



PARTIE I
PRESENTATION
DU PROJET ET
VARIANTES

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TABLE DES FIGURES	3
PARTIE I PRESENTATION DU PROJET ET VARIANTES	4
A PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE	5
B PROCEDURES PASSES ET FUTURES	5
B.1 LES PERMIS DE CONSTRUIRE	5
B.2 LA DEMANDE D'AUTORISATION UNIQUE	5
B.3 LES PORTER A CONNAISSANCE DEPOSES	5
B.4 LES PROCEDURES A VENIR – EXTENSION DU PROJET	5
C LOCALISATION DU PROJET	6
D PRESENTATION DU CONCEPT CENTER PARCS	9
D.1 UN CENTER PARCS D'UNE NOUVELLE GENERATION– L'EVOLUTION DU CONCEPT	9
D.1.1 UN CONCEPT NOUVEAU	9
D.1.2 L'INTEGRATION AU TERRITOIRE	13
D.2 PRINCIPALES MODIFICATIONS APORTEES AU PROJET – EXTENSION	13
D.2.1 MODIFICATIONS APORTEES AU CENTRE VILLAGE	13
D.2.2 MODIFICATIONS APORTEES DANS LE SECTEUR DE LA FERME	14
D.2.3 AJOUT DE 17 COTTAGES INSOLITES EXPLORER SUR UNE PARCELLE VOISINE	15
E RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DU PROJET INITIAL – PROJET MODIFIE	17
E.1 LA GUERITE D'ACCUEIL	17
E.2 LE CENTRE VILLAGE ET LES EQUIPEMENTS ASSOCIES	17
E.2.1 IMPLANTATION - ORGANISATION	18
E.2.2 PRINCIPES CONSTRUCTIFS	22
E.2.3 INSERTION PAYSAGERE DU CENTRE VILLAGE	23
E.3 LE BIKE CENTER	27
E.4 LA FERME	29
E.4.1 ARCHITECTURE	29
E.4.2 CONTENU	29
E.4.3 PAYSAGEMENT	31
E.5 LES COTTAGES	32

E.5.1	PROJET INITIAL	32
E.5.2	PROJET MODIFIE	36
E.6	LES INSOLITES	40
E.6.1	INSOLITES EXPLORER	40
E.6.2	INSOLITES FERME	42
E.7	LES ACCES ET CIRCULATIONS	43
E.7.1	ACCES AU SITE DU PROJET	43
E.7.2	CIRCULATIONS INTERNES	44
E.7.3	LES AIRES DE STATIONNEMENT	45
E.7.4	OUVRAGES	47
E.8	AMENAGEMENTS LIES A LA GESTION DE L'EAU	48
E.8.1	DESCRIPTION GENERALE ET ORGANISATION	48
E.8.2	L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	48
E.8.3	L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	56
2.	LA GESTION DES EAUX DE PLUIE	63
3.	LA GESTION DES EAUX DES EQUIPEMENTS AQUALUDIQUES	65
II.	LA DEMARCHE QUALITE - ENVIRONNEMENT	69
1.	CERTIFICATION ET LABELS	69
2.	MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL	70
B.	DEROULEMENT DU CHANTIER	71
I.	MESURES GENERALES ET ORGANISATION DU CHANTIER	71
II.	PLANNING DU CHANTIER	72
III.	CANTONNEMENTS DE CHANTIER	72
IV.	GESTION DE LA CIRCULATION PENDANT LE CHANTIER	73
V.	CLOTURE DU SITE	73
C.	FONCTIONNEMENT DU DOMAINE	74
I.	LE FONCTIONNEMENT GENERAL	74
II.	LA MAINTENANCE ET LES CONTROLES TECHNIQUES	74
III.	LES METIERS	74
IV.	RECROTUTER ET FORMER LOCALEMENT	74
V.	PRIVILEGIER LES FILIERES COURTES ET LOCALES	74
D.	ANALYSE DES VARIANTES ENVISAGEES	76
I.	SITES ALTERNATIFS ENVISAGES	76
1.	CRITERES DE SELECTION DES SITES	76
2.	SITES EXAMINES	76
II.	METHODOLOGIE DE CALAGE DU PROJET DANS LE SITE RETENU	79
I.	VARIANTES ENVISAGEES POUR LE CALAGE DES NOUVEAUX INSOLITES EXPLORER	83

E.	ARTICULATION AVEC LES SCHEMAS GENERAUX D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	83
I.	COMPATIBILITE AVEC LES PLU DE PINDERES ET DE BEAUZIAC	83
II.	COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE ADOUR GARONNE	83
III.	PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE – SRCE AQUITAINE	89
IV.	ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES	89
1.	SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE	89
2.	PROGRAMME REGIONAL DE LA FORET ET DU BOIS	90
3.	PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI)	90
4.	PLAN DE GESTION DES ETIAGES GARONNE ARIEGE	90

