

Projet Center Parcs

LE ROUSSET / SAÔNE-ET-LOIRE

Synthèse du dossier du Maître d'Ouvrage

Quelle ambition pour ce projet ?

- Une destination de loisirs, proposant aux familles avec jeunes enfants de partager et de se ressourcer à travers une expérience centrée autour d'activités ludiques et de découverte de la nature, en plein cœur d'un domaine boisé.
- Un domaine ouvert toute l'année, facilement accessible depuis les grands centres urbains européens, pour des courts séjours dans un environnement naturel.
- Un projet touristique de taille moyenne, proposant environ 400 hébergements pour une capacité maximale de 2400 lits environ et valorisant les richesses naturelles, patrimoniales, culturelles et gastronomiques du territoire.
- Un projet ouvert sur son environnement, qui contribue au développement touristique local et régional et qui est créateur d'emplois, pérennes et non délocalisables.

SOMMAIRE

- Le tourisme: un potentiel économique fort p. 02
- Le territoire: caractéristiques et enjeux p. 02
- Le projet, caractéristiques et fonctionnement p. 03
- La prise en compte de la dimension environnementale p. 04
- L'aménagement des réseaux pour le projet p. 05
- Le financement du projet p. 05
- Les travaux p. 06
- Et après le débat public? p. 06

QUI SOMMES-NOUS ?

Créé en 1967, Pierre & Vacances-Center Parcs propose des séjours de loisirs dans 300 destinations en Europe, dont vingt domaines Center Parcs (cinq en France). Développeur et exploitant touristique, le Groupe gère près de 48 000 appartements

et maisons soit 218 000 lits au cœur des villes, à la mer, à la montagne et à la campagne. Il compte 7 700 collaborateurs (ETP*). En 2014, il a accueilli 7,5 millions de clients, dont 45 % de Français.

*ETP: équivalent temps plein



Le tourisme: un potentiel économique fort

Les nouvelles attentes des touristes

Le tourisme familial évolue. Les familles partent plus souvent, moins loin, moins longtemps, ont un budget de plus en plus contraint et expriment de nouveaux besoins de services. De nouvelles formes de tourisme se développent: les activités de découverte et de nature, les activités sportives et culturelles y prennent une place croissante. Enfin, l'évolution de la société et ses diverses mutations induisent de nouveaux comportements: 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.

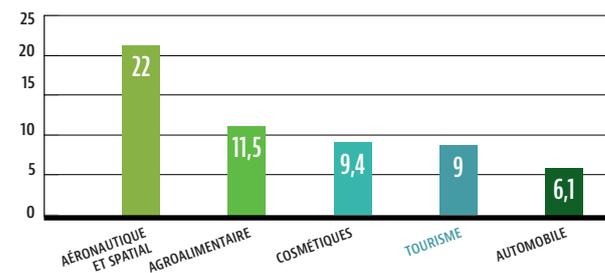
Les réponses de Center Parcs

Les domaines Center Parcs proposent une réponse à ces nouvelles attentes avec des vacances en famille au cœur de la nature, dans des destinations de proximité facilement accessibles. Ces sites offrent à la fois de nombreux équipements de loisirs sur place, disponibles 365 jours par an, et une ouverture sur le territoire, notamment à travers des partenariats avec les acteurs touristiques locaux. Ces domaines sont conçus pour

satisfaire une forte demande tout en limitant l'impact environnemental en évitant le mitage des hébergements touristiques sur le territoire. Enfin, l'offre d'hébergements, ainsi que les nombreuses activités, sont adaptées à la clientèle touristique, avec par exemple une ferme des animaux et des logements insolites sur ce thème (poney cottage, grange, roulotte...).

CONTRIBUTION DES PRINCIPAUX SECTEURS D'ACTIVITÉ À LA BALANCE COMMERCIALE FRANÇAISE (2013)

en milliards d'euros



Source: Douanes, DG Trésor

Le territoire: caractéristiques et enjeux

La Saône-et-Loire

Le département possède une agriculture riche et variée, avec une tradition d'élevage. L'industrie est concentrée dans le Châlonnais et le bassin minier. Le taux de chômage du département est de 9,2 % (10,5 % au niveau national). C'est le département le plus peuplé de la région Bourgogne avec 555 000 habitants (2012), avec des évolutions démographiques divergentes: l'Ouest perd des habitants et l'Est (Bresse, vallée de la Saône) plus accessible voit sa population augmenter.

