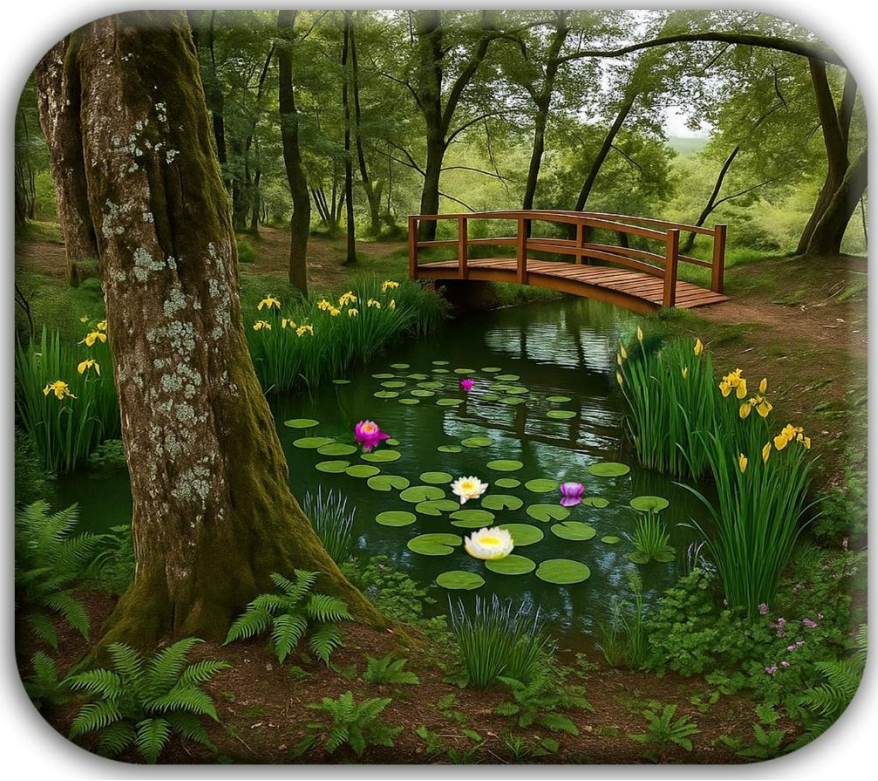
GARDEN karting

Projet de création d'un espace de loisirs nature

Minigolf
Parcours pédagogique
Mare réhabilitée
Espaces détente

Un nouveau lieu de détente, d'apprentissage et de convivialité au cœur du Périgord









Dossier présenté par :
M. et Mme REQUIER

Depuis 1997, le GARDEN KARTING s'est imposé comme un lieu incontournable des loisirs en Périgord. Fort de cette expérience réussie, nous souhaitons aujourd'hui élargir notre offre avec un nouveau projet familial et touristique : la création d'un espace de loisirs nature.

Ce nouvel espace, implanté au cœur d'un bois attenant au site existant, proposera :

- Un parcours de minigolf original et accessible à tous âges,
- Des espaces de jeux et de détente : tables de ping-pong, terrains de pétanque, coin pique-nique,..
- Un parcours pédagogique sur la faune et la flore du Périgord, conçu pour sensibiliser enfants, familles et scolaires.
- Une ancienne mare réhabilitée.

🎯 Objectifs du projet

- Diversifier l'offre de loisirs du site afin de toucher un public plus large (familles, touristes, groupes scolaires, entreprises).
- Créer des synergies avec l'activité de karting existante, en proposant des forfaits combinés.
- Contribuer à la mise en valeur du patrimoine naturel et touristique du Périgord de façon pédagogique.
- Sensibiliser à la protection de l'environnement

🌍 Atouts stratégiques

- Un emplacement privilégié, au cœur d'une zone touristique riche en visiteurs.
- Notre expérience et notre réputation de projet, reconnu pour sa gestion durable et la longévité de son karting.
- Une offre unique dans le secteur, qui associe loisirs, nature et pédagogie.

💶 Viabilité économique

Le projet repose sur un investissement maîtrisé pour l'aménagement du site, financé par un apport personnel, un emprunt bancaire ainsi que peut-être des aides institutionnelles mobilisables. Les prévisions de fréquentation, basées sur l'expérience du karting et les flux touristiques locaux, assurent une rentabilité progressive et pérenne.

En résumé, ce projet s'inscrit dans une logique de développement local durable, offrant à la fois une nouvelle attractivité touristique, un lieu de loisirs intergénérationnel et une valorisation de l'environnement naturel.

Table des matières

1. Le GARDEN KARTING de sa création à aujourd'hui..... 4
1.1. Quelques dates clés.....5
1.2. Des partenaires historiques.....8
1.3. Des clients fidélisés.....9
2. Étude de marché et situation géographique..... 10
2.1. Contexte territorial et touristique..... 11
2.2. Tendances du marché du loisir familial.....12
2.3. Analyse de la concurrence.....12
2.4. Public cible.....13
3. Les composants du projet.....14
3.1. Tables de ping-pong et terrains de pétanque.....15
3.2. Le Minigolf.....16
3.3. Parcours pédagogique..... 18
a. L'hôtel à insectes.....19
b. Les panneaux pédagogiques.....20
c. La mare réhabilitée.....21
3.4. Aménagements divers..... 22
a. Chemins de promenade.....22
b. Tables de pique-nique, bancs et poubelles.....23
4. Stratégie commerciale et communication.....24
4.1. Positionnement et offre commerciale.....25
4.2. Stratégie de communication.....25
4.3. Stratégie de fidélisation.....26
5. Partenariat éducatif avec l'école de La Douze..... 27
5.1. Objectifs du partenariat.....28
5.2. Actions prévues..... 28
5.3. Retombées et impacts positifs.....29
6. Aspects réglementaires et environnement..... 30
6.1. Conformité réglementaire et urbanisme.....31
6.2. Protection et mise en valeur de l'environnement..... 31
6.3. Dimension pédagogique et sensibilisation..... 32
6.4. Ancrage territorial et développement durable.....32
6.5. Dispositif de protection et de prévention incendie..... 32

7. Demande d’évolution du zonage au PLUI.....35
7.1. Contexte réglementaire.....36
7.2. Objet de la demande.....36
7.3. Justification de la demande.....36
a. Cohérence territoriale et urbanistique.....36
b. Valorisation environnementale du site.....37
c. Intérêt économique et social local.....37
7.4. Nature des aménagements prévus.....37
7.5. Nos engagements.....37
Conclusion.....39
Annexes.....41

1

Le GARDEN KARTING : de sa création à aujourd'hui



28 ans d'histoire, de passion et d'évolution : du karting pionnier de La Douze à un acteur incontournable du loisir périgourdin

1. Le GARDEN KARTING de sa création à aujourd'hui

1.1. Quelques dates clés



Depuis la création de la piste en Juin 1997, Hervé Requier n'a cessé de faire évoluer son entreprise, seul créateur de piste de karting en Dordogne encore à la tête de son activité, il démontre ainsi sa capacité à gérer une structure de loisirs dans le long terme.

En 28 ans d'activité, ce responsable a su développer une offre de loisirs reconnue et fidéliser sa clientèle.

Des nouveautés sont régulières apporter au fil des ans. En fonction des années, ces changements sont plus ou moins importants comme l'agrandissement de la piste en 2014, ce qui a été un atout majeur pour cette structure.

De fidèles clients reviennent tous les ans de France comme de l'étranger, entreprises comme particuliers.

Grâce à une gestion rigoureuse et à un sens développé de l'accueil M. REQUIER et Laetitia, sa femme, ont su faire évoluer la rentabilité de son établissement en fonction notamment des attentes des visiteurs.

Cette expérience leur confèrent une solide connaissance des problématiques liées à la sécurité, à l'accueil du public et à l'entretien d'équipements de plein air.

Le GARDEN KARTING constitue une référence locale en termes de loisirs attirant chaque années plusieurs milliers de visiteurs. Cette réussite atteste de la capacité de M. Requier et son équipe à concevoir, développer et pérenniser une activité de loisirs en zone rurale, tout en contribuant à l'activité touristique du terroir.

