodéchets est un nouvel axe de travail de Pierre & Vacances-Center Parcs, qui sera intégré dès la conception pour ce nouveau Center Parcs. Il concerne aussi bien les déchets fermentescibles des restaurants que ceux des hébergements. Cette valorisation prendra la forme de solutions in situ telles que le compostage ou la déshydratation thermique.

Des actions pédagogiques seront développées autour de ce sujet. La volonté de Pierre & Vacances-Center Parcs est de proposer une expérimentation « heureuse », pendant les vacances, de la gestion des déchets afin de stimuler les bonnes pratiques au-delà du séjour.



## LA GESTION ENVIRONNEMENTALE

La réalisation du projet suivra un Système de management d'opération environnemental. Ce système dresse une vision claire des actions à entreprendre tout au long de l'opération et permet de mettre en œuvre les moyens nécessaires à la tenue de ces engagements. Différents aspects sont intégrés dans ce management environnemental du projet :

- ◇ la communication : cruciale car la démarche environnementale demande une adhésion et un engagement de la part de toutes les parties prenantes;
- ◇ l'engagement technique et la traçabilité : les procédures mises en place devront être clairement identifiables pour permettre un suivi de projet optimal. Les courriers particuliers, les rapports et les analyses effectuées au cours de l'opération seront tous archivés;
- ◇ le suivi environnemental : en phase études aussi bien qu'en phase travaux, des modifications techniques, fonctionnelles et organisationnelles apparaîtront. Il s'agira de s'assurer qu'elles respectent les objectifs environnementaux.

Trois documents majeurs viendront ponctuer la démarche en phase de conception :

- ◇ une notice environnementale définira dès la phase de conception des choix techniques, des grilles d'indicateurs et des choix de partis pour orienter les performances exigibles pour chaque composante du projet : hébergements, équipements et aménagements;
- ◇ un cahier des prescriptions environnementales de chantier, véritable charte, sera proposé pour la phase travaux. Il comportera un mémento à l'usage des personnels de chantier, afin de rappeler les engagements environnementaux pris dans cette opération. Il reprendra aussi les étapes clés auxquelles doit penser le responsable de chantier afin de s'intégrer au mieux à la démarche. La charte s'intéressera principalement au respect des riverains, à la gestion des déchets de chantier, au respect de l'environnement global (y compris respect des écosystèmes et de la biodiversité), que cela soit par le contrôle des pollutions ou la gestion des ressources naturelles pendant la période des travaux;
- ◇ une évaluation de la qualité environnementale sera effectuée en fin de chantier. Elle reprendra l'ensemble des vérifications et essais réalisés afin de justifier la conformité des ouvrages avec la démarche environnementale entreprise.

La démarche se poursuivra en phase exploitation. Quatre axes prioritaires seront travaillés en amont : le développement de circuits courts, une certification ISO 14001, un plan de déplacement et des actions de sensibilisation et de mobilisation des salariés et des clients.

### Circuits courts et locaux

Pierre & Vacances-Center Parcs mettra l'accent pour le Domaine de Pindères et Beauziac sur une politique d'achat et d'approvisionnement qui privilégie la proximité et les circuits courts, en favorisant l'utilisation de prestations et de produits locaux. Les spécialités alimentaires locales seront non seulement disponibles dans les restaurants mais aussi dans la supérette du Centre Village.

### La certification ISO 14001

La certification ISO 14001, dont dispose Center Parcs pour tous ses Domaines en exploitation, attestera des efforts déployés en matière de suivi et de gestion :

- ◇ des consommations d'eau;
- ◇ de l'énergie;
- ◇ des déchets;
- ◇ de l'utilisation du chlore pour les bassins;
- ◇ de la satisfaction des clients.

Des indicateurs quantitatifs seront mis en place pour suivre la performance du site sur chaque enjeu et un plan d'actions sera défini chaque année.

### Le plan de déplacement

Lors de la construction du Center Parcs de Pindères et Beauziac, le Groupe prévoit d'étudier le schéma de déplacement avec comme principal objectif la réduction des émissions de carbone relatives aux transports.

Le but est d'organiser les déplacements de manière globale, en incitant à une utilisation rationnelle des modes de transport, notamment par le recours aux moyens de transport les moins polluants ou encore en privilégiant la réduction des déplacements.

Le site génère différents types de flux : les vacanciers, les employés et les matières (marchandises, déchets...), pour lesquels quatre orientations précises seront étudiées :

- ◇ exploiter rationnellement le réseau routier existant;
- ◇ organiser le stationnement;
- ◇ optimiser le transport des matières;
- ◇ favoriser les modes de transport les moins polluants.

Pour les déplacements des résidents à l'intérieur et aux alentours du Center Parcs, des vélos de location seront mis à leur disposition dans le Domaine : vélos individuels de toutes tailles, tandems, remorques enfants... Les déplacements pédestres seront par ailleurs encouragés grâce à un aménagement paysager de qualité. Comme les voitures resteront en périphérie du domaine, un service d'aide au décharge-

ment des bagages et des chariots électriques pour leur transport seront proposés.

Un Plan de déplacement entreprise (PDE\*) sera étudié afin d'identifier les moyens de déplacement disponibles pour les salariés (transports collectifs, covoiturage...).

### Formation et actions de sensibilisation

Cette démarche de management environnemental s'accompagnera de nombreuses actions de formation et de sensibilisation des collaborateurs des sites, dispensées par l'équipe en charge du développement durable de Pierre & Vacances-Center Parcs et par des organismes de formation extérieurs.

Ainsi, pour le Center Parcs de Pindères et Beauziac, des modules de formation seront prévus avant l'ouverture afin de s'assurer de la bonne compréhension des enjeux par les équipes et des actions à mettre en œuvre concrètement pour réduire l'empreinte environnementale de leur activité.

Des actions de sensibilisation seront également proposées à l'attention des vacanciers dont certaines pourront être menées en partenariat avec les associations locales. Une information leur sera faite pour leur présenter l'ensemble des mesures de développement durable mises en œuvre sur le projet et les sensibiliser aux bonnes pratiques écologiques à adopter pendant leur séjour. Ils seront également sensibilisés au respect du patrimoine naturel et notamment à la protection de certaines zones sensibles du site (livrets d'information, panneaux d'affichage...). Toutes les activités proposées seront conçues en cohérence avec les objectifs de protection et de découverte de la biodiversité locale.

## SUIVI DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Une instance de suivi de la performance environnementale sera mise en place et permettra de définir avec les acteurs du territoire (État et ses services, collectivités territoriales, associations...) les indicateurs à retenir, les objectifs à fixer et de suivre les résultats dans le temps.

Ce comité de suivi environnemental pourrait s'inspirer de dispositifs déjà mis en place comme pour Villages Nature ou le Center Parcs de la Vienne. Dans ce dernier Domaine, un partenariat a été conclu avec Vienne Nature et la Ligue pour la protection des oiseaux (LPO\*) pour suivre l'évolution de la biodiversité.

**Un audit biodiversité réalisé en 2013 au Center Parcs de Moselle (cabinets Office de Génie écologique et Gondwana) a révélé, après trois ans d'exploitation, un maintien des espèces protégées et une plus grande diversification des espèces animales et végétales. Une douzaine de mares ont été créées dans la forêt, les autorités administratives ont constaté qu'elles avaient attiré des batraciens, des insectes et que les grands animaux venaient y boire.**



### QUELQUES OBJECTIFS VISÉS

|                            | COTTAGE  | ÉQUIPEMENT  | AMÉNAGEMENT   |
|----------------------------|--|---|---|
| EAU                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>-20 % par rapport à la consommation moyenne en eau d'un Français (100 % robinetterie hydro-économe);</li> <li>compteurs « intelligents »;</li> <li>étudier la réutilisation des eaux non potables pour les sanitaires.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aquamundo : atteindre <math>\leq 60</math> L/ baigneur/jour, maximiser le recyclage des eaux et étudier une solution de bassin phyto-épuration pour recycler une partie des eaux (selon autorisation ARS);</li> <li>tous : étudier la réutilisation d'eau non potable pour les sanitaires (selon autorisation ARS).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zéro arrosage avec de l'eau potable;</li> <li>conception paysagère pour une gestion « zéro phyto »;</li> <li>maintien de l'équilibre hydrologique du site.</li> </ul>  |
| ÉNERGIE ET CLIMAT          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Niveau RT (Réglementation thermique) 2012 a minima -10 %;</li> <li>source de production d'énergie performante ou EnRR;</li> <li>compteurs « intelligents ».</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tous : niveau RT 2012 -10 %;</li> <li>équipement Centre Village (dont Aquamundo) : 80 % des besoins en chaleur couverts par des EnRR;</li> <li>Aquamundo : -20 % consommation (réf : STD*);</li> <li>zone de bureau à un niveau BEPOS.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Étude d'une solution de production photovoltaïque sur site;</li> <li>éclairage extérieur économe.</li> </ul>   |
| MATÉRIAUX                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Structure bois et réduction du bilan carbone clos-couvert des cottages;</li> <li>labellisation pilote Bâtiment bas carbone (BBCA*) recherchée.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aquamundo : réduire la quantité de béton et utiliser du béton « bas carbone »;</li> <li>tous : privilégier les matériaux biosourcés, locaux, recyclables, recyclés.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Valorisation locale de 100 % du bois défriché (y compris sur site);</li> <li>réutilisation in situ d'un maximum de terres excavées.</li> </ul>   |
| DÉCHETS                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Privilégier la préfabrication (chantier);</li> <li>permettre le tri de 4 flux de déchets à l'intérieur des logements.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Installation de tri en cohérence avec les objectifs ISO 14001 de Center Parcs.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Valorisation déchets de chantier <math>\geq 50</math> % et valorisation matière <math>\geq 20</math> %.</li> </ul>   |
| ÉCOSYSTÈME ET BIODIVERSITÉ | <ul style="list-style-type: none"> <li>100 % du bois issu de forêts durablement gérées (PEFC/FSC*);</li> <li>20 % des cottages avec des éléments favorables à la biodiversité.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Limiter les impacts négatifs sur l'avifaune* des grandes zones vitrées;</li> <li>intégration au bâti d'éléments favorables à la biodiversité.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li><math>\geq 80</math> % de plantes indigènes;</li> <li>1 arbre coupé, 1 arbre replanté;</li> <li>reconstitution d'habitats naturels favorables aux espèces locales;</li> <li>suivi biodiversité en chantier.</li> </ul> |
| SANTÉ ET CONFORT           | <ul style="list-style-type: none"> <li>100 % des revêtements intérieurs avec un niveau de COV* A+ et 100 % des peintures éco-labellisées;</li> <li>large autonomie en éclairage naturel.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Qualité de l'eau de l'Aquamundo (filtration <math>\leq 5\mu\text{m}</math>, teneur en chlore actif libre <math>\leq 0,4</math> mg/L);</li> <li>limiter l'inconfort dû aux mouvements d'air dans l'Aquamundo (CFD).</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Éviter les plantes allergènes;</li> <li>mobilité douce dans le parc.</li> </ul>  |

## 02.5. L'AMÉNAGEMENT DES RÉSEAUX ET DES ÉQUIPEMENTS

Le protocole d'accord signé le 15 mai 2015 entre le département de Lot-et-Garonne, la région Aquitaine et Pierre & Vacances-Center Parcs prévoit que les collectivités « prendront en charge, dans la limite de leurs compétences, ou mettront tout en œuvre pour que soient pris en charge par les collectivités publiques et établissements publics compétents, les travaux et le financement des voiries et réseaux et, de manière générale, les infrastructures extérieures au site nécessaires à sa desserte et à son bon fonctionnement, Pierre & Vacances Center Parcs ne prenant en charge que les droits de raccordement afférents. »

L'aménagement des réseaux et équipements porte sur :

- l'alimentation en eau potable;
- le raccordement au dispositif d'assainissement collectif, consolidé pour recevoir les effluents du projet;
- l'alimentation en gaz et électricité;
- la téléphonie (cuivre) et le haut débit internet (fibre);
- une desserte routière compatible avec le trafic prévisible provisoire en phase de chantier et définitif à la date d'ouverture du complexe de Center Parcs.