La Bourgogne du Sud possède un riche patrimoine naturel, historique, gastronomique et œnologique. Le Département de Saône-et-Loire souhaite faire du département une destination touristique à part entière et non plus une simple halte. Il est aujourd'hui engagé dans une démarche de promotion du territoire avec pour ambition de développer le tourisme de court séjour à la campagne, notamment familial et rural, pour en faire une véritable filière de développement économique.

Le site du Rousset et le Pays Charolais-Brionnais

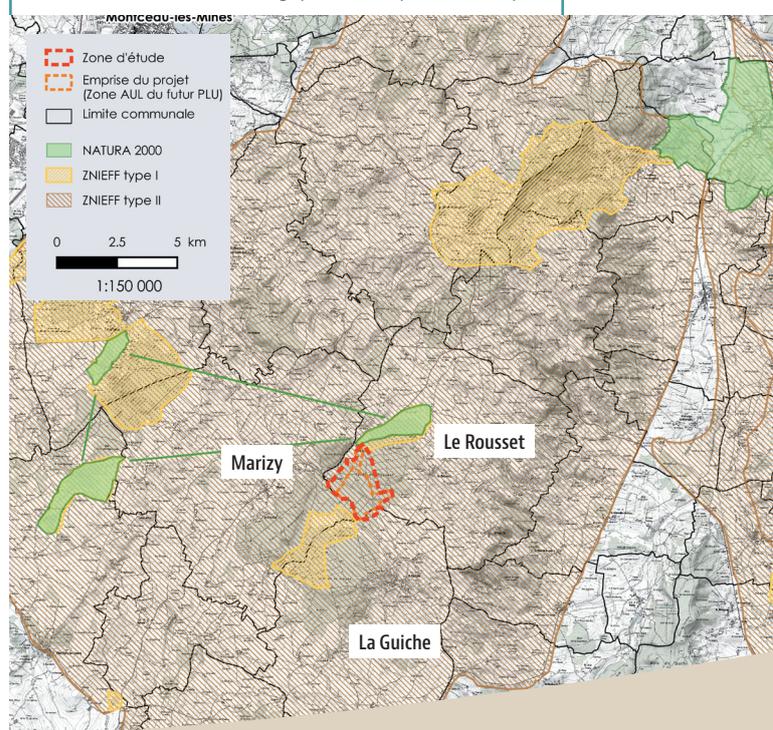
La commune du Rousset est située au sud du bassin industriel et minier et au nord du Charolais, où domine l'élevage de la race bovine Charolaise. Ce territoire, au centre du département, est à l'écart des dynamiques économiques, touristiques et résidentielles de la Bourgogne. Ceci est d'autant plus vrai ces dernières années avec la crise économique qui a notamment touché l'emploi industriel. Le Rousset peut néanmoins bénéficier d'atouts touristiques par la proximité de nombreux sites remarquables comme Cluny et du charme des paysages de la Bourgogne du Sud.

Les enjeux environnementaux

L'implantation du projet est prévue dans la forêt du Rousset, forêt d'exploitation, issue de plantations de pins de Douglas. Quelques feuillus sont cependant présents au sud du site. Celui-ci est entièrement inclus dans le bassin-versant de l'Arconce, affluent de la Saône.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DU SITE ZNIEFF * ET NATURA 2000

*Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique



Les principaux enjeux environnementaux se situent hors du site:

- au nord, au niveau du ruisseau l'Arconce, avec l'étang du Rousset et ses prairies associées classés en zone Natura 2000;
- à la lisière sud, près de l'étang Jarrat et des prairies humides de la vallée de la Recorne.

Sur le site lui-même, des ornières et un secteur de zones humides sont favorables à la présence de différents amphibiens et d'une flore caractéristique de ce type de zones.

Les enjeux faunistiques majeurs concernent les mammifères avec la présence du chat forestier et de plusieurs micromammifères comme le campagnol amphibie. Ces enjeux se concentrent dans les zones de lisières sud, en interface avec les prairies et les secteurs de feuillus.