Fort de ce succès, ils souhaitent aujourd'hui diversifier leur offre, afin de répondre aux nouvelles attentes des familles et visiteurs : des activités de plein air, accessible à tous, pédagogique et respectueuse de l'environnement. Le projet de Mini Golf, complété par des espaces ludiques (ping-pong, pétanque), des coins conviviaux (espace pique-nique) et un parcours pédagogique sur la faune et la flore du Périgord, s'inscrit dans cette volonté, de proposer une expérience des plus complète et intergénérationnelle. Cela permettra également au Garden Karting d'accueillir des groupes de plus grande ampleur, une partie du groupe pourra ainsi profiter du Karting pendant que l'autre partie sera au Mini Golf et ses groupes pourront ensuite inverser les activités.

Hervé REQUIER sera directement impliqué dans la gestion quotidienne de ce nouvel espace comme il le fait depuis 28 ans avec le Garden Karting, engager auprès de lui depuis 18 ans, sa femme l'accompagne dans ce nouveau projet.

Il sera amené à recruter ponctuellement du personnel saisonnier pour l'accueil, l'entretien et l'animation de cette zone. Le nombre de salariés à l'année est actuellement de trois (un employé de longue date, son fils et sa femme), ce chiffre, ce montant à sept pour la période estivale. Il est à prévoir qu'avec cette nouvelle partie, cela créera de l'emploi supplémentaire pour la haute saison (juillet–août).

1.2. Des partenaires historiques

Depuis la création du GARDEN KARTING en 1997, nous avons su tisser au fil des années un réseau de partenaires locaux et institutionnels qui ont contribué à son développement et à sa pérennité.
Ces collaborations de longue date témoignent de notre crédibilité et de la confiance accordée par les acteurs du territoire. *(Liste non exhaustive)*



Leur implication et leur soutien constituent un atout stratégique pour la réussite du nouveau projet, qui s'inscrit dans la continuité de cette dynamique partenaire.

1.3. Des clients fidélisés

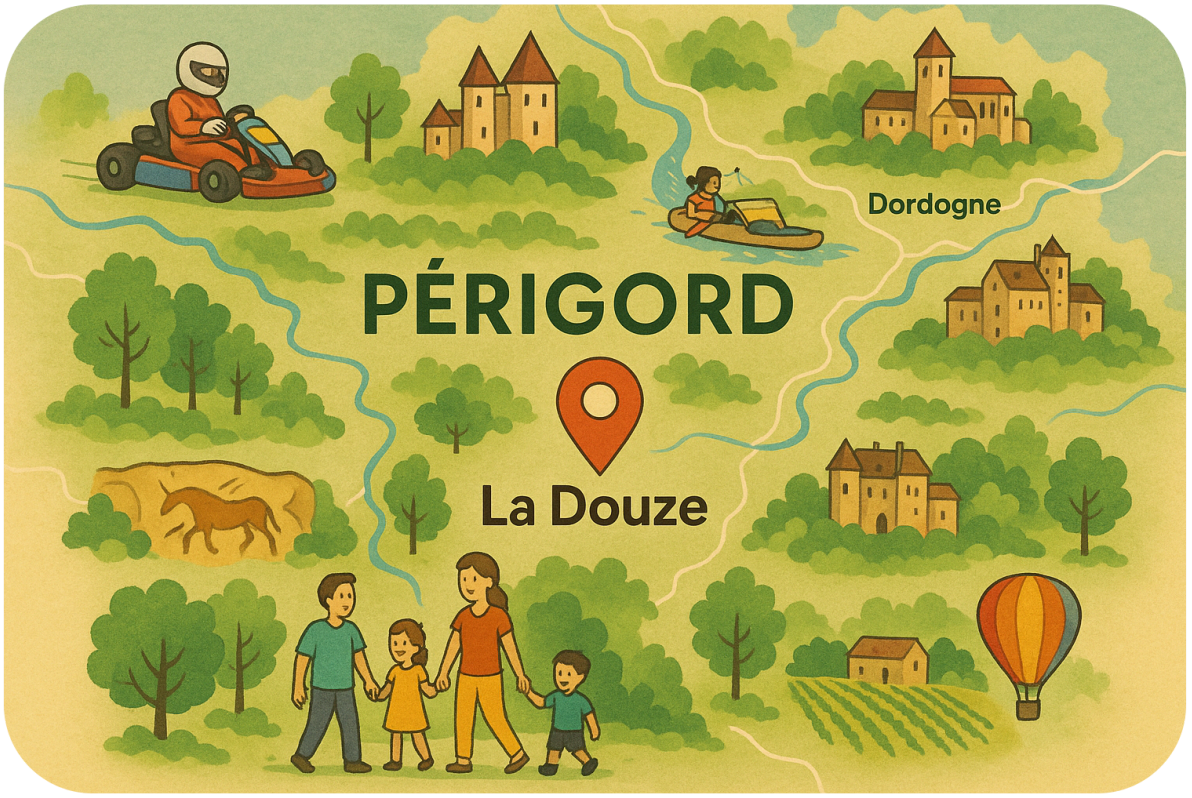
Depuis plus de 28 ans, le GARDEN KARTING accueille un large public composé aussi bien de touristes de passage que de clients locaux fidèles.
Cette clientèle historique constitue un atout majeur ; elle garantit une base solide de fréquentation et témoigne de la qualité de l'expérience proposée sur le site.
Voici quelques clients fidèles *(liste non exhaustive)*.



Cette clientèle fidèle et diversifiée sera naturellement la première ambassadrice du nouveau projet de minigolf et d'activités nature, et viendra renforcer la fréquentation dès l'ouverture.

2

Étude de marché et situation géographique



Un projet ancré dans son territoire, porté par la richesse touristique du Périgord et nouvelles attentes du loisir familial.

2. Étude de marché et situation géographique

2.1. Contexte territorial et touristique

Le projet s'inscrit au cœur du Périgord, l'une des destinations touristiques les plus attractives de France, réputée pour son patrimoine historique, gastronomique et naturel.
Le département de la Dordogne accueille chaque année plus de 3 millions de visiteurs *(sources CDT Dordogne)*.
La fréquentation est particulièrement forte entre avril et octobre, avec un pic estival porté par les familles françaises et étrangères.
Le tourisme de plein air (campings, gîtes, randonnées, activités nature) représente une part essentielle de l'offre locale.
La commune de La Douze, située entre Périgueux et Sarlat, bénéficie d'une situation géographique stratégique : proche de sites majeurs (vallée de la Vézère, Lascaux, châteaux du Périgord) tout en offrant un cadre naturel préservé.



2.2. Tendances du marché du loisir familial

Le marché des activités de loisirs connaît une forte croissance autour de trois axes :

- Loisirs familiaux et intergénérationnels : recherche d'activités accessibles à tous, enfants comme adultes.
- Tourisme durable et nature : intérêt croissant pour des expériences en plein air, respectueuses de l'environnement.
- Éducation et pédagogie : demande des familles et des écoles pour des activités ludiques à dimension éducative (faune, flore, écologie).

Le minigolf et le parcours pédagogique s'inscrivent pleinement dans cette tendance : activités peu coûteuses, ludiques, praticables sans compétences particulières et en toute sécurité.

2.3. Analyse de la concurrence

Dans le secteur du Périgord, on recense :

- Des parcs de loisirs et bases de plein air (canoë, accrobranche, parcs aquatiques) avec lesquels nous travaillons beaucoup.
- Des minigolfs ponctuels, souvent intégrés dans des campings ou bases de loisirs, mais rarement accessibles au grand public à l'année.
- Des activités phares (grotte de Lascaux, châteaux, musées) qui attirent, mais qui ne répondent pas spécifiquement à la demande de loisirs courts, accessibles et conviviaux.

Le projet se distingue donc par :

Une offre unique dans le secteur, associant minigolf, activités ludiques (ping-pong, pétanque) et parcours pédagogique nature.
Sa complémentarité avec la piste de karting existante, permettant des formules combinées inédites (sport mécanique + loisirs nature).