Le coût estimatif s'établit comme suit :

| COÛT ESTIMATIF DE L'AMÉNAGEMENT DES RESEAUX EXTÉRIEURS AU SITE<br>(en millions d'euros hors taxes) |             |
|--|-------------|
| Réseau de collecte d'eaux usées et station d'épuration   | 2,8         |
| Réseau d'eau potable   | 1,2         |
| Voirie publique  | 1,5         |
| Électricité  | 0,19        |
| Gaz  | 0,42        |
| <b>Total réseaux et équipements</b>  | <b>6,11</b> |

Le département s'est engagé à prendre en charge directement ou à contribuer financièrement à la réalisation, par les collectivités ou concessionnaires compétents, de l'ensemble des travaux visés ci-dessus dans la limite d'une enveloppe budgétaire de l'ordre de 3 millions d'euros, dont 1,5 million d'euros (valeur 2014) dédiés aux améliorations de la desserte routière. Le solde du financement sera assuré par les autres collectivités et les concessionnaires.

L'ensemble des infrastructures et réseaux imputables à la viabilisation de l'intérieur du site représente par ailleurs un coût estimatif de l'ordre de 22 millions d'euros, montant qui sera affiné en fonction des études de maîtrise d'œuvre et des options qui seront retenues.

## LA DESSERTE ROUTIÈRE

### Les besoins du projet

#### L'accès véhicules légers / poids lourds

Les flux les plus importants sont constatés les vendredis et les lundis qui correspondent aux jours d'arrivée et de départ privilégiés des clients. Le cumul maximal à prévoir est de l'ordre de 700 véhicules/jour, mais il faut noter une évolution du comportement des clients qui conduit à une organisation différente dans la mesure où arrivées, départs et durées de séjour sont de plus en plus flexibles. Le trafic généré par le déplacement des salariés est estimé à une centaine de véhicules/jour. Le flux correspondant aux différentes livraisons et maintenances sera de l'ordre de 100 véhicules par semaine.

#### L'accès cyclopiéton

Pierre & Vacances-Center Parcs favorisera un parcours de liaisons douces à l'intérieur du site. Afin d'assurer la

continuité de cette démarche de déplacement doux, une liaison douce sera aménagée ou confortée depuis le site du Center Parcs jusqu'au lac de Clarens, pour offrir ainsi aux utilisateurs une continuité et un parcours itinérant.

Cette liaison douce permettra de faciliter tout autant l'accès à la ville de Casteljaloux et à ses équipements (lac, plage, casino, thermes, etc.) pour les résidents du Center Parcs que l'accès aux équipements et services du Center Parcs pour les Casteljalousains.

### Les solutions

L'accès principal s'effectuera par la D291 qui se raccorde à la D933 au centre du bourg de Casteljaloux. La D291 constitue actuellement un des axes secondaires de liaison vers le département des Landes (Saint-Michel-de-Castelnaud). Les comptages réalisés en 2014 montrent un trafic plutôt faible (env. 680 v/j dont 30 poids lourds).

L'accès au Center Parcs est situé au PR 3+910, la longueur de voie à moderniser depuis la D933 est de 3 700 m.

Les 200 premiers mètres sont situés dans l'agglomération de Casteljaloux. Ils se prolongent par un secteur périurbain, avec de nombreux accès riverains qui ont justifié la mise en place d'une limitation de vitesse à 70 km/h sur 1 000 m environ.

Les 2 500 m suivants peuvent être considérés en rase campagne (bien que ponctuellement urbanisés).

Le projet de modernisation comprend trois séquences :

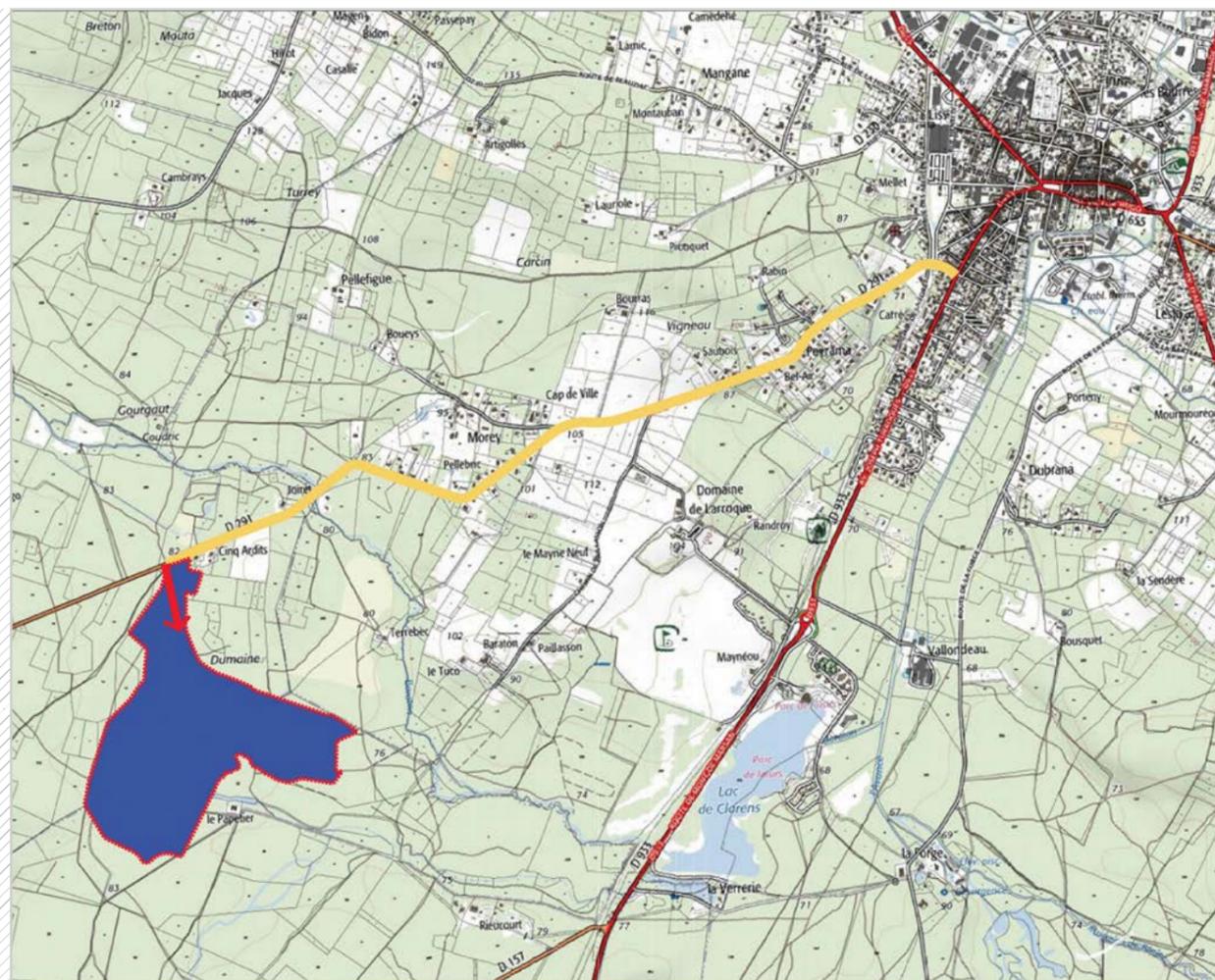
- ◇ PR 0 à PR 0+200 : secteur urbain (50 km/h);
- ◇ PR 0+200 au PR 1+400 (1 000 m environ) : zone périurbaine (70 km/h);
- ◇ PR 1+400 au PR 3+910 (2 500 m environ) : rase campagne (90 km/h).

Concernant l'accès au site, l'option d'un tourne-à-gauche sera privilégiée. En effet, les comptages réalisés sur la RD291 montrent un flux inférieur à 1 000 véhicules/jour ne nécessitant pas l'aménagement d'un giratoire. Par ailleurs, d'un point de vue financier, le coût d'entretien est plus important sur un giratoire et est estimé à 100 000 € tous les dix ans. Pierre & Vacances-Center Parcs prendra les dispositions nécessaires en termes de stockage des véhicules à l'entrée du Domaine pour éviter les remontées de file, qui par ailleurs seraient très contraignantes sur un giratoire.