Les enjeux économiques du projet

L'implantation d'un Center Parcs induit emplois et ressources fiscales pour le territoire. En outre, au-delà du nombre d'emplois directs et indirects créés et des contributions fiscales générées, l'activité économique liée à l'exploitation engendre des dépenses de consommation qui bénéficient directement à l'économie locale.

Emplois

- En phase de chantier, la création du Center Parcs du Rousset générerait, suivant la phase des travaux et pendant deux ans environ, de 250 à 500 emplois, principalement salariés d'entreprises locales.
- En phase d'exploitation, environ 300 emplois directs seraient créés dont 85 % en CDI, 15 % en CDD et 60 % à temps plein et seraient répartis comme suit:



RESTAURATION 60

(cuisiniers, services)

BOUTIQUES 18

(supérette, boulangerie, souvenirs, produits régionaux)

LOISIRS 45

(maîtres-nageurs, animateurs)

ACCUEIL ET ADMINISTRATION 40

(hôtesses, secrétariat)

MAINTENANCE ET ENTRETIEN 137

Le processus de recherche et de formation des collaborateurs débutera un an avant l'ouverture, en partenariat avec Pôle Emploi, le Département et la Région.

Retombées économiques

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

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

- la recherche d'entreprises locales pour le chantier et la maintenance 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.

Par ailleurs, la création d'un Center Parcs dynamise le tourisme et la fréquentation des sites locaux.

Retombées fiscales estimées

La réalisation du Center Parcs conduira à la perception des taxes suivantes:

- taxes d'urbanisme: 1 300 000 euros lors de la construction;
- contribution économique territoriale: 500 000 euros par an;
- taxes foncières: 200 000 euros par an;
- taxe de séjour: à définir avec les collectivités (estimation: 250 000 euros par an).

Le projet: caractéristiques et fonctionnement

Si Center Parcs décide de réaliser le projet à l'issue du débat public, les principes seraient les suivants:

Caractéristiques

Sur un terrain d'environ 86 hectares, le projet consiste en un village organisé selon un plan compact. Un cœur de village comprend des équipements de loisirs, dont un espace aquatique couvert, et de services (pour environ 12 000 m²). Autour du cœur du village rayonnent 400 cottages répartis en trois ou quatre hameaux. Le domaine est un espace sans voitures. Les déplacements des visiteurs se font à pied et à vélo, et des parkings décentralisés sont aménagés à l'entrée des hameaux de cottages.



Clientèle

Ouvert 365 jours par an, le domaine répond à la demande de courts séjours d'une clientèle de proximité qui y accède essentiellement en voiture (2 à 3 heures de trajet). Les analyses de marché ont montré que le secteur Nord Rhône-Alpes dispose d'une réserve de clientèle importante (10 millions d'habitants*). Au-delà de cette première zone d'attraction, calculée sur la base d'un temps de trajet en voiture de 2h30, la zone de chalandise s'étendra jusqu'à la région parisienne mais aussi jusqu'en Suisse.

* Étude Easypanel 2014

La prise en compte de la dimension environnementale

Après approbation du PLU*, le projet sera soumis à une série de procédures réglementaires : l'étude d'impact accompagnant le permis de construire, le dossier Loi sur l'Eau, la demande d'autorisation de défrichement et la demande de dérogation pour les espèces protégées.

Les projets Center Parcs intègrent la dimension environnementale dès la phase de conception jusqu'à l'exploitation. Chaque projet fait l'objet d'un plan d'actions visant la réduction des consommations d'énergie et d'eau, la gestion des déchets et la préservation de la faune et de la flore du site. La dimension du projet du Rousset et l'objectif de réduction des emprises au sol (limitation des voiries, emprises couvertes moins importantes...) permettent de réduire les impacts sur l'environnement.

Respect de la biodiversité

La première étape de conception du projet concernera la biodiversité et consistera à établir le plan-masse en fonction des enjeux environnementaux mis en évidence par les investigations. Ainsi, les secteurs à valeur écologique les plus importants seront pour l'essentiel préservés et protégés.