2.4. Public cible

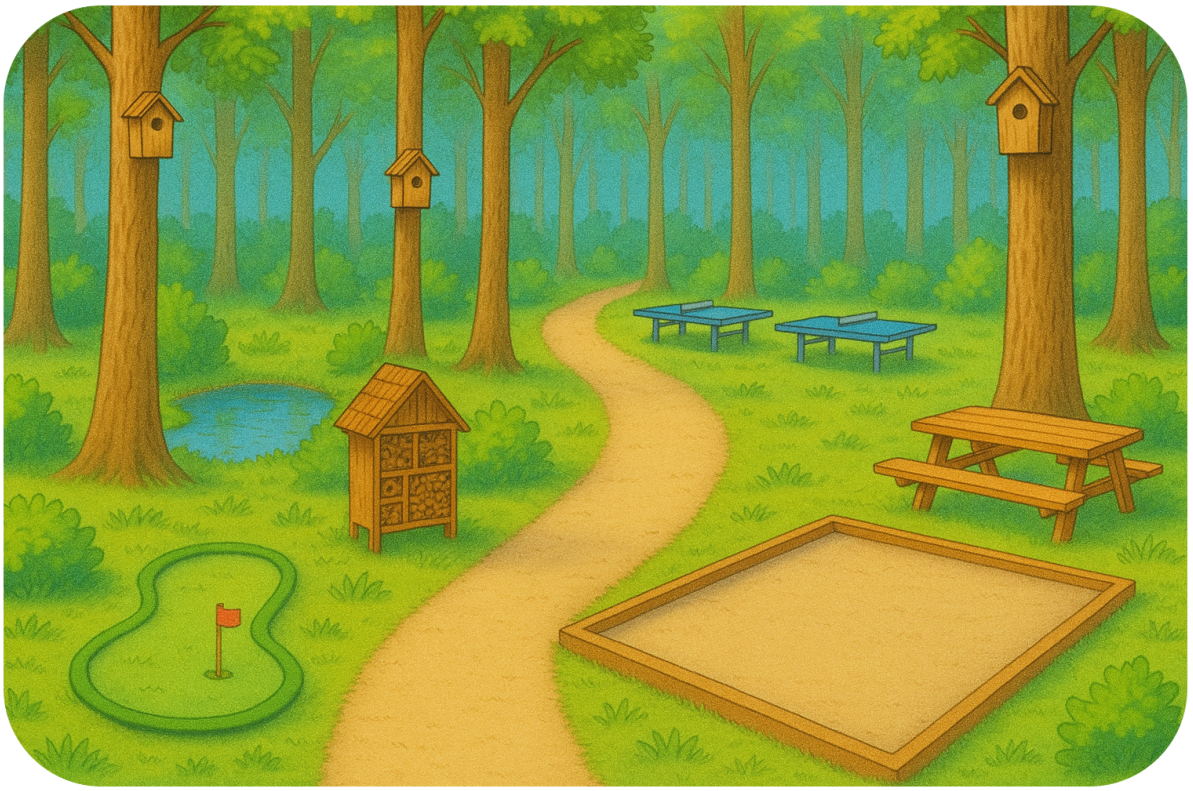
Le projet vise plusieurs segments de clientèle :

- Familles locales (rayon 30 à 40 km autour de La Douze), en recherche d'activités de week-end et vacances scolaires.
- Touristes français et étrangers, attirés par la richesse patrimoniale du Périgord et à la recherche d'activités de loisirs complémentaires.
- Groupes scolaires et centres de loisirs, intéressés par le parcours pédagogique autour de la faune et de la flore.
- Entreprises (séminaires, team building), cherchant des activités conviviales et originales.

En résumé, l'étude de marché montre que le projet bénéficie d'un contexte touristique porteur, d'une concurrence limitée et peu différenciée, et d'une clientèle cible variée et abondante. L'ancrage local du karting existant est un atout majeur pour assurer la réussite et la rentabilité du projet.

3

Les composants du projet



Un espace de loisirs nature complet :
minigolf, parcours pédagogique, mare réhabilitée,
espaces détente et découvertes pour tous.

3. Les composants du projet

3.1. Tables de ping-pong et terrains de pétanque

Pour les tables de ping pong et les terrains de pétanque, le matériel sera fourni à l'accueil du parc après règlement auprès de l'accueil du Garden Karting.





3.2. Le Minigolf

Le minigolf constituera l'activité principale du nouveau parc.
Il sera conçu et réalisé en grande partie par nos soins, avec le souci de proposer un parcours ludique, esthétique et respectueux de l'environnement.
Cette activité sera présente tout au long du parc permettant ainsi au joueur de profiter d'un grand espace de jeu ainsi que de visualiser toutes les activités dont le karting.



Exemple de minigolf

Le choix des matériaux privilégiera le naturel et l'authenticité, ainsi ce ne sera pas un simple équipement de loisirs mais une expérience originale et immersive grâce à plusieurs atouts :

- Fabrication artisanale : terrassement et préparation du terrain réalisés par l'équipe du Garden Karting afin d'adapter les différents trous aux spécificités et reliefs du terrain naturel.
- Fabrication locale : réalisation d'une chape par une entreprise spécialisée interviendra pour la mise en place d'une chape de béton, garantissant la solidité et la durabilité du parcours.
- Intégration à la nature : peinture spécifique verte

Chaque piste sera recouverte d'une peinture adaptée, assurant confort de jeu et facilité d'entretien.

- Utilisation de matériaux naturels : contours des trous en rondins de bois, obstacles divers en bois naturel et pierres.

(Cf. Annexe 4 p.49)





Le minigolf sera proposé à un tarif attractif accessible et familial, afin d'attirer à la fois une clientèle locale et les touristes de passage.
Après une étude de marché les tarifs seront les suivants :

Activité mini golf uniquement :

- **Adultes et enfants de + de 12 ans : 8 €**
- **Enfants de - de 12 ans : 6 €**

Packs :
Afin de favoriser la consommation croisée entre les différentes activités du parc des packs seront proposés.

- **Pack Loisirs 10 % appliqué sur le tarif total.**

- **Pack multi-activités**

3.3. Parcours pédagogique

Le parc à également une visée pédagogique avec un parcours intégré dans la zone boisée afin de sensibiliser les petits et les grands à la faune et la flore du secteur ainsi qu'à la préservation de l'environnement.
Cet aménagement vient renforcer l'attractivité du parc en apportant une dimension éducative, écologique et ludique en cohérence avec la démarche de tourisme durable du projet.

Il sera proposé aux familles ou enfants qui le souhaitent une fiche de "Chasse aux trésors de la Nature", sur celle-ci ils devront :

- cocher les diverses espèces rencontrées au fil de leur promenade
- répondre à des questions dont les réponses seront sur les fiches descriptives présentes tout au long du parc
- Coller des feuilles d'arbres présentés

Un partenariat sera proposé à l'école de La Douze pour la création de cette zone *(Cf Partie 5 p27)*

Ce parcours s'articulera autour de plusieurs points.

a. L’hôtel à insectes

Un Hôtel à insectes sera installé à proximité du minigolf il constituera le 1er point du parcours nature.

- Il permettra d’accueillir et d’observer les insectes utiles (coccinelles, abeilles solitaires, chrysopes,…), essentiels pour la pollinisation et la régulation naturelle des nuisibles.
- Cet aménagement voit aussi une vocation pédagogique : des panneaux explicatifs, présenteront aux visiteurs, le rôle de chaque espèce, leur utilité dans l’écosystème, comment chacun peut favoriser la biodiversité jusque dans son jardin.
- Les matériaux utilisés seront issus de ressources locales (bois, bambou, tuiles, briques creuses), renforçant la cohérence écologique du projet.

A côté de cet hôtel à insectes sera créé un “jardin à papillons” avec une plantation de fleurs mellifères .