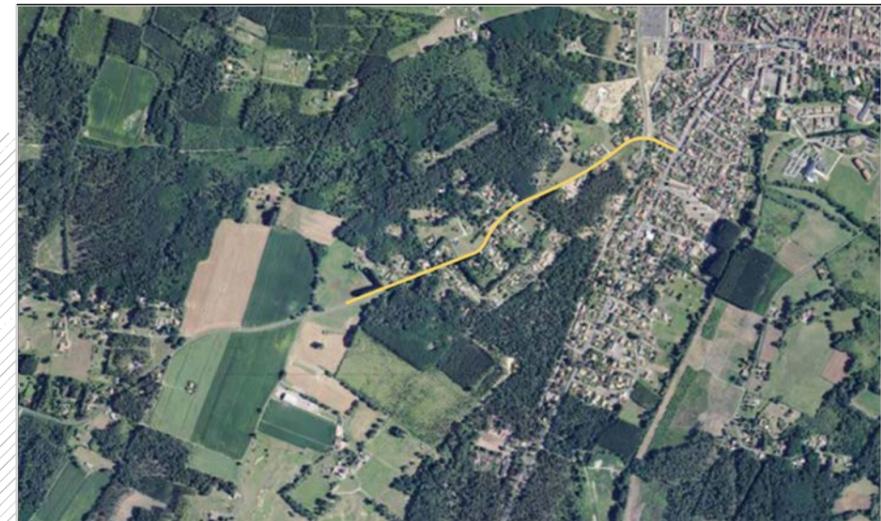
#### Aménagement d'une liaison douce

Les emprises limitées et les rampes de profil en long de la D291 sont peu compatibles avec un usage doux, notamment pour les cyclistes. Une alternative se dégage en longeant la D933 vers le sud de l'agglomération par l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

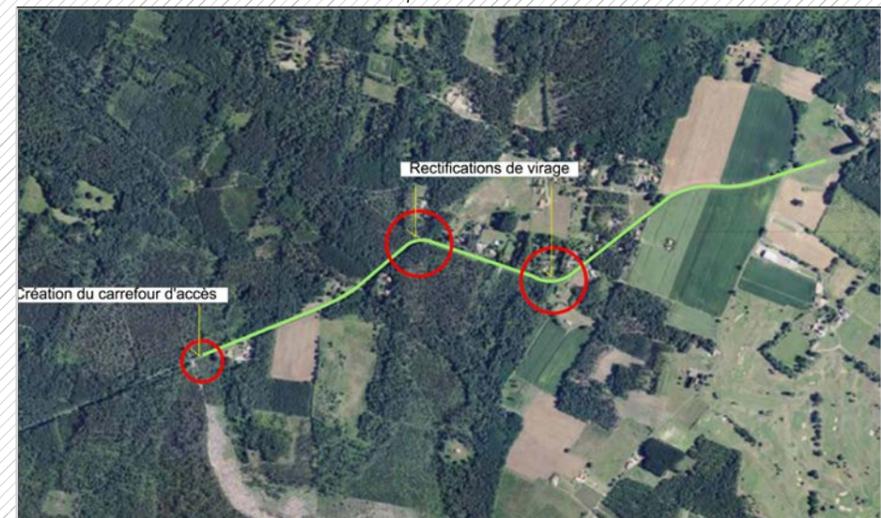
## ACCÈS PRINCIPAL



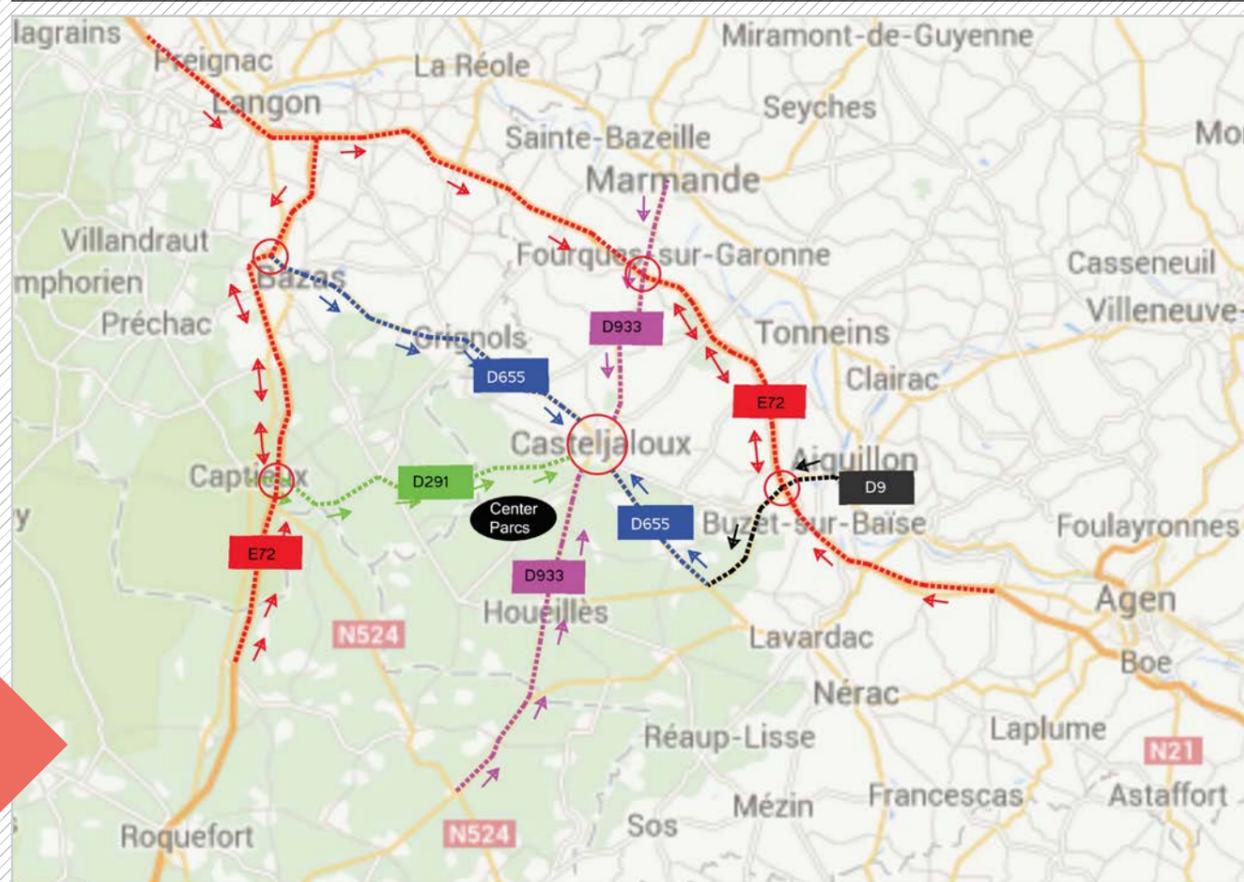
## SECTEUR URBAIN ET PÉRIURBAIN : 1 KM À AMÉNAGER



## CAMPAGNE : 2,2 KM À MODERNISER



## ITINÉRAIRES CENTER PARCS



### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

#### Les besoins

À ce jour, la programmation n'étant pas encore arrêtée, Pierre & Vacances-Center Parcs ne peut pas définir précisément le besoin de consommation d'eau du Domaine. On estime que 60 % de la consommation en eau provient des équipements centraux et notamment de l'espace aquatique. Néanmoins on peut indiquer que les besoins en eau potable seraient compris entre 186 m<sup>3</sup> de consommation des cottages et 249 m<sup>3</sup> pour les équipements, ce qui représente un besoin journalier moyen de 435 m<sup>3</sup>.

Ce besoin journalier intègre les besoins de renouvellement des bassins lors des vidanges semestrielles réglementaires.

#### Les solutions

La ressource mobilisable pour alimenter le site est la source de Clarens, actuellement partiellement utilisée par le syndicat EAU47 pour satisfaire les besoins de la ville de Casteljaloux.

Le prélèvement sur la source de Clarens fait l'objet d'un arrêté préfectoral signé le 2 mars 2012, qui prévoit l'autorisation de captage jusqu'au 31 décembre 2022, à raison de 1 944 000 m<sup>3</sup>/an, 5400 m<sup>3</sup>/jour et 270 m<sup>3</sup>/h.

Les besoins de la ville de Casteljaloux sont de 500 000 m<sup>3</sup>/an, 1 370 m<sup>3</sup>/jour. La capacité du captage autorisée laisse une disponibilité de 1 444 000 m<sup>3</sup>/an, soit plus de 4 000 m<sup>3</sup>/j, ce qui couvre largement les besoins du Center Parcs projeté.

L'alimentation du site sera réalisée à partir d'une nouvelle installation de pompage sur la source de Clarens et la mise en œuvre de nouvelles canalisations dont le tracé, qui part de la source et rejoint le site d'implantation, nécessite l'obtention de servitudes de passage.

Une bâche de stockage ainsi qu'un surpresseur seront réalisés sur le site de Center Parcs, sur une parcelle qu'EAU47 devra acquérir et dont l'accès sera prévu par les voiries internes du Center Parcs dans le cadre d'une servitude de passage. Un poste de relevage des eaux usées avec comptage sera également installé sur la parcelle. Une canalisation des eaux usées amènera les eaux usées jusque sur la route départementale, au niveau du milieu du lac, où elles seront reprises dans un réseau gravitaire qui fera l'objet d'un renforcement jusqu'à la future station où un second poste de relevage sera mis en œuvre.

Les caractéristiques hydrauliques précises de l'installation de pompage, de la bâche et des canalisations de transfert seront définies lors de l'établissement des Avant-Projet sommaire et Avant-Projet détaillé, qui seront confiés à un maître d'œuvre.

### ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

#### Les besoins

L'unité de traitement devra être dimensionnée pour une capacité hydraulique de 420 m<sup>3</sup>/jour, correspondant à une capacité de 2 800 équivalents/habitants (=EH).

Il est envisagé de traiter concomitamment le traitement des effluents du Center Parcs avec celui de la zone de Clarens : en effet, la commune de Casteljaloux envisage la reconstruction de la station d'épuration dite « de Clarens » qui traite les effluents sur la zone de loisirs du golf et du lac de Clarens, située à proximité du site d'implantation de Center Parcs. La capacité de cette station, aujourd'hui obsolète, est actuellement de 1 500 EH.

#### Les solutions

Au vu des connaissances actuelles, le syndicat mixte EAU47 qui sera le maître d'ouvrage de cette opération, envisage la réalisation d'une station d'épuration de 5 000 EH pour traiter concomitamment les effluents de la zone de Clarens (2 000 EH) et de Center Parcs (3 000 EH). Les chiffres du Center Parcs seront affinés dès connaissance de la programmation définitive.

## TRAITEMENT DES EAUX USÉES



### Filière de traitement

Compte tenu de la sensibilité au plan environnemental (ruisseaux et zones humides), la filière de traitement retenue sera de type biologique par boues activées dotée d'un traitement membranaire de finition. Selon les préconisations du service de la police des eaux, le syndicat pourra être amené à mettre en œuvre des étages de traitement de l'azote et du phosphore pour prendre en compte les exigences de qualité du rejet sur ces paramètres.

### Rejet des eaux usées traitées

Le rejet des eaux traitées sera dirigé vers l'Avance qui est la rivière qui présente dans ce secteur le débit le plus important, mais leur réutilisation pour l'arrosage du golf et autres espaces verts sera mise en œuvre pour limiter l'impact de ce rejet en période d'étiage\*. Cet usage pourra nécessiter la mise en œuvre d'un système de désinfection (chlore ou ultra-violet) pour optimiser la protection sanitaire lors de la réutilisation des eaux usées traitées.

Les conditions de rejet et les objectifs de qualité de ces rejets seront établis, en collaboration avec les services de l'État, à l'occasion de l'élaboration du dossier « Loi sur l'eau ».

## ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

### Les besoins

La puissance nécessaire pour alimenter les cottages et les équipements est de 3,5 MW. Deux postes de livraison sont sollicités pour distinguer les cottages des équipements collectifs.

### Les solutions

Sur la base d'une étude préalable commandée par Pierre & Vacances-Center Parcs auprès d'ERDF, l'offre de raccordement électrique de référence prévoit un raccordement des deux postes de livraison sur le départ HTA d'Antagnac, issu du poste source de Casteljaloux. Les travaux consisteront dans la création de 1 500 mètres de câble HTA 20 KV de section 3 x 240 mm<sup>2</sup> Al et la création de 2 armoires de coupures 3 directions manuelles.