Des mesures seront également prises pour accompagner l'évolution du site sur le long terme et conserver ses potentialités écologiques, voire les renforcer. Un nouveau plan de gestion forestier sera élaboré pour mieux prendre en compte les objectifs écologiques. Des habitats pourront être créés : mares, clairières, 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.

Gestion économe de l'eau

Une attention particulière sera portée à la limitation de l'impact du projet sur le cycle de l'eau (notamment en favorisant l'infiltration des eaux pluviales) et sur la gestion économe des ressources. Les consommations d'eau potable seront réduites grâce au recours à des équipements hydro-économes pour l'ensemble des cuisines et sanitaires, mais également via l'usage (sous réserve d'autorisation de l'Agence régionale de santé) d'un système d'osmose inverse pour l'espace aqualudique (réduction d'environ 80 % des eaux de lavage des filtres des piscines).

Impact énergétique

En matière d'énergie, le recours aux énergies renouvelables et l'approvisionnement local seront privilégiés. Les besoins en énergie des équipements seront couverts à hauteur de 80 % minimum par une chaufferie bois. Le complément sera fourni par un réseau gaz qui assurera également le chauffage des cottages.

La construction des équipements et des cottages visera une haute performance énergétique (certification HQE**) et intégrera les principes de conception bioclimatique (ventilation naturelle...). Des mesures permettant de réduire significativement les déperditions d'énergie seront également mises en œuvre, telles que le stockage de nuit des eaux des bassins extérieurs. Par ailleurs, la superficie limitée des zones couvertes contribuera à limiter les consommations d'énergie.



* PLU : Plan local d'urbanisme

** HQE : Haute qualité environnementale

Tri et traitement des déchets

La politique de gestion des déchets commence dès le chantier avec la mise en place d'une charte et d'une organisation « chantier vert », dont un des objectifs est le tri et la valorisation des déchets en privilégiant les filières de recyclage. En phase d'exploitation, une politique active de réduction, tri et valorisation, sera mise en place, visant notamment le tri et la valorisation de 30 % des déchets.



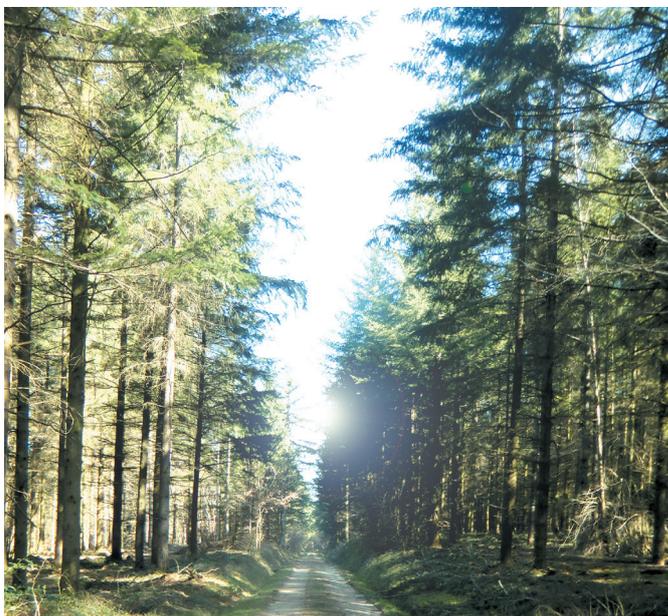
Management environnemental



Le système de management environnemental de Center Parcs certifié ISO 14001 sera mis en place. Il se traduira notamment par un plan de maîtrise des consommations d'eau et d'énergie, ainsi que par un plan de déplacement intégrant le transport du personnel et axé sur les modes de déplacement doux pour tous à l'intérieur du site (vélos, voitures électriques, etc.). Il intégrera également une politique d'achat et d'approvisionnement qui privilégiera la proximité et les circuits courts. Des actions de sensibilisation à l'intention des visiteurs seront proposées en partenariat avec les associations locales.

Suivi de la performance environnementale

Une instance de suivi de la performance environnementale sera mise en place avec les acteurs du territoire et permettra de définir les indicateurs et de suivre leur évolution dans le temps.