Nous souhaiterions que cette partie soit réalisée en partenariat avec l’école de La Douze *(Cf. partie 5 p.27)*.



b. Les panneaux pédagogiques

Le parcours sera jalonné de panneaux pédagogiques, disposés à différents endroits stratégiques :

- Le long du chemin :

➢ Panneaux thématiques sur les espèces d'arbre (chêne, châtaignier, houx…)

➢ Panneaux thématiques sur les espèces d'oiseaux (mésanges, pie, chouette,...)

➢ et les mammifères de la région. *(Cf Annexe 6 - p.51)*

- À coté du "jardin à papillons" et de l'hôtel à insectes

- À côté de la mare réhabilitée : explications sur la réhabilitation, la faune et la flore de ce lieu. *(Cf Annexe 7 - p.52)*

- À proximité des activités : explications ludiques adaptées (quiz, devinettes, illustrations colorées).

Ses supports permettant de découvrir de façon interactive et accessible, les richesses naturelles environnantes.



c. La mare réhabilitée

Le site comprend une ancienne mare qui sera réhabilitée et valorisée :

- Plantation d'espèces végétales aquatiques locales (nénuphars, iris des marais, joncs,...)
- Création d'un espace d'observation sécurisée pour les visiteurs (pont, clôture discrète)
- Ce bassin servira de réservoir biodiversité : habitat pour les amphibiens (grenouilles, tritons), insectes aquatiques (libellules) et d'abreuvoir naturel pour les oiseaux et mammifères sauvages.
- Un grand panneau expliquera les divers espèces que nous pouvons apercevoir dans ce lieu ainsi que le rôle écologique de cette mare et son importance dans la régulation de l'eau et sa fonction de refuge pour la faune locale.



Ce parcours pédagogique constitue un atout majeur du projet : il offrira une expérience enrichissante aux visiteurs, alliant loisirs et sensibilisation, environnementale, tout en valorisant, le patrimoine naturel exceptionnel du Périgord.

3.4. Aménagements divers

a. Chemins de promenade

Afin d'offrir aux visiteurs une expérience complète et immersive, le site sera aménagé avec plusieurs chemins de promenades traversant la partie boisée. Ces sentiers permettront de découvrir le parc autrement, en dehors des zones de jeu tout en les rejoignant par moment pour profiter pleinement du cadre naturel.

Ces chemins seront :

- Naturels et respectueux de l'environnement, réalisés en conservant le sol existant et en utilisant des matériaux simples (gravillons fins) pour garantir confort et sécurité.
- Accessibles à tous avec des parcours adaptés aux familles, aux enfants et aux personnes souhaitant se promener tranquillement
- Pédagogiques et ludiques car certains d'entre eux seront reliés aux panneaux explicatifs du parcours faune et flore, à l'hôtel à insectes ou encore à la mare réhabilitée.



Ces chemins viendront compléter l'offre de loisirs du site en proposant une activité gratuite, conviviale et reposante, qui valorise la nature environnante et prolonge le temps de présence des visiteurs dans le parc.

b. Tables de pique-nique, bancs et poubelles

Des tables de pique-nique en bois seront installées à proximité de l'accueil. Les clients pourront ainsi s'asseoir pour manger ou boire à côté des activités gardant ainsi leurs enfants sous surveillance ou encore pour regarder les personnes en train de pratiquer la dite activité.

Des bancs en bois seront également positionnés dans diverses zones afin de permettre de s'asseoir et de profiter de la nature et du cadre exceptionnel qui sera proposé.

Des poubelles de tri sélectif seront installées à proximité des tables de pique-nique et des bancs.



4

Stratégique commerciale et communication



Attirer, fidéliser, partager : une stratégie tournée vers l’expérience client, la visibilité et le développement durable.

4. Stratégie commerciale et communication

4.1. Positionnement et offre commerciale

Le site sera positionné comme une offre de loisirs familiaux et intergénérationnels, complémentaire à la piste de karting existante.

Public cible : familles locales, touristes en séjour dans le Périgord, groupes scolaires, colonies de vacances, associations, séniors.

Offre principale : parcours de minigolf intégré dans un espace boisé.

Offres annexes : tables de ping-pong, terrains de pétanque, aires de pique-nique, parcours pédagogique faune & flore.

Forfaits combinés : billetterie groupée « Karting + Mini Golf » pour maximiser la fréquentation croisée.

4.2. Stratégie de communication

La communication reposera sur un mix entre outils digitaux, relais locaux et partenariats touristiques.

Supports digitaux :

- Mise en place de réservation en ligne
- Modification et évolution du site internet du GARDEN KARTING.
- Présence active sur les réseaux sociaux (Facebook, Instagram, TikTok pour toucher les familles et jeunes).
- Référencements sur Google Maps, TripAdvisor et plateformes de loisirs locales actualisées. La piste Garden Karting bénéficiant déjà d'un très bon référencement.

Supports traditionnels :

- Distribution de flyers dans les offices de tourisme, bases de canoës, commerces, campings, hôtels, gîtes et restaurants du Périgord déjà mise en place depuis plusieurs années avec la piste.
- Articles et encarts dans la presse locale (Sud-Ouest, Dordogne Libre, Magazines touristiques). Les élèves ayant participé au projet seront invités pour l'inauguration du parc avec la présence de la presse locale.

Partenariats stratégiques :

- Offices de tourisme du Périgord pour être intégré aux circuits touristiques.
- Amélioration des partenariats déjà en place avec les campings et gîtes voisins pour proposer des tarifs préférentiels aux vacanciers.
- Accueil de groupes scolaires et extra-scolaires avec programmes pédagogiques adaptés.

4.3. Stratégie de fidélisation

- Mise en place d'une carte de fidélité pour les habitants locaux (ex. 10 entrées = 1 gratuite).
- Organisation d'événements ponctuels : tournois de pétanque, animations thématiques, animations nature.
- Newsletter digitale pour informer des nouveautés et événements.
- Développement d'une identité visuelle forte (logo, couleurs, mascotte autour de la faune locale) pour renforcer l'attachement des familles.

5

Partenariat éducatif avec l’école de La Douze



Impliquer les jeunes du territoire dans la création du projet : une aventure pédagogique et citoyenne au service de la nature.

5. Partenariat éducatif avec l'école de La Douze

Dans le cadre du développement du projet, une attention particulière sera portée à la dimension éducative et citoyenne.

Nous souhaitons impliquer les jeunes habitants de La Douze dans la conception et la mise en valeur du futur espace de loisirs, afin de renforcer les liens entre le site et la communauté locale.

5.1. Objectifs du partenariat

Ce partenariat vise à :

- sensibiliser les enfants à la biodiversité et à la protection de l'environnement,
- favoriser la découverte de leur patrimoine naturel local,

et leur permettre de participer concrètement à un projet collectif valorisant pour leur commune.

5.2. Actions prévues

En collaboration avec l'école de La Douze :

- Les enfants participeront à la construction de nichoirs pour oiseaux et d'un hôtel à insectes, réalisés à partir de matériaux naturels et durables (bois, bambou, paille, brique, etc.) fournis par nos soins.
- Ils pourront également personnaliser certains éléments du parcours pédagogique : décoration des panneaux pédagogiques, création de petites pancartes en bois illustrant les espèces locales ou les chemins de promenade.
- Une journée de plantation sera organisée autour de la mare réhabilitée, afin d'installer des végétaux aquatiques et de créer un espace propice à la biodiversité.
- Création d'un jardin à papillons dans une zone délimitée à côté de l'emplacement de l'hôtel à insectes. Plantation de fleurs mellifères par les enfants avec un petit panneau où il sera inscrit "Projet de l'école de La Douze" ou autre nom choisi par les enfants.
- Enfin, les enfants seront invités à l'inauguration du parc, où ils pourront découvrir le résultat de leur contribution, présenter leurs réalisations aux visiteurs et partenaires et bien évidemment essayer les activités.

5.3. Retombées et impacts positifs

Ce partenariat apportera plusieurs bénéfices :

- **Une forte dimension pédagogique :** apprentissage des écosystèmes, de la faune et flore locales, et des gestes favorables à la biodiversité.
- **Un ancrage local renforcé :** le projet devient un véritable lieu de vie et de fierté pour les habitants, en particulier pour les familles.
- **Une valorisation du territoire :** cette initiative collective s'inscrit pleinement dans les démarches de développement durable et d'éducation à l'environnement soutenues par les collectivités.