ERDF financera 40 % du coût des travaux d'établissement des réseaux électriques extérieurs à l'assiette foncière du projet; la collectivité en charge de l'urbanisme finance les 60 % restants. Le coût total des travaux est estimé à 197 100 €, dont 113 900 € pour la collectivité en charge de l'urbanisme, et 77 000 € pour ERDF. Le solde de 62 000 € est à la charge du groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et correspond aux deux postes de livraison.

## ALIMENTATION EN GAZ

### Les besoins

Le projet du village Center Parcs nécessite une alimentation en gaz essentiellement pour assurer le chauffage des 400 cottages ainsi que le chauffage d'appoint des équipements collectifs (12 000 m<sup>2</sup>), dont l'essentiel des besoins énergétiques (80 %) devrait être assuré par une chaufferie bois.

La consommation annuelle estimée est de 4 788 500 kWhPCI/an pour une puissance de raccordement de 2 800 kW pour les cottages et de 4 000 kW pour les équipements collectifs.

Deux postes de livraison sont sollicités pour distinguer les cottages des équipements.

### Les solutions

Le syndicat départemental d'électricité et d'énergies de Lot-et-Garonne (SDEE47) dispose de la compétence optionnelle d'autorité organisatrice de distribution publique de gaz depuis le 1<sup>er</sup> juin 2007. À ce jour, sur les 72 communes desservies en gaz naturel dans le département, 57 sont adhérentes au SDEE 47 et lui ont transféré leur compétence gaz. Par délibération en date respectivement des 20 et 23 juillet 2015, les communes de Beauziac et de Pindères ont transféré au SDEE 47 leur compétence d'autorité organisatrice de la distribution publique de gaz.

Ces communes n'étant pas actuellement desservies en gaz, les travaux de desserte seront soumis à une procédure de Délégation de service public (DSP\*).

Parmi les solutions techniques envisagées, il est possible :

- ◇ soit de se raccorder à un réseau de distribution public, après renforcement éventuel du réseau existant : le réseau le plus proche du futur site étant celui de Casteljaloux à environ 2 500 mètres;
- ◇ soit de se raccorder à un réseau de transport TIGF présent sur la commune de Beauziac, avec création d'un poste de transport. L'accès au réseau de transport est situé à plus de 5 000 mètres du futur site Center Parcs;
- ◇ soit de créer un réseau de distribution publique en gaz propane.

La solution retenue s'appuiera sur la meilleure offre technique et financière qui sera proposée par les candidats dans le cadre de la procédure de délégation de service public.

Le coût minimum est estimé à 420 000 euros.

## ALIMENTATION EN TÉLÉPHONIE ET FIBRE OPTIQUE

### Les besoins

En matière de téléphonie mobile, l'objectif est d'obtenir une couverture 4 G. Concernant la fibre optique, le besoin est de 24 brins.

### Les solutions

#### Téléphonie mobile

Les opérateurs ont l'obligation réglementaire de parvenir à une couverture à 100 % des zones rurales en 2020.

Pour l'alimentation du Center Parcs, deux solutions sont à envisager :

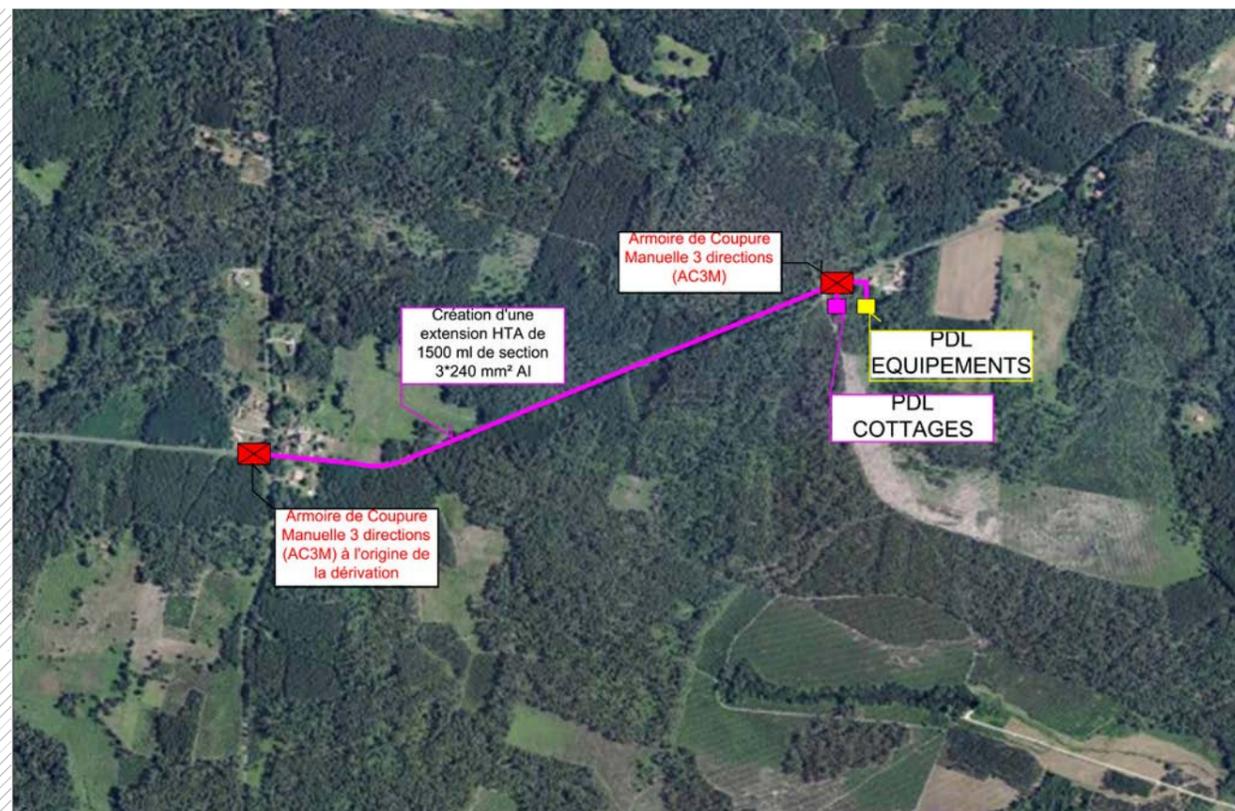
- ◇ l'installation d'un relais par les opérateurs;
- ◇ à défaut d'une action portée par les opérateurs, l'installation d'un pylône par les collectivités qui sera mis à disposition des opérateurs, dans le cadre du dispositif prévu par la loi Macron pour couvrir les sites prioritaires à vocation économique ou touristique.

La solution retenue s'appuiera notamment sur un état des lieux de la couverture actuelle ainsi que sur des études de faisabilité.

#### Fibre optique

Le syndicat Lot-et-Garonne numérique a lancé un vaste programme de déploiement de la fibre optique d'initiative publique dans le département afin de lutter contre la fracture numérique et connecter 70 % des Lot-et-Garonnais d'ici dix ans. Dans le cadre du schéma de déploiement élaboré à cet effet, des zones prioritaires sont en cours de définition à partir de critères comme le coût moyen par prise, le niveau de service actuel, ou les besoins des entreprises et des services publics. Dans ce contexte, l'installation du Center Parcs dans la zone de Pindères / Beauziac, sera prise en compte dans la priorisation des déploiements.

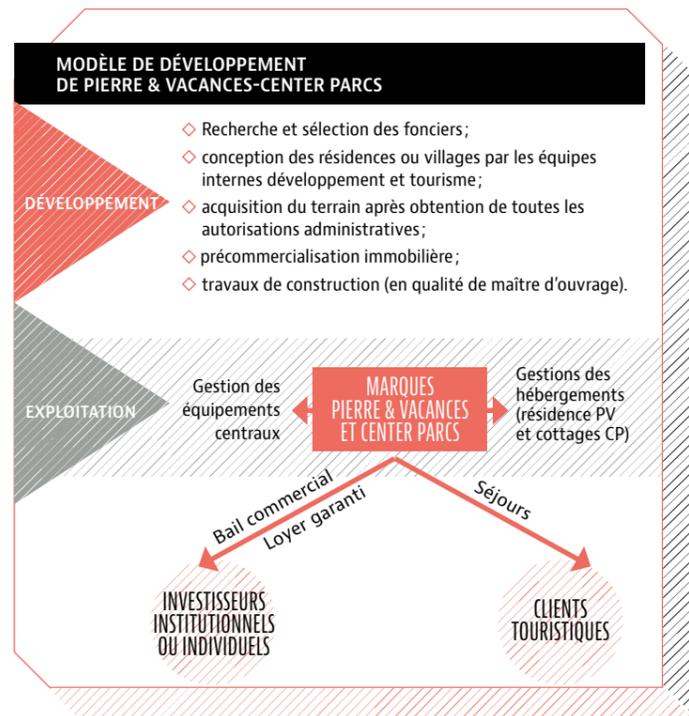
## RACCORDEMENT ÉLECTRIQUE



## 02.6. LE MONTAGE JURIDIQUE ET LE FINANCEMENT DU PROJET

Les informations suivantes ne se rapportent qu'à la maîtrise d'ouvrage de Pierre & Vacances-Center Parcs. En ce qui concerne les réseaux extérieurs au site, se reporter au chapitre 2.5 sur les réseaux.

Pierre & Vacances-Center Parcs interviendra au travers de différentes sociétés suivant l'avancement du projet, en raison de la spécificité des activités (développement immobilier, gestion administrative, garanties financières, ventes immobilières, exploitation du site...). Toutes sont filiales à 100 % de la société Pierre & Vacances S.A.



Depuis de nombreuses années, Pierre & Vacances-Center Parcs assure le financement de ses projets par la vente des hébergements et des équipements à des investisseurs institutionnels et individuels qui les louent à long terme à la société d'exploitation de Pierre & Vacances-Center Parcs. C'est un engagement financier important qui se traduit par le paiement de loyers indexés au propriétaire pour rémunérer leur investissement.

La société d'exploitation assure la commercialisation touristique (recherche des clientèles en France et à l'étranger) et la gestion des sites avec ses propres salariés ou ceux des sociétés partenaires sur lesquelles elle exerce un contrôle renforcé.

### LE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT DU GROUPE

Pour assurer au mieux la cohérence de ses réalisations et anticiper l'évolution des marchés, Pierre & Vacances-Center Parcs souhaite maîtriser la conception, la recherche du foncier et des financements, la commercialisation immobilière auprès d'investisseurs institutionnels et privés pour l'ensemble de ses projets.

Pierre & Vacances-Center Parcs se développe selon des règles prudentielles strictes : l'acquisition du foncier est conditionnée par l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet et le lancement des travaux est soumis à des conditions de précommercialisation. Le Groupe assure la maîtrise d'ouvrage des projets en prenant les risques de prix de revient, de qualité et de délai.