TABLE DES FIGURES

FIGURE 1 : LOCALISATION DU SITE D'ETUDE A L'ECHELLE REGIONALE (SOURCE : GOOGLE)	6	FIGURE 36 : RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES A L'INTERIEUR DU SITE – SOURCE TUGEC	58
FIGURE 2: CARTE DE LOCALISATION A L'ECHELLE LOCALE	7	FIGURE 37 : RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES A L'INTERIEUR DU SITE – PLAN ACTUALISE	59
FIGURE 3 : REPARTITION DES PARCELLES	8	FIGURE 38 : TRACE ACTUALISE DE LA CANALISATION GRAVITAIRE EU	60
FIGURE 4 : PLAN MASSE DU PROJET INITIAL	12	FIGURE 39 : ORGANISATION GENERALE DU SYSTEME DU SYSTEME D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES PLANS D'EAU	67
FIGURE 5: COUPE SUR PROJET INITIAL - CENTRE VILLAGE	13	FIGURE 40 : GESTION DES EAUX PLUVIALES – PROJET MODIFIE	68
FIGURE 6: COUPE SUR PROJET MODIFIE AU NIVEAU DU SPA – CENTRE VILLAGE	13	FIGURE 41 : TYPE DE CLOTURE DU SITE	73
FIGURE 7: VUE COTE TERRASSE D'UN INSOLITE FERME	14	FIGURE 42: LOCALISATION DES SITES EXAMINES	76
FIGURE 8: PLAN MASSE PCM1 AVEC AJOUT D'UN COTTAGE INSOLITE FERME (CERCLE JAUNE)	14	FIGURE 43: LOCALISATION DES ENJEUX LIES A L'EAU ET AUX MILIEUX NATURELS - PREMIERE CARTE	79
FIGURE 9: PLAN MASSE MODIFIE PCM2 POUR PRISE EN COMPTE DES NOUVELLES STATIONS D'HELIANTHEME EN OMBELLE (CERCLES ROUGES)	14	FIGURE 44: PLAN MASSE INDICE A	80
FIGURE 10: VUE DEPUIS L'ARRIERE D'UN INSOLITE EXPLORER	15	FIGURE 45: PLAN MASSE INDICE I	81
FIGURE 11 : PLAN MASSE DU PROJET MODIFIE	16	FIGURE 46: PLAN MASSE INDICE AA	82
FIGURE 12 : PLAN MASSE CENTRE SUR LE CENTRE VILLAGE – SOURCE PC4	18	FIGURE 47: IMPLANTATION DES NOUVEAUX COTTAGES DANS LE TISSU BOISE	83
FIGURE 13: PERSPECTIVES SUR L'ENTREE DU CENTRE VILLAGE – IMAGES ART'UR ARCHITECTES	20		
FIGURE 14 : PLAN DE MASSE DES EQUIPEMENTS – PCM1	25		
FIGURE 15 : PLAN DE MASSE DES EQUIPEMENTS – PCM2	26		
FIGURE 16: BIKE CENTER – EXTRAIT DU PERMIS DE CONSTRUIRE	28		
FIGURE 17: ZOOM SUR LE QUARTIER FERME – SOURCE PC4	29		
FIGURE 18: MINI FERME ET PONEY CLUB-VUE COTE ENCLOS	29		
FIGURE 19: ILLUSTRATION DU BATIMENT FERME - IMAGE PATRICK AROTCHAREN ARCHITECTE	31		
FIGURE 20: INSERTION PAYSAGERE DES COTTAGES	34		
FIGURE 21: ILLUSTRATION DE L'INSERTION DES COTTAGES	35		
FIGURE 22 : LOCALISATION DU COTTAGE SUPPLEMENTAIRE CREE AU NIVEAU DU HAMEAU J	36		
FIGURE 23 : EXEMPLE DE COTTAGES REALISES OU EN COURS	38		
FIGURE 24 : PLAN MASSE DES MODIFICATIONS DES COTTAGES	39		
FIGURE 25 : ILLUSTRATION INSOLITE EXPLORER FAÇADE – IMAGE PATRICK AROTCHAREN ARCHITECTE	40		
FIGURE 26 : ILLUSTRATION INSOLITE EXPLORER ARRIERE– IMAGE PATRICK AROTCHAREN ARCHITECTE	41		
FIGURE 27 : ILLUSTRATION INSOLITE FERME COTE TERRASSE– IMAGE PATRICK AROTCHAREN ARCHITECTE	42		
FIGURE 28 : LOCALISATION DU COTTAGE SUPPLEMENTAIRE CREE AU NIVEAU DU HAMEAU J	42		
FIGURE 29: PLAN DE PRINCIPE DU GIRATOIRE A L'ETUDE D'ENTREE AU SITE	43		
FIGURE 30 : PARKING B1 MODIFIE POUR ACCUEILLIR LES VEHICULES DES NOUVEAUX COTTAGES INSOLITES EXPLORER	46		
FIGURE 31 : DISPOSITIFS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES A L'EXTERIEUR DU SITE	52		
FIGURE 32 : RESEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE A L'INTERIEUR DU SITE – SOURCE TUGEC	53		
FIGURE 33 : DISPOSITIF D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET EAUX USEES A L'EXTERIEUR DU SITE – PLAN ACTUALISE	54		
FIGURE 34 : RESEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE A L'INTERIEUR DU SITE – PLAN ACTUALISE	55		
FIGURE 35 : SCHEMA DE FONCTIONNEMENT D'UN RESEAU D'EAUX USEES SOUS VIDE	57		