Ce partenariat participatif illustre notre volonté d'inscrire le futur parc dans une dynamique locale, éducative et durable, en créant du lien entre loisirs, pédagogie et respect de la nature.

6

Aspects réglementaires et environnementaux



Un projet exemplaire : conforme, respectueux et intégré dans son environnement naturel et réglementaire.

6. Aspects réglementaires et environnement

6.1. Conformité réglementaire et urbanisme

- **Autorisation d'aménagement :** le projet, situé dans un espace boisé, devra être validé par la mairie et par les services d'urbanisme de la communauté d'agglomération.

- **Normes ERP (Établissement Recevant du Public) :** le minigolf et les espaces annexes seront conçus conformément aux règles de sécurité et d'accessibilité :
  - Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (rampe, largeurs de passages, sanitaires adaptés).
  - Signalétique claire et adaptée à tous les publics.
  - Normes de sécurité incendie et évacuation.

- **Sécurité des installations :**
  - Vérification de la stabilité des structures (mobilier, panneaux pédagogiques).
  - Aménagements sécurisés pour éviter tout risque (barrières et/ou panneaux aux zones sensibles, grillage tout le tour du parc).

6.2. Protection et mise en valeur de l'environnement

Le projet s'inscrit dans une démarche de tourisme durable et de respect de la biodiversité :

- **Préservation des arbres existants :** intégration du parcours de minigolf dans le bois sans abattage massif ; valorisation du cadre naturel.

- **Matériaux écologiques et durables :** utilisation de bois local et traité naturellement pour les équipements, revêtements perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

- **Gestion des déchets :** mise en place de poubelles de tri sélectif sur site et sensibilisation des visiteurs.

- **<u>Entretien raisonné :</u>** pas d'usage de produits phytosanitaires, gestion écologique des espaces verts (favoriser les essences locales, zones refuges pour la biodiversité).

6.3. Dimension pédagogique et sensibilisation

Le parcours faune et flore sera un support concret d'éducation à l'environnement :

- Panneaux pédagogiques expliquant la biodiversité locale : insectes, animaux, essences d'arbres du Périgord. *(Cf annexe 5 p.51)*

Partenariats possibles avec des associations locales de protection de la nature.

6.4. Ancrage territorial et développement durable

- Contribution au développement économique local en renforçant l'attractivité touristique de La Douze et en diversifiant l'offre de loisirs.

- Évolution des synergies avec les hébergements touristiques voisins (campings, gîtes, hôtels).

- Mise en avant de la richesse naturelle du Périgord, avec une activité respectueuse et non polluante.

6.5. Dispositif de protection et de prévention incendie

Le site du Garden Karting Loisirs Nature, situé dans un environnement boisé, intègre pleinement la prévention du risque incendie dans sa conception et son aménagement. Toutes les dispositions nécessaires seront mises en œuvre afin de garantir la sécurité du public, des installations et du milieu naturel. *(Cf Annexe 3 p.47)*

- **Accès pompiers**

Le site dispose d'un accès existant pour les véhicules de secours via l'entrée principale du karting, adaptée à la circulation des engins d'incendie.

Le plan général du site sera transmis au SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) pour validation de la conformité des accès.

- **Points d'eau et réserve incendie**

Une mare (réserve incendie) est déjà présente à côté de la piste de karting (à 140 m de l'entrée du parc)

En complément, la mare réhabilitée pourra constituer, en concertation avec le SDIS, un point d'appoint en eau en cas d'intervention.

Elle sera régulièrement entretenue pour garantir un niveau d'eau suffisant en période estivale.

Si nécessaire, une citerne de réserve (souple ou enterrée) pourra être installée en appui du dispositif existant.

- **Installation d'extincteurs**

Des extincteurs seront installés à divers emplacements stratégiques du parc.

- **Vidéosurveillance**

Des caméras de vidéosurveillance thermiques seront installées en liaison directe avec nos téléphones. Permettant ainsi d'être alerté en temps réel en cas d'augmentation anormale de la température.

- **Entretien et débroussaillement**

Les abords du site feront l'objet d'un débroussaillement régulier, conformément aux obligations légales (Code forestier, art. L134-6 à L134-10).

Les zones boisées proches des aménagements seront entretenues :

- élimination des branches basses,
- maintien d'un espace dégagé autour des installations,
- suppression des végétaux secs ou combustibles.

L'ensemble sera géré de manière écologique (sans pesticides, broyage sur place des coupes).

- **Information et sécurité du public**

Des consignes de sécurité seront affichées à l'entrée du site (numéros d'urgence, point de rassemblement, interdiction de feu).

Les membres du personnel seront formés à la conduite à tenir en cas de départ de feu (alerte, évacuation, premiers gestes).

Le projet du Garden Karting Loisirs Nature respecte et anticipe les exigences de sécurité incendie en zone naturelle.

Son implantation à proximité immédiate du site existant, doté d'un accès pompiers et de ressources en eau, garantit une intervention rapide et sécurisée en cas d'incident.

Les aménagements resteront entièrement conformes aux recommandations du SDIS et de la Mairie de La Douze.

En résumé, le projet est conçu pour être totalement conforme aux réglementations en vigueur, tout en valorisant et protégeant son environnement naturel. L'aspect écologique et pédagogique en fait un atout majeur pour obtenir des soutiens institutionnels et des financements liés au développement durable et au tourisme vert.

7

Demande d’évolution du zonage au PLUI



Faire évoluer le cadre pour accompagner un projet cohérent, écologique et bénéfique au territoire de La Douze.

7. Demande d'évolution du zonage au PLUI

7.1. Contexte réglementaire

Le site du Garden Karting, implanté à La Douze depuis 1997, est actuellement classé en zone Naturelle Loisirs (NL) au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

Ce zonage autorise les activités de loisirs de plein air existantes et garantit leur intégration dans le paysage environnant.

La zone contiguë au karting, sur laquelle est prévu le développement du nouveau projet de minigolf, parcours pédagogique et espaces de détente, est pour l'instant classée en zone Naturelle (N).

Ce classement ne permet pas la réalisation d'aménagements légers à vocation de loisirs, même lorsque ceux-ci s'inscrivent dans une démarche écologique et de valorisation du territoire.

7.2. Objet de la demande

Nous sollicitons la requalification du secteur concerné, actuellement en zone N, en zone NL (Naturel Loisirs), afin de :

- étendre de manière cohérente le périmètre d'activités du site existant,
- permettre la création d'un équipement de loisirs doux et intégré à l'environnement,
- assurer la continuité fonctionnelle et paysagère entre la zone déjà aménagée et la partie boisée attenante.

7.3. Justification de la demande

a. Cohérence territoriale et urbanistique

- Le projet s'inscrit dans la continuité immédiate de la zone déjà classée NL (piste de karting existante).
- Il ne génère aucune artificialisation nouvelle significative : les aménagements restent légers, réversibles et réalisés avec des matériaux naturels.
- L'intégration paysagère est prioritaire : conservation du couvert boisé, revêtements perméables, respect des reliefs naturels.

b. Valorisation environnementale du site

- Le projet comprend la réhabilitation d'une mare naturelle, la création d'un parcours pédagogique sur la faune et la flore locales, ainsi que la plantation d'espèces végétales locales.
- Ces actions contribuent à la préservation et la sensibilisation à la biodiversité, en parfaite cohérence avec les objectifs du PLU et du PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial).

c. Intérêt économique et social local

- Développement d'une offre touristique familiale et durable sur la commune de La Douze.
- Création d'une activité complémentaire générant des retombées économiques locales (emplois saisonniers, attractivité accrue).
- Implication des acteurs éducatifs locaux (école et centre de loisirs) dans la conception du parcours pédagogique.