### LE FONCIER

Le terrain d'implantation est situé dans la forêt des Landes qui constitue la plus grande forêt artificielle d'Europe occidentale avec une superficie d'un million d'hectares. Il sera bâti sur la propriété du groupement forestier du domaine du Papetier.

Un plan de gestion forestier a été mis en place et est appliqué par les gestionnaires du site.

Pierre & Vacances-Center Parcs a signé une promesse de vente en mars 2015 en vue d'acquiescer 85 ha de ce massif.

### LE MONTAGE JURIDIQUE

Le permis de construire « valant division parcellaire », prévoirait la division du terrain en différents « secteurs » correspondant principalement :

- ◇ d'une part à chacun des différents hameaux de cottages (ou parties de hameaux);
- ◇ d'autre part à la zone regroupant les équipements centraux (éventuellement plusieurs zones d'équipements);
- ◇ enfin aux espaces communs, tels que voiries, espaces verts, terrains d'assiette des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'ensemble du site.

Le montage juridique adopté serait le même que pour l'ensemble des sites Center Parcs existants, avec la création d'une Association foncière urbaine libre (AFUL\*) regroupant les différents propriétaires au sein du Domaine.

L'AFUL\* constitue donc l'organe de gestion et d'administration du domaine, regroupant :

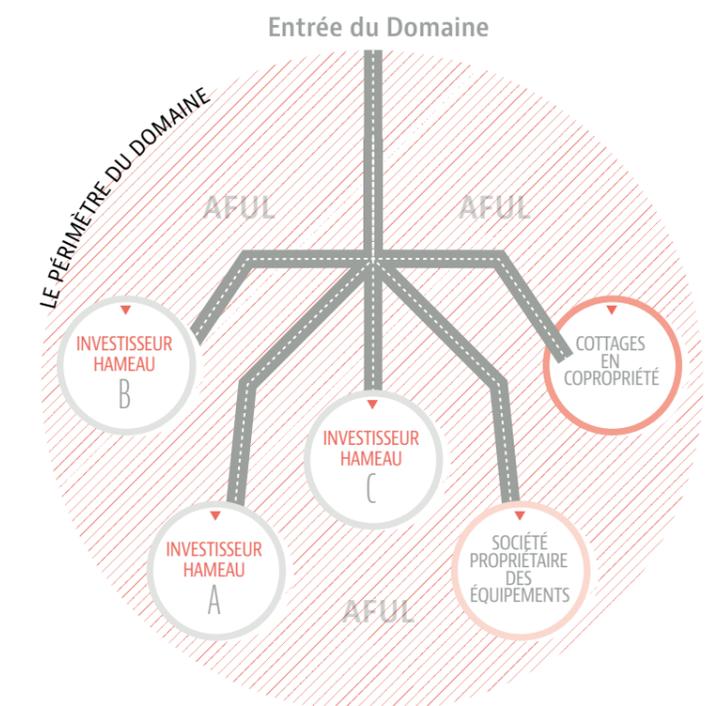
- ◇ chacun des investisseurs institutionnels ayant acquis un hameau de cottages (ou partie d'un hameau);
- ◇ la (ou les) copropriété(s) dans laquelle (lesquelles) sont regroupés les cottages acquis par des investisseurs particuliers, plus précisément chacun des copropriétaires;
- ◇ la structure (SEM\* ou autre) propriétaire des équipements.

Elle a pour vocation de gérer et entretenir les espaces communs et les éléments d'équipement nécessaires au fonctionnement de l'ensemble du site : voiries et réseaux

principaux, ouvrages collectifs, espaces verts et naturels communs... Elle souscrit les abonnements aux différents services et fluides communs. Elle répartit les charges de fonctionnement entre les différents membres en fonction des règles définies par ses statuts. Elle est administrée par un syndic, comme en matière de copropriété. Elle est propriétaire du ou des secteurs d'assiette des espaces communs et éléments d'équipement collectifs.

Ses statuts, dont les principes sont définis dès la demande de permis de construire et arrêtés définitivement lors de la première vente notariée, pérennisent les règles de fonctionnement et d'administration du site, indépendamment de l'exploitation touristique. Celle-ci relève pour sa part des différents baux commerciaux conclus entre les propriétaires des hébergements et équipements, et l'exploitant (cf. ci-après).

### DÉCOUPAGE FONCIER DU DOMAINE



## LE FINANCEMENT DES COTTAGES

L'investissement pour les cottages représente environ 104 millions d'euros.

Pierre & Vacances-Center Parcs s'engage à assurer ou faire assurer le financement des hébergements touristiques par la vente des cottages à des investisseurs institutionnels et/ou privés, assortie de la signature d'un bail commercial d'une durée ferme de neuf ou dix ans.

À titre d'exemple, dans le cadre de la dernière réalisation de Center Parcs, celui de la Vienne, 80 % des cottages ont été vendus à des institutionnels (compagnies et mutuelles d'assurances, caisses de retraite). Certains d'entre eux ont acheté un ou plusieurs hameaux d'une centaine de cottages.

L'exploitation de ces hébergements sera assurée par la société spécialisée de Pierre & Vacances-Center Parcs ainsi que l'exploitation du pôle équipements de loisirs et de services. Cette société, responsable de la gestion locative des hébergements, assure la commercialisation auprès des touristes (séjours) et prend en charge les frais de fonctionnement et de remise en état.

Pour les propriétaires des cottages, cela apporte plusieurs garanties :

- ◇ le bien est vendu hors taxes compte tenu de la signature concomitante d'un bail commercial d'une durée ferme d'au moins neuf ans et de l'engagement de promotion touristique pris par l'exploitant. Il fait partie d'une résidence de tourisme classée;
- ◇ les loyers sont garantis, que le cottage soit occupé ou non;
- ◇ le bien est entretenu par les équipes locales qui assurent la maintenance, le ménage, l'entretien et le remplacement courants du mobilier et des équipements électroménagers;
- ◇ les assurances, les charges de copropriété et les taxes sont prises en charge par Pierre & Vacances-Center Parcs : le propriétaire ne supporte que la taxe foncière et la fiscalité liée à son revenu locatif.

| MONTANT DES INVESTISSEMENTS <sup>1</sup><br>(en millions d'euros hors taxes) |            |
|--|------------|
| Investissement cottages  | 104        |
| Investissement équipements   | 66         |
| <b>Total estimé</b>  | <b>170</b> |

<sup>1</sup>Hors frais de commercialisation, certains honoraires et chaufferie bois

### Que se passe-t-il à la fin du bail ?

Dans le cas de la vente à des particuliers : à l'échéance du premier bail, Pierre & Vacances-Center Parcs propose au propriétaire le renouvellement pour neuf années supplémentaires, avec la possibilité d'une résiliation triennale et des modalités financières qui peuvent être adaptées à la situation du Domaine concerné (montant du loyer, prise en compte des travaux de rénovation, indexation).

Dans les résidences Pierre & Vacances à la mer et à la montagne, plus de 80 % des propriétaires renouvellent leur engagement en signant un nouveau bail, les autres souhaitant garder leur bien pour l'occuper à leur convenance, et plus particulièrement au bord de la mer.

Pour les domaines Center Parcs, le premier renouvellement a commencé au Domaine du lac d'Ailette dans l'Aisne et à ce jour 99,4 % des propriétaires ont signé un nouveau bail.

Dans le cadre de la vente à des investisseurs institutionnels : à l'issue du premier bail ferme de douze ans, Pierre & Vacances-Center Parcs dispose d'un droit de renouvellement qui lui permet de poursuivre l'exploitation dans des conditions financières à négocier avec le propriétaire. Si celui-ci ne souhaite pas renouveler, il sera redevable envers Pierre & Vacances-Center Parcs d'une indemnité fixée par le juge des loyers qui pourra représenter entre deux et trois ans du chiffre d'affaires. Ceci apporte une forte sécurité à l'exploitant Pierre & Vacances-Center Parcs sur une longue durée.

### Que se passe-t-il si le propriétaire veut revendre son bien ?

Il peut confier un mandat de vente à tout agent immobilier ou à la filiale spécialisée de Pierre & Vacances-Center Parcs. La transaction s'effectue et le bail est transféré au nouvel acquéreur, dans les mêmes conditions et pour la durée restante.

## LE FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS

Les équipements regroupent l'espace aquatique, les équipements ludiques, les commerces et les restaurants. Ils seraient vendus à une structure, sans doute sous la forme d'une Société d'économie mixte (SEM\*). La région et le département seraient les actionnaires majoritaires de cette société. Celle-ci se porterait acquéreuse de ces équipements pour un prix de vente en l'état futur d'achèvement de 66 millions € HT (hors frais de notaire et autres frais). Cette modalité de vente garantit l'acquéreur de tout dérapage de coût et de délai de réalisation, ce risque étant porté par le maître d'ouvrage Pierre & Vacances-Center Parcs.

Pierre & Vacances-Center Parcs s'est engagé à louer ces équipements à long terme à la SEM\*.

Un protocole d'accord définissant les principes de financement, de réalisation et d'exploitation du Center Parcs et les conditions selon lesquelles les collectivités territoriales signataires participeront à sa mise en œuvre a été signé en mai 2015. Ce document pourra faire l'objet d'avenants dès lors qu'ils seront validés par les trois parties.

Le bail sera conclu pour une durée de douze ans fermes avec faculté pour le preneur de le renouveler par

une ou plusieurs période(s) de neuf années (bail 3/6/9). Néanmoins, l'engagement financier pris par Pierre & Vacances-Center Parcs portera sur une durée de vingt ans.

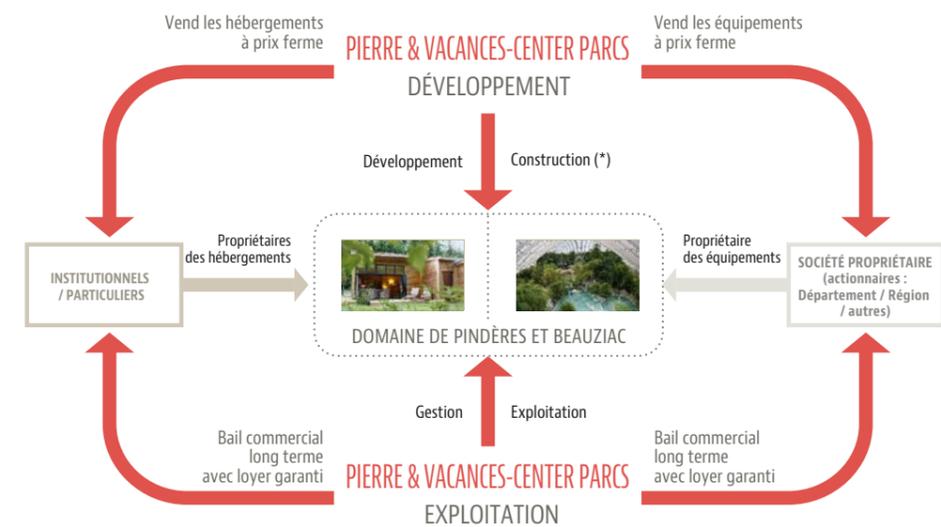
Les loyers versés permettront à la société propriétaire de définir le plan de financement le mieux adapté en fonction des conditions financières de crédit à long terme (taux et durée) et des fonds propres qui pourront être mis en place pour le projet (apport en capital, subventions...).

Les loyers seront progressifs sur les premières années d'exploitation pour tenir compte de la montée en puissance de la fréquentation du Center Parcs.

### Que se passe-t-il à la fin du bail ?

À la fin du bail, le preneur aura la faculté de le renouveler pour une ou plusieurs périodes de neuf années (bail 3/6/9). L'engagement financier pris par Pierre & Vacances-Center Parcs sur vingt ans se traduit, en cas de non-renouvellement du bail à son échéance, par le versement d'une indemnité de telle sorte que l'ensemble des revenus cumulés perçus par la société propriétaire représente les loyers sur vingt ans.

## SCHEMA DU MONTAGE ÉCONOMIQUE DU CENTER PARCS DE PINDÈRES ET BEAUZIAC



(\*) Études préalables, autorisations administratives, achat du terrain, suivi des appels d'offres et passation des marchés de travaux, coordination de l'ensemble des intervenants jusqu'à la livraison

# 02.7. LE DÉROULEMENT DU CHANTIER

Dans le cadre de sa démarche de qualité environnementale, Pierre & Vacances-Center Parcs souhaite aller au-delà des réglementations et s'engage à réaliser un chantier vert, à faible impact environnemental.

## LA CHARTE « CHANTIER VERT »

Les impacts générés par le chantier feront l'objet d'une étude en amont pour en limiter l'intensité ou la durée et pour en réduire les effets sur le personnel de chantier, les riverains et le trafic, comme sur l'environnement en général. Les mesures spécifiques qui en découleront seront intégrées dans une charte « chantier vert » qui constituera une pièce contractuelle à part entière du marché de chaque prestataire et de chaque entreprise intervenant sur le chantier.

La charte « chantier vert » affirme différentes exigences :

- ◇ réduction des déchets et maximisation du tri;
- ◇ réduction des consommations d'énergie et d'eau ainsi que des émissions de gaz à effet de serre;
- ◇ limitation des nuisances acoustiques et visuelles, maîtrise des perturbations sur le trafic;
- ◇ prévention contre les rejets dans l'air, l'eau et le sol;
- ◇ limitation des incidences du projet sur la faune, la flore et les milieux naturels et notamment les espèces rares/protégées;
- ◇ information des riverains et formation du personnel de chantier.

## L'ORGANISATION DU CHANTIER VERT

Pour faire respecter la charte, une mission spécifique sera confiée à un « responsable Chantier vert ». Il aura autorité sur toutes les entreprises intervenant tout au long des travaux. Celles-ci disposeront toutes d'un responsable environnement, garant du respect par l'entreprise des règles définies par le maître d'ouvrage. Durant tout le chantier, d'une durée d'environ deux ans, des réunions de suivi des performances seront effectuées avec les entreprises, ainsi que des réunions de coordination environnementales, qui permettront de traiter les problématiques rencontrées et de procéder à des retours d'expérience. Un bilan environnemental de fin de chantier sera également mené pour mesurer les résultats, analyser les réclamations et les incidents et en tirer les enseignements pour de futurs chantiers.

## LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

### La définition des zones sensibles

Si les différentes études environnementales démontrent l'existence de zones particulièrement sensibles, Pierre & Vacances-Center Parcs s'engage à les protéger dès le début des travaux, puis pendant l'exploitation du site.

Certaines zones particulièrement sensibles, car hébergeant des habitats naturels remarquables, seront ainsi interdites d'accès pendant tous les travaux. D'autres zones sensibles verront leur accès limité aux seules entreprises autorisées; celles-ci auront à produire une Procédure de protection environnementale (PPE) détaillant période, mode et durée d'intervention afin de limiter toute incidence éventuelle de leurs interventions.

Préparé en amont du chantier, le plan d'installation de chantier définit :

- ◇ les limites de chantier;
- ◇ les bases de vie;
- ◇ les règles de circulation, de manœuvre et stationnement des véhicules;
- ◇ l'emplacement de la centrale à béton;
- ◇ les zones de stockage des matériaux et produits;
- ◇ les zones de traitement des polluants possibles;
- ◇ les zones sensibles vis-à-vis du bruit;
- ◇ les milieux naturels très sensibles et interdits d'accès durant toute la durée du chantier.

### Un calendrier des travaux respectant les cycles de vie

Dans un souci de recherche du moindre impact, le choix de la période des travaux pourra être établi sur différents critères, à savoir :

- ◇ la période la moins pénalisante pour le travail de terrassement (conditions météorologiques);
- ◇ la période la plus favorable pour le risque hydrologique lié au phénomène de remontée de nappe;
- ◇ la période la moins pénalisante vis-à-vis de la flore et des milieux naturels;
- ◇ la période la moins pénalisante vis-à-vis de la faune.

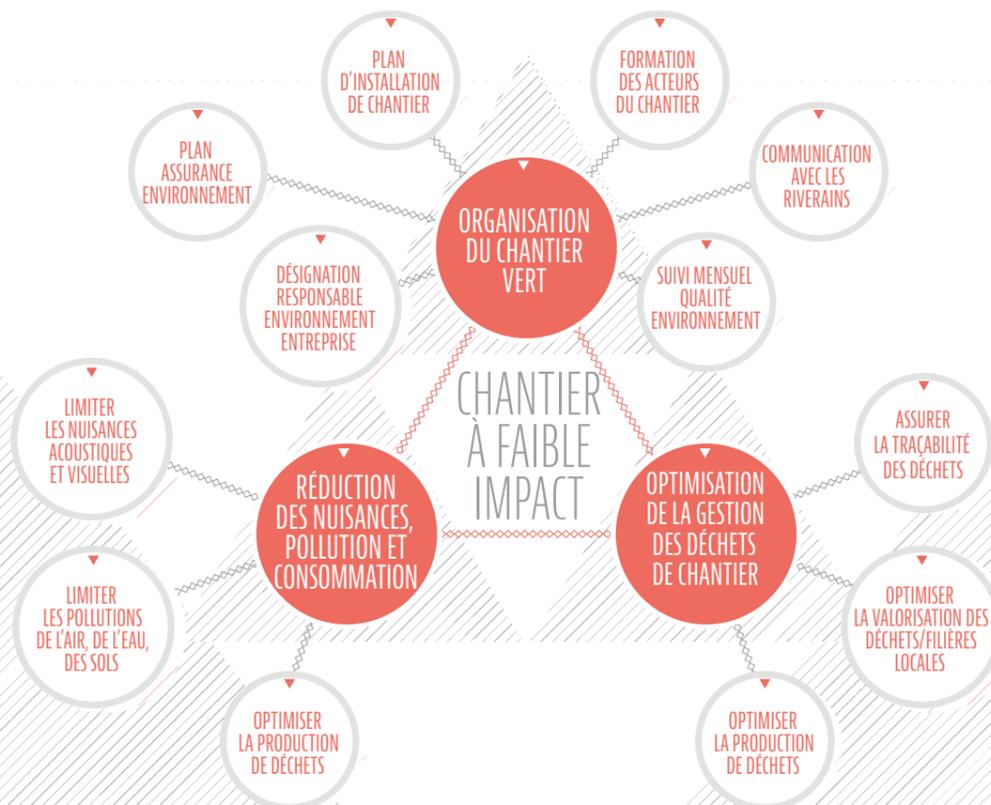
En fonction de ces impératifs, on peut organiser les travaux sur l'ensemble de l'année, en évitant pour chaque période les travaux qui posent problème.

Le calendrier ci-dessous présente à titre d'exemple les périodes de sensibilité vis-à-vis de plusieurs groupes de faune à intégrer dans le calendrier des opérations de chantier. Ce type de calendrier est intégré dans la charte de Chantier vert.

## EXEMPLE DE CALENDRIER D'INTERVENTION PAR ZONE

|   | Janv. | Fév. | Mars | Avril | Mai | Juin | Juil. | Août | Sept. | Oct. | Nov. | Déc. |
|---|-------|------|------|-------|-----|------|-------|------|-------|------|------|------|
| Amphibiens (travaux sur les milieux terrestres) | TS    | S    | PS   | PS    | S   | S    | S     | S    | PS    | PS   | TS   | TS   |
| Amphibiens (travaux sur les milieux aquatiques) | PS    | S    | TS   | TS    | TS  | TS   | S     | PS   | PS    | PS   | PS   | PS   |
| Reptiles  | TS    | TS   | TS   | TS    | S   | S    | S     | S    | S     | TS   | TS   | TS   |
| Oiseaux   | PS    | PS   | TS   | TS    | TS  | TS   | TS    | S    | PS    | PS   | PS   | PS   |
| Chauves-souris                                  | TS    | TS   | TS   | S     | TS  | TS   | TS    | TS   | PS    | PS   | TS   | TS   |

Légende : PS = peu sensible, S = sensible, TS = très sensible



Par exemple, les travaux de défrichage (abattage et dessouchage\*) sont des facteurs importants de risques de destruction d'individus aux périodes suivantes :

- ◇ de mars à juillet pour les oiseaux, période de nidification, risque de destruction d'œufs et de poussins;
- ◇ de mars à juillet pour les ornières et petits plans d'eau qui accueillent la reproduction d'amphibiens;
- ◇ de novembre à mars, période d'hibernation pour les amphibiens, les reptiles et les chiroptères.

Par ailleurs, la période d'accouplement (« plaquage ») en octobre et les premières phases de développement des œufs sont des phases très sensibles pour les écrevisses.

On établit alors un calendrier d'intervention par zone en fonction des sensibilités des secteurs du site.

## LA GESTION DES DÉCHETS

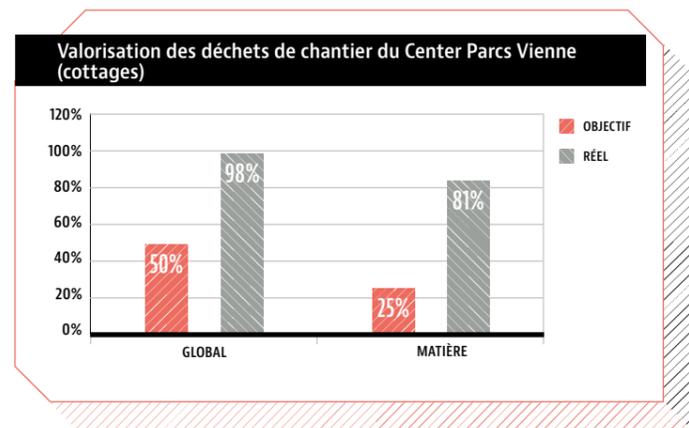
### Limitier la production de déchets à la source et identifier les déchets produits

Une politique de gestion des déchets du chantier sera mise en place pour réduire à la source la quantité et la toxicité des déchets. Ces mesures peuvent par exemple passer par la préfabrication, le calepinage, l'interdiction du polystyrène, une rationalisation des livraisons pour limiter les incidences sur le trafic, des accords de reprise des emballages par les fournisseurs ou encore la réutilisation des cartons, chutes de bois, voire par le recours à des emballages consignés (palettes).