7.4. Nature des aménagements prévus

Les aménagements envisagés sont légers, réversibles et à faible impact environnemental :

- création d'un minigolf en matériaux naturels (rondins de bois, enrochement)
- installation d'équipements de détente (tables de ping-pong, terrains de pétanque, espaces pique-nique),
- parcours pédagogique avec panneaux explicatifs et mare réhabilitée,
- chemins de promenade en matériaux naturels, sans revêtement imperméabilisant,
- aucune construction lourde, aucun bâtiment maçonné ni infrastructure permanente.

7.5. Nos engagements

Nous nous engageons à :

- préserver l'intégrité du couvert végétal et la topographie du site,
- n'utiliser que des matériaux naturels et réversibles,
- limiter l'éclairage artificiel et le bruit,
- favoriser la gestion écologique des espaces (zéro pesticide, entretien raisonné),
- maintenir un dialogue constant avec la mairie et les services de la communauté d'agglomération durant toutes les phases du projet.

Pour conclure, ce reclassement de la zone de N vers NL permettrait de donner un cadre juridique adapté à un projet :

- **écoresponsable,**
- **éducatif,**
- **structurant pour le développement touristique de La Douze.**

Il s'agit d'une évolution cohérente, limitée dans l'espace, mais à forte valeur ajoutée environnementale et territoriale.

Conclusion



Un projet local, durable et fédérateur : un nouvel élan pour le GARDEN KARTING et pour la commune de La Douze

Conclusion

Le projet Garden Karting Loisirs Nature s'inscrit dans la continuité d'une aventure locale débutée il y a maintenant plus de 28 ans à La Douze.

Fort du succès et de la solidité du karting existant, ce nouveau développement vise à proposer un espace de loisirs familial, durable et ancré dans la nature du Périgord.

L'objectif est double :

- Diversifier l'offre de loisirs avec des activités accessibles à tous – minigolf, pétanque, ping-pong, chemins de promenade et parcours pédagogique.
- Valoriser le patrimoine naturel grâce à la réhabilitation d'une mare, l'installation d'un hôtel à insectes, la plantation d'espèces locales et la création d'un parcours éducatif sur la faune et la flore du Périgord.

Ce projet, à la fois éducatif, touristique et environnemental, se distingue par son respect du cadre naturel, son implication locale (partenariat avec l'école et le centre de loisirs de La Douze) et sa cohérence avec le développement territorial souhaité par la commune et la communauté d'agglomération.

À travers cette initiative, le Garden Karting réaffirme son rôle d'acteur dynamique du territoire, attaché à son environnement et à la qualité de l'accueil qu'il propose depuis près de trois décennies.

Nous sollicitons aujourd'hui le soutien des partenaires institutionnels et financiers afin de concrétiser cette nouvelle étape :

Un lieu de détente, de partage et de découverte, où loisirs, pédagogie et nature se rencontrent harmonieusement.

🌿 Ensemble, faisons du Garden Karting Loisirs Nature un exemple d'éco-tourisme local au cœur du Périgord.🌿

M. REQUIER Hervé et Mme REQUIER Laetitia
Garden Karting
152 Impasse des kartings
24330 La Douze – Dordogne
06 08 70 10 54 (Hervé REQUIER) / 06 08 67 91 17 (Laetitia REQUIER)
gardenkarting@hotmail.fr

Annexes



Documents techniques et Administratifs

Table des matières des annexes

Annexe 1 - Emplacement du projet.....43

Annexe 2 - PLUI Zone N et NL.....45

Annexe 3 - Plan accès Sécurité Incendie.....47

Annexe 4 - Exemple de trous pour le minigolf.....49

Annexe 5 - Exemples de panneaux pédagogiques faune et flore.....51

Annexe 6 - Panneau pédagogique de la mare réhabilitée.....52

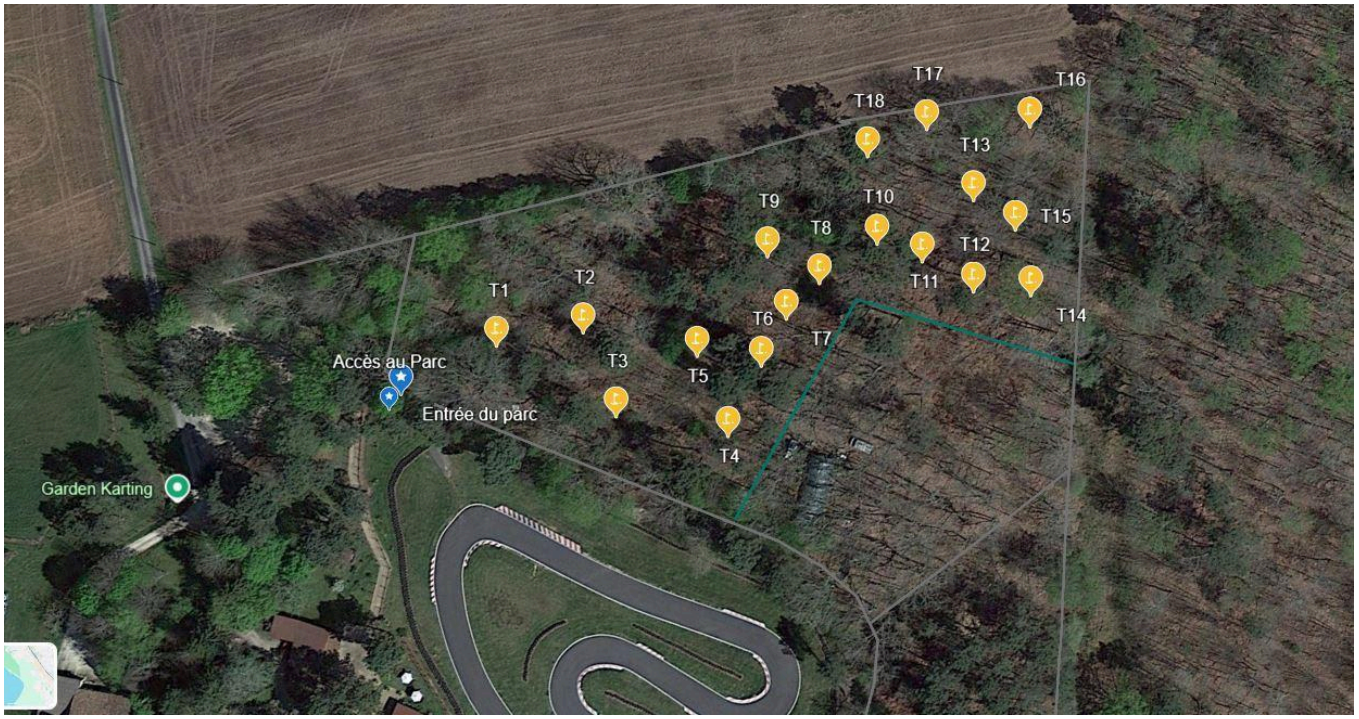
Annexe 7 - Courriers administratifs et institutionnels.....53

Annexe 1

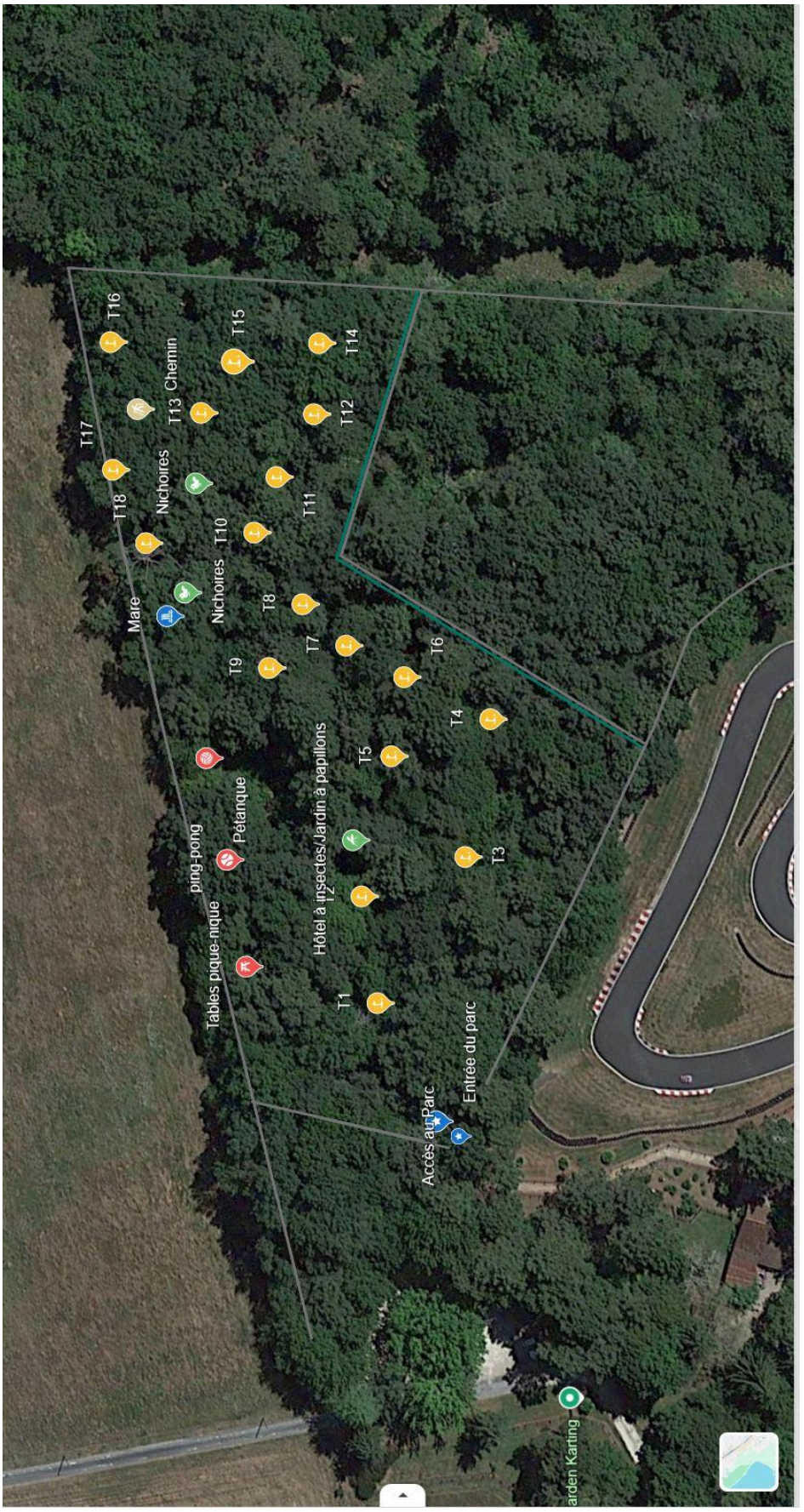
Emplacement du projet



Emplacements des trous du Minigolf

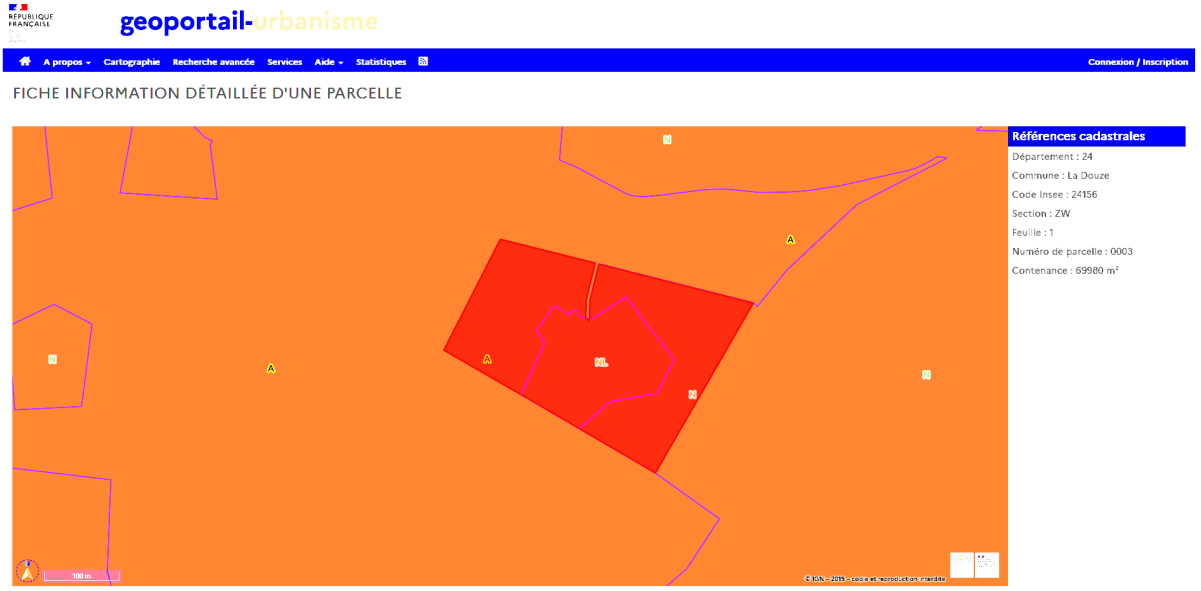


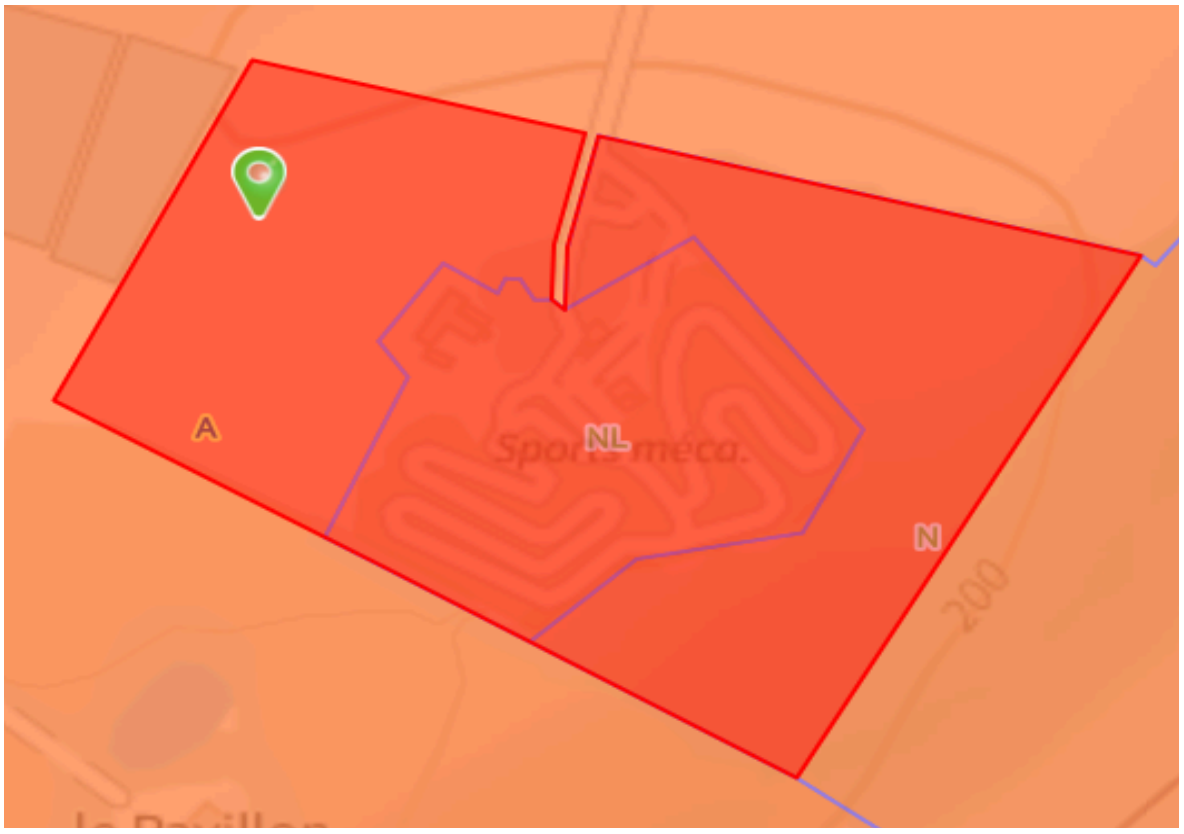
Emplacements des diverses activités



Annexe 2

PLUI Zone N et NL





PLUI 2.0 Projet d'aménagement et développement durable

C. FAIRE DE LA RICHESSE ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE UN PATRIMOINE COMMUN À PRÉSERVER ET À VALORISER

Le territoire reconnaît la diversité et la richesse des milieux naturels et forestiers, et *in fine* des paysages, comme un patrimoine à part entière, au même titre que certains édifices remarquables. A l'instar de ce patrimoine « matériel », le Grand Périgueux reconnaît la grande valeur de ce capital écologique et paysager et s'engage à le préserver et à le valoriser durablement.