Pour faciliter le dimensionnement des moyens de traitement en fonction des besoins, les entreprises devront établir lors de la procédure d'appel d'offres la liste et la quantité des déchets résultant de leurs interventions, avec le mode d'élimination envisagé et le coût correspondant. Avant toute intervention sur le chantier, les entreprises devront réaliser un Schéma d'organisation et de gestion des déchets (SOGED).

### Mettre en place un tri sélectif et un suivi des déchets produits

Le tri des déchets sera défini en fonction des filières locales (Plan d'élimination et de valorisation des déchets



identifiés) ainsi que de la place disponible sur le chantier.

Des bennes, facilement identifiables par des logos et couleurs spécifiques, recueilleront :

- ◇ les « déchets industriels banals » (plâtre, plastiques, bois...);
- ◇ les « déchets industriels spécifiques » (peintures, colles, solvants...);
- ◇ les « déchets inertes » (gravats, béton...);
- ◇ le bois;
- ◇ la ferraille;
- ◇ les emballages cartons.

Elles seront installées de façon à prévenir tout risque de contamination des sols et équipées de bâches la nuit et pendant leur transport pour éviter tout envol de déchets.

## LIMITATION DES NUISANCES

Au-delà des exigences réglementaires qui devront être respectées, les entreprises définiront en début de chantier un planning des tâches bruyantes afin d'anticiper et de rationaliser ces dernières (par exemple, mutualiser les tâches bruyantes le même jour afin de limiter le nombre de jours de nuisances).

Les plages horaires seront définies avec soin, en concertation avec la collectivité le cas échéant, afin de réduire les nuisances. Les matériels les moins bruyants seront favorisés (hydrauliques plutôt qu'électriques, voire insonorisés).

L'organisation du chantier sera faite pour limiter les nuisances auprès des riverains : nettoyage des voiries et du chantier, homme trafic en charge des livraisons et des accès, circuit pour limiter la marche arrière des camions.

### Pour éviter ou réduire les nuisances, différentes mesures seront mises en œuvre :

- ◇ les limites de chantier ;
- ◇ les bases de vie ;
- ◇ les règles de circulation, de manœuvre et stationnement des véhicules ;
- ◇ l'emplacement de la centrale à béton ;
- ◇ les zones de stockage des matériaux et produits ;
- ◇ les zones de traitement des polluants possibles ;
- ◇ les zones sensibles vis-à-vis du bruit ;
- ◇ les milieux naturels très sensibles et interdits d'accès durant toute la durée du chantier.

## PRÉVENTION DES POLLUTIONS

Une liste des produits pouvant polluer l'eau, l'air ou le sol sera établie et les moyens de lutte contre un déversement accidentel seront définis en amont.

Les produits liquides dangereux seront disposés sur un bac de rétention. Les eaux de laitance béton seront toutes récupérées dans des bacs de décantation et traitées de manière adéquate. Toutes les eaux issues de la zone de chantier, potentiellement polluées et chargées de matières en suspension seront traitées. Les huiles de décoffrage seront de préférence végétales. Les zones de stockages seront, dans la mesure du possible, étanches. Un kit antipollution et une procédure d'intervention d'urgence permettront de gérer les éventuels déversements accidentels rapidement et sans risque pour le personnel.

Pour réduire la pollution lumineuse, qui participe aussi de l'efficacité énergétique, seules les zones de travail sensibles seront éclairées intensément, avec des lampes à sodium basse pression dont les faisceaux lumineux seront orientés vers le sol. L'éclairage de chantier sera géré sur horloge, ce qui permettra de s'assurer de l'extinction des lumières pendant la nuit.

## SUIVI DES CONSOMMATIONS D'EAU ET D'ÉNERGIE

Pour limiter les consommations en eau et en énergie, les personnels seront sensibilisés, les consommations affichées et des équipements économes seront mis en place dans les cantonnements.

Préconisations pour limiter la pollution de l'air :

- ◇ nettoyage régulier du chantier ;
- ◇ utilisation d'engins munis d'un filtre à poussière;
- ◇ arrosage des voies de chantier;
- ◇ interdiction des feux sur le chantier;
- ◇ bâchage des bennes.

## FORMATION DES PERSONNELS

Le responsable Chantier vert organisera des sessions de formation pour l'ensemble des intervenants sur le chantier, afin de les informer et de les sensibiliser sur la démarche environnementale, le tri des déchets, la réduction des pollutions et des nuisances, la maîtrise des consommations d'eau et d'électricité et les gestes verts à appliquer.

## L'INFORMATION ET LA CONCERTATION

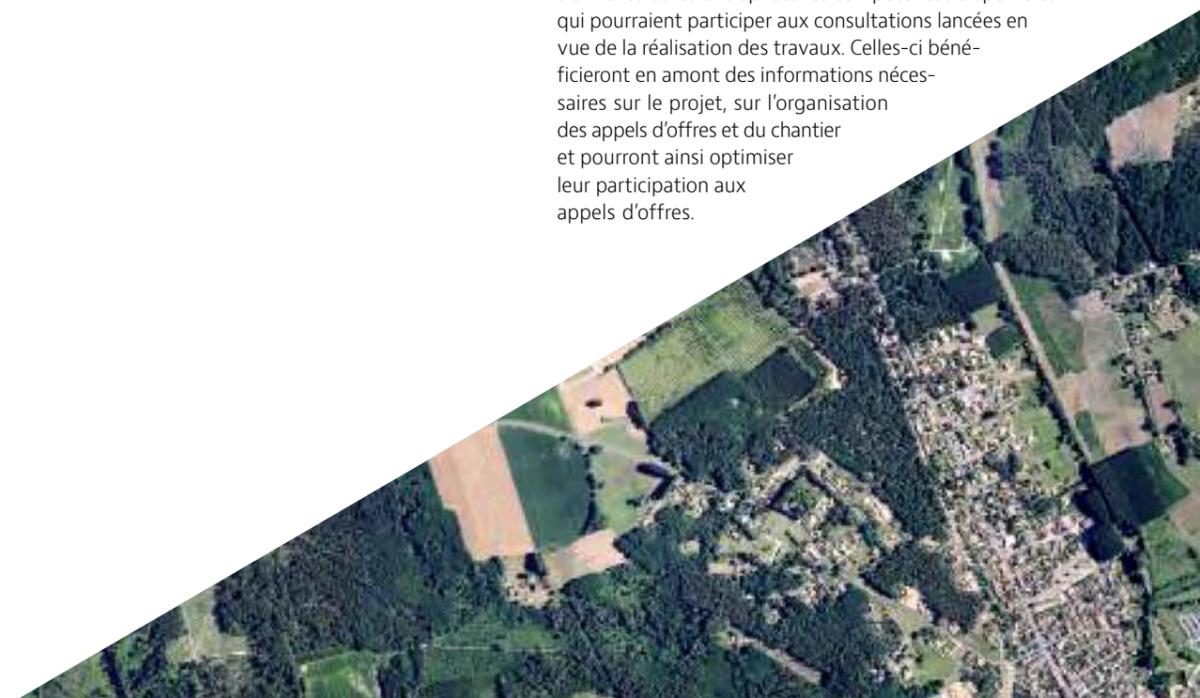
Différents outils seront mis en place :

- ◇ une boîte aux lettres et un cahier des plaintes à l'accueil du chantier. Les plaintes seront enregistrées et traitées dans la semaine et pourront conduire à des évolutions de l'organisation du chantier;
- ◇ des panneaux expliquant le chantier et son organisation;
- ◇ les coordonnées complètes des différents intervenants sur le chantier;
- ◇ un planning prévisionnel des travaux régulièrement remis à jour.

Par ailleurs, dès la phase chantier, Pierre & Vacances-Center Parcs met en place pour ses nouveaux projets un comité de suivi rassemblant les services de l'État, les collectivités territoriales et les associations locales. Ce comité a pour objet de suivre l'avancement du projet dans sa dimension environnementale et de formuler des observations et recommandations susceptibles d'améliorer la prise en compte de l'environnement.

## L'IMPLICATION DES ENTREPRISES LOCALES DANS LE CHANTIER

Pierre & Vacances-Center Parcs s'engage à identifier avec les différents acteurs économiques, notamment avec la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre des métiers, la Chambre d'agriculture, les organisations professionnelles et les entreprises les compétences disponibles qui pourraient participer aux consultations lancées en vue de la réalisation des travaux. Celles-ci bénéficieront en amont des informations nécessaires sur le projet, sur l'organisation des appels d'offres et du chantier et pourront ainsi optimiser leur participation aux appels d'offres.





66

03

**ET APRÈS LA  
CONCERTATION ?**

# 03.1. LES PROCHAINES ÉTAPES DU PROJET

## LES SUITES DE LA CONCERTATION

Le verbatim des réunions publiques sera mis en ligne sur le site de la concertation. Sur celui-ci figureront également toutes les réponses aux questions posées en ligne.

Au vu de ces éléments, et sur la base des enseignements qu'il aura tirés de cette phase de la concertation, Pierre & Vacances-Center Parcs précisera et expliquera les suites qu'il entend donner, qu'elles soient relatives aux études à mener, aux caractéristiques du projet ou aux conditions de sa réussite.

Ces éléments seront rendus publics dans le mois suivant la réunion de clôture de la concertation, accompagnés d'un compte rendu détaillé retraçant les points de vue exprimés durant la concertation et les arguments qui les fondent.

Dans le même délai, le garant de la concertation diffusera son rapport sur le déroulement de celle-ci.

## LES ÉTUDES À MENER

Le projet est soumis à la réalisation de différentes études environnementales et aux études d'impact réglementaires nécessaires à l'obtention :

- ◇ du permis de construire ;
- ◇ de l'autorisation environnementale unique, qui regroupe :
  - ◇ l'autorisation de défrichement ;
  - ◇ l'autorisation au titre de la loi sur l'eau ;
  - ◇ la dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés.

En parallèle, d'autres maîtres d'ouvrages porteront des projets qui feront également l'objet de procédures spécifiques :

- ◇ la communauté de communes pour le PLU ;
- ◇ le département pour l'accès routier et la voie verte ;
- ◇ les concessionnaires pour certains réseaux (assainissement, alimentation en eau...).

## LES ENQUÊTES PUBLIQUES

L'enquête publique pour le permis de construire et celle relative à l'autorisation environnementale unique constitueront une autre phase de concertation obligatoire avec le public. Elles présenteront le projet dans ses dimensions environnementales, urbanistiques, sociales et économiques.