Le Grand Périgueux souhaite ainsi préserver les continuités écologiques dans toutes leurs diversités (boisées, humides, thermophiles, « bocagères »…), et sans se résumer aux seules sous-trames identifiées à l'échelle de la région (Schéma Régional de Cohérence Ecologique Aquitaine) ou encore aux zonages environnementaux (ex : sites Natura 2000, ZNIEFF…).

Le PLUi propose des zonages et règles d'urbanisme adaptés qui permettent de concilier maintien de la fonctionnalité écologique du territoire et pérennité des activités productives, notamment agricoles et forestières : une agriculture vivante et une gestion forestière naturelle (patrimoine et paysage) productive (exploitation) doivent être des facteurs importants qui contribuent à la pérennité d'une Trame Verte et Bleue riche et diversifiée. Ainsi, il conviendra d'identifier les boisements existants dont la qualité et la fonction justifie un classement particulier.

La Trame Verte et Bleue ne se résume pas aux espaces ruraux : le pôle urbain périgourdin s'inscrit dans la logique des continuités écologiques et cherche à (re)tisser une Trame Verte et Bleue urbaine, complémentaire des secteurs ruraux. A cet effet, l'urbanité devient ici le support d'expression de la nature en ville, et a pour corollaire la recherche d'une perméabilité écologique accrue au sein des tissus bâtis, que ce soit dans les sites urbains en devenir ou ceux déjà existants, et ce quelle que soit leur vocation (habitat, économie…).

PLUI Grand Périgueux Zone N

15. SECTEUR 2 : ZONE N

Caractère dominant de la zone

La zone naturelle et forestière dite " zone N "couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Vocation générale de la zone

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère

PLUI Grand Périgueux Zone NL

- **un secteur NL**, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées.

Annexe 3

Plan Accès sécurité Incendie




Zone de rassemblement
Parking zone de rassemblement
Accès pompiers
Extincteur
Accès pompiers
Extincteur accueil
Mare réhabilitée
Extincteur
Extincteur
Caméra accueil wc
Extincteur T18
Extincteur
Caméra
Mare Garden Karting
Extincteur
Extincteur
DAE

Annexe 4

Exemples de trous pour le Minigolf

Images générées par IA









Annexe 5

Exemples de panneaux pédagogiques Faune et Flore

LE CHÊNE / *THE OAK*

(Quercus robur)









Le Chêne pédonculé
est un arbre emblématique
de nos forêts, pouvant atteindre
30 à 40 mètres de hauteur
et vivre plusieurs siècles.
Ses feuilles lobées, caduques sont
bien reconnaissables
et ses glands nourrissent
de nombreuses espèces animales.

Dans le Périgord, le chêne
occupe une place essentielle
dans le paysage puisqu'il est même
le représentant du Périgord vert.
On le retrouve dans les forêts,
les haies, et souvent dans les champs.
Symbole de force et de logévité
il est étroitement lié à l'histoire rurale
et culturelle de la région.

The Pedunculate Oak
is an emblematic tree
of our forests, being able to reach
30 to 40 meters in height
and live several centuries.
Its lobed, deciduous leaves
are well recognizable and its acorns
nourish many animal species.



In Périgord, the oak
occupies an essential place
in the landscape since it is even
the representative of Périgord vert.
We find it in the forests, the hedges,
and often in the fields.
Symbol of strength and endurance
it is closely linked to rural history
and cultural of the region.

LE CHEVREUIL /*THE ROE DEER*

(Capreolus capreolus)



Le Chevreuil est le plus petit cervidé d'Europe.
Léger et agile, il mesure entre 60 et 75 cm au garrot et pèse entre 20 et 30 kg.
Son pelage varie selon la saison : brun-roux en été, gris-brun en hiver avec une tâche blanche caractéristique appelée « miroir » sur sa croupe.

Présent dans tout le périgord, il fréquente aussi bien les forêts, les haies bocagères que les champs cultivés.
Son agilité et sa discrétion en font un animal emblématique de la faune locale.



Les empreintes
Footprints

Les bois
Antlers

The roe deer *is the smallest cervidin Europe.*
Light and agile, it measures between
60 and 75 cm at the withers and weighs
between 20 and 30 kg.
Its coat varies according to the season:
reddish-brown in summer,
grayish-brown in winter with
a characteristic white patch called
a "mirror" on its rump.

Present throughout the Périgord,
it frequents also the forests,
than the cultivated fields.
His agility and discretion make him
an emblematic animal of the local wildlife.



Le pelage d'été
Summer coat



Le pelage d'hiver
Winter coat

Le mâle / *The male*	La femelle/ *The female*	Le petit / *The little*
Le chevreuil ou brocard *The roe deer*	La chevrette *The doe*	La faon *The fawn*

Réhabilitation d'une mare forestière

Une mare forestière est un espace essentiel à la vie sauvage.
Elle offre un point d'eau, de refuse et un lieu de reproduction
à de nombreuses espèces.
Elle s'équilibre naturellement grâce aux plantes aquatiques
et aux animaux qui y vivent.

Rehabilitation of a forest pond

A forest pond is an essential space for wildlife.
It provides a watering hole, a refuge,
and a breeding ground for many species.
It maintains a natural balance thanks to the aquatic plants
and animals that live there.

Les plantes *Plants*

Nénuphares
Water Lilies



Iris des marais
Yellow Iris

Menthe aquatique
Water Mint





Massette à feuilles larges
Broadleaf Cattail

Joncs
Rushes





Renoncules aquatiques
Water Buttercups



Les amphibiens Habitants des mares *Amphibians Pond dwellers*

Grenouille verte:
symbole de la mare, elle régule les insectes

Green Frog:
Symbol of the pond, it regulates insects



Crapaud commun :
pond dans l'eau mais vit ensuite dans les bois

Common toad:
Eggs eggs in water but then lives in the woods



Triton palmé :
fréquente les mares claires et boisées du Périgord

Palmate newt:
Follows the clear, wooded ponds of Périgord



Les insectes aquatiques et volants *Aquatic and flying insects*

Libellules et demoiselles :
leurs larves vivent dans l'eau avant d'émerger

Dragonflies and damselflies:
Their larvae live in the water before emerging



Dytiques et hydrophiles :
prédateurs utiles qui régules les larves de moustiques

Diving beetles and hydrophiles:
beneficial predators that regulate mosquito larvae



Papillons et abeilles sauvages :
attirés par les fleurs des berges

Butterflies and wild bees:
Attracted to riverbank flowers



Gerris (patineurs d'eau) :
se déplacent à la surface grâce à la tension de l'eau

Gerris (water skaters):
Move on the surface using the tension of the water



Les visiteurs de la mare *Visitors to the pond*

Hérisson d'Europe :
vient boire à la tombée de la nuit

European hedgehog:
comes to drink at nightfall



Chauves-souris :
chassent les moustiques au dessus de l'eau

Bats:
hunt mosquitoes above the water



Ecureuil roux et petits-rongeurs :
utilisent la mare comme source d'eau

Red squirrels and small rodents:
use the pond as a water source



Oiseaux *(rougegorge, poule d'eau,...)* :
s'y abreuvent et s'y baignent

Birds (robin, tit, moorhen):
drink and bathe there



Annexe 6

Panneau pédagogique de la mare réhabilitée