## LES TRAVAUX

Ils ne pourront démarrer qu'une fois le processus administratif achevé, c'est-à-dire toutes les autorisations administratives délivrées et devraient durer environ deux ans.

## L'INFORMATION ET LA CONCERTATION TOUT AU LONG DU PROJET

Pierre & Vacances-Center Parcs précisera dans son compte-rendu les modalités d'information et de concertation qu'il entend mettre en œuvre tout au long de la conduite du projet.

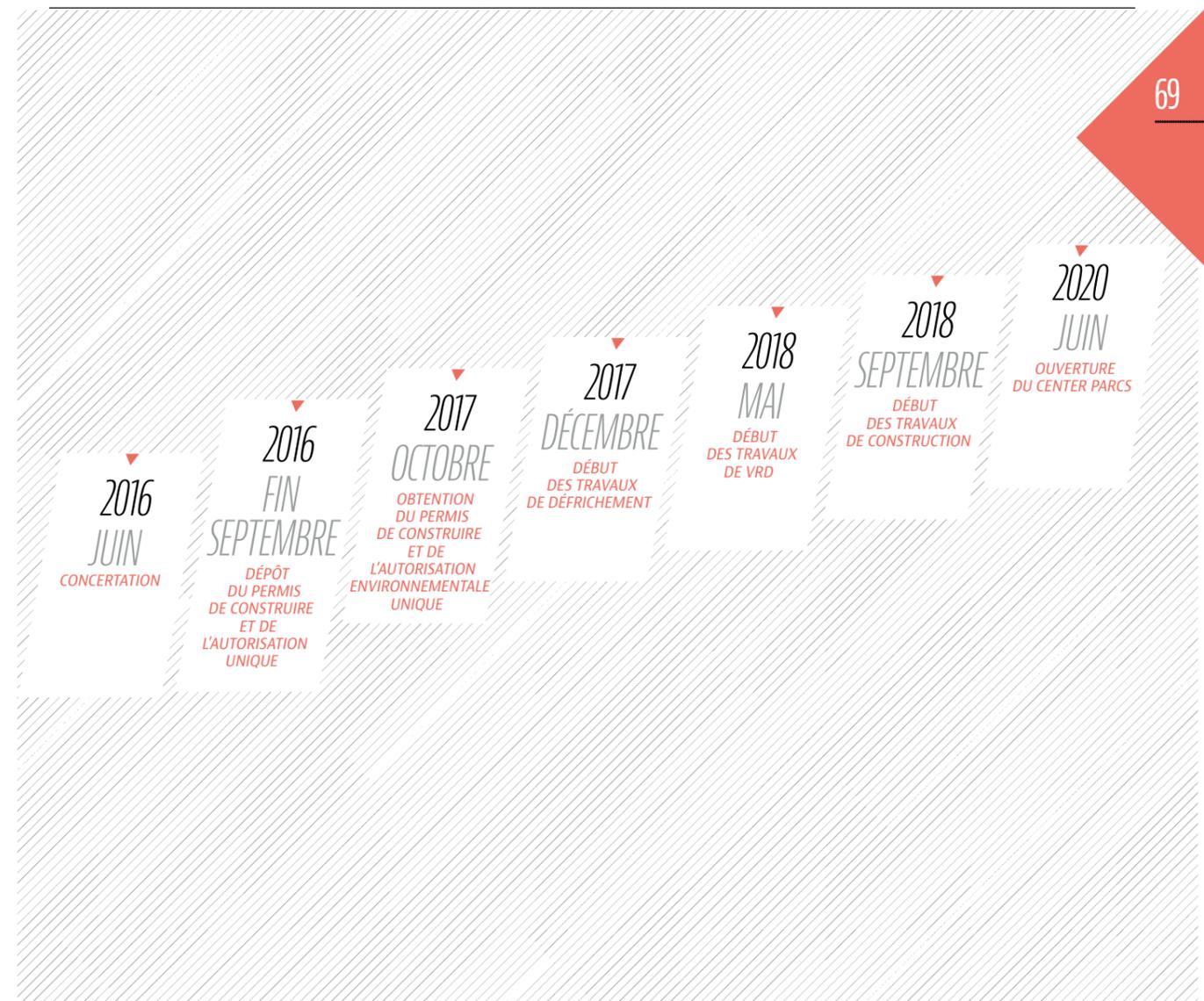
Pierre & Vacances-Center Parcs maintiendra le dialogue avec l'ensemble des acteurs, représentants élus des collectivités territoriales concernées ou représentants associatifs et socio-économiques.

Une instance de suivi de la performance environnementale ainsi qu'une instance de suivi économique seront mises en place et permettront de définir les indicateurs utiles avec les acteurs du territoire et de suivre leur évolution dans le temps.

En complément, un site web du projet sera créé. Il intégrera un dispositif d'information interactif. Des documents complémentaires pourront être diffusés en fonction des besoins ainsi que des réunions publiques organisées aux moments clés du projet.

[www.concertation-centerparcs-pinderesbeauziac.fr](http://www.concertation-centerparcs-pinderesbeauziac.fr)

## CALENDRIER PRÉVISIONNEL DU PROJET



**ADSORPTION :** phénomène physique de fixation de molécules à la surface d'un solide, ce phénomène est utilisé pour « récupérer » des molécules indésirables de fluide (liquides ou gazeuses) dispersées dans un solvant.

**AFUL :** Association foncière urbaine libre.

**AVIFAUNE :** ensemble des espèces d'oiseaux.

**BBCA :** le label Bâtiment « Bas Carbone » BBCA est entré en vigueur en mars 2016. Il atteste de l'exemplarité d'un bâtiment en matière d'empreinte carbone.

**BIOMASSE :** la biomasse représente l'ensemble de la matière organique, qu'elle soit d'origine végétale ou animale. Elle peut être issue de forêts, milieux marins et aquatiques, haies, parcs et jardins, industries générant des coproduits, des déchets organiques ou des effluents d'élevage.

**COV :** les composés organiques volatils sont des composés organiques pouvant facilement se trouver sous forme gazeuse dans l'atmosphère.

**DESSOUCHAGE :** extraction des souches restées sur un terrain après abattage des arbres.

**DFCI :** Défense de la forêt contre les incendies, les chemins DFCI maillent les massifs forestiers pour en assurer la défense en cas d'incendie.

**DSP :** en France, la Délégation de service public est l'ensemble des contrats par lesquels une personne morale de droit public confie la gestion d'un service public dont elle a la responsabilité à un délégataire public ou privé dont la rémunération est substantiellement liée au résultat d'exploitation du service.

**ENS :** Espace naturel sensible

**ÉTIAGE :** en hydrologie l'étiage correspond statistiquement (sur plusieurs années) à la période de l'année où le niveau d'un cours d'eau atteint son point le plus bas (basses eaux).

**GTB :** la GTB désigne la Gestion technique du bâtiment, soit un système électronique et numérique permettant de gérer les équipements techniques du bâtiment tels que chauffage, climatisation, ventilation, électricité, mais également tous les équipements tels que ascenseurs, alarmes, contrôle d'accès, vidéosurveillance.

**KARSTIQUE :** région de formation calcaire caractérisée par la prépondérance du drainage souterrain et par le développement d'une topographie originale due à la corrosion de la roche (gouffres, grottes, résurgences, etc.)

**LPO :** ligue pour la protection des oiseaux.

**MACROPHYTES :** de macro (grand) et phyto (végétal). Par opposition à microphyte, végétal non microscopique. Terme souvent utilisé pour les végétaux immergés ou semi-immergés.

**MICROPHYTES :** végétaux minuscules, souvent unicellulaires, présents dans les milieux aquatiques

**MRS :** la Méthode de recrutement par simulation (MRS) permet d'aborder le recrutement en ne tenant pas compte de l'expérience et du niveau de diplôme. La MRS consiste à repérer l'ensemble des capacités nécessaires pour réaliser un travail lors d'analyses de postes en entreprise, puis à construire des exercices permettant de les évaluer chez les candidats.

**NATURA 2000 :** le réseau Natura 2000 rassemble des sites naturels ou semi naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore exceptionnelle qu'ils contiennent.

**OSMOSE INVERSE :** l'osmose inverse est un système de purification de l'eau contenant des matières en solution par un système de filtrage très fin qui ne laisse passer que les molécules d'eau.

**PDE :** un Plan de déplacement(s) d'entreprise est un projet mis en place par un employeur pour inciter ses collaborateurs, ses clients et ses fournisseurs à réduire l'usage de la voiture individuelle au profit d'autres modes de transport moins polluants.

**PEFC / FSC :** deux certifications qui garantissent une gestion durable des forêts : respectueuse de l'environnement, socialement bénéfique et économiquement viable. Elles sont obtenues après un audit réalisé par un organisme indépendant et accrédité.

**PSG :** présenté par le propriétaire, le Plan simple de gestion (PSG) est un document qui fixe les règles de conduite de sa propriété boisée. Il comprend trois parties : une analyse des peuplements dans leur contexte économique, environnemental et social, la définition des objectifs de gestion et un programme de coupes et travaux.

**PHYTOREMÉDIATION :** dépollution des sols, épuration des eaux usées ou assainissement de l'air intérieur en utilisant des plantes, des algues ou des champignons.

**SEM :** société d'économie mixte; une SEM est une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par des collectivités publiques. Cette participation majoritaire publique est plafonnée à 85 % du capital. Au moins une personne privée doit participer au capital de la SEM. Le recours à la SEM garantit à la collectivité publique actionnaire et cocontractante la prise en compte effective de l'intérêt général dans les objectifs de l'entreprise et la souplesse de la société de droit privé.

**STD :** simulation thermique dynamique. Le principe d'un calcul de simulation thermique dynamique d'un bâtiment consiste à étudier sur une année entière ou sur une période définie, le comportement thermique d'un bâtiment, soit uniquement de son enveloppe, soit avec des systèmes techniques. Ce calcul tient compte de tous les paramètres influant sur le bilan thermique : apports internes et externes, inertie du bâtiment, transmission à travers les parois...

**TRAITEMENT QUATERNAIRE :** dans un processus de traitement des eaux (usées ou de ruissellement), le traitement quaternaire est un traitement qui intervient après le traitement des pollutions organiques sur les pollutions résiduelles afin de permettre une très large destination des eaux traitées.

**ZICO :** Zone importante pour la conservation des oiseaux.

**ZNIEFF :** Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

**ZPPAUP :** Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

PROJET DE DOMAINE  
CENTER PARCS

**PINDÈRES ET BEAUZIAC**  
**LOT-ET-GARONNE**

**DOSSIER DE CONCERTATION**

[WWW.CONCERTATION-CENTERPARCS-PINDERESBEAUZIAC.FR](http://WWW.CONCERTATION-CENTERPARCS-PINDERESBEAUZIAC.FR)