L'aménagement des réseaux pour le projet

Les ressources en eau potable existantes permettront de répondre aux besoins, mais le transfert de l'eau nécessite de moderniser et renforcer certaines conduites.

Le réseau d'assainissement du projet sera raccordé à une nouvelle station d'épuration réalisée à Marizy.

La desserte en gaz conduira à une extension du réseau GRDF depuis la commune de Pouilloux.

L'alimentation en électricité nécessitera un renforcement du réseau depuis le poste de transformation de Saint-Vallier.

La fibre optique sera étendue depuis La Guiche.

Les consommations supportées par Center Parcs permettront d'amortir en grande partie la charge financière de ces investissements.

L'accès routier se fera par les villes de Montceau-les-Mines et de Cluny par la RD980, puis la RD60, suffisamment dimensionnées. Seuls les quatre derniers kilomètres sur la RD33 nécessiteront des aménagements, dont un élargissement du gabarit à 6 m.

L'ensemble de ces investissements en infrastructures extérieures au site seront pris en charge par les collectivités territoriales et les concessionnaires compétents. Le département s'est engagé à y affecter une enveloppe budgétaire globale maximale de 5 millions d'euros.

Ces aménagements publics permettront d'améliorer la qualité des réseaux existants et devront bénéficier au plus grand nombre d'habitants possible des communes concernées.

Le financement du projet

Le projet est initié par Pierre & Vacances-Center Parcs dans le cadre d'une collaboration avec les acteurs publics. Le modèle de financement s'inspire directement de celui retenu pour la réalisation du dernier Center Parcs en France: celui de la Vienne.

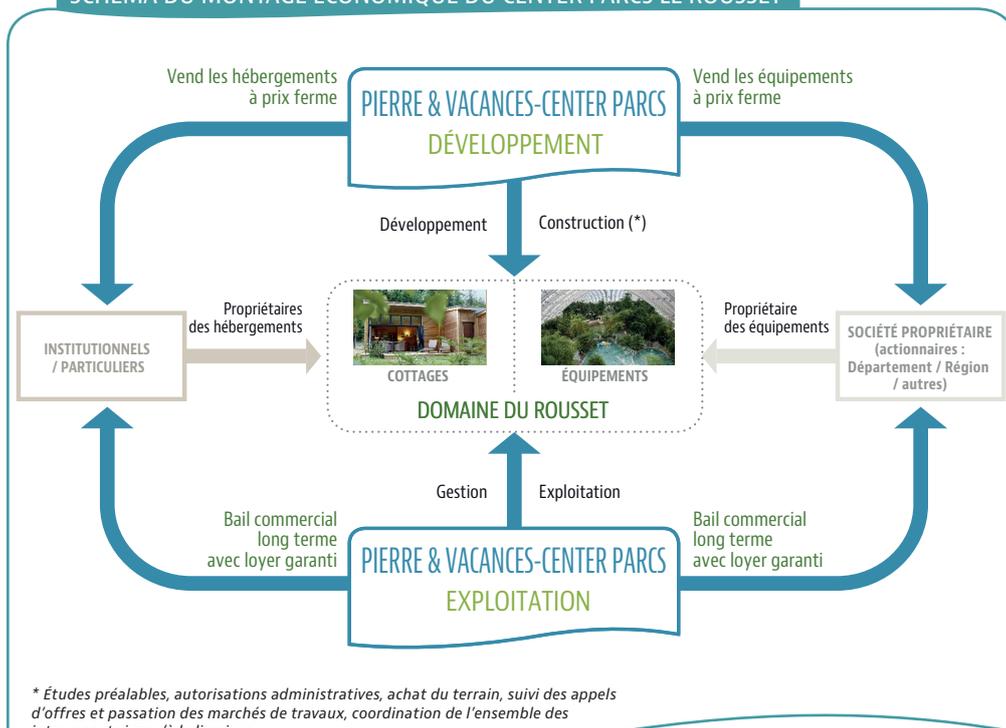
Les hébergements

Les hébergements seraient financés par la vente des cottages et de leurs terrains, en majorité à des investisseurs institutionnels (assurances et caisses de retraites) et pour le solde à des particuliers, loués à long terme par bail commercial à la société d'exploitation. Cette société, filiale de Pierre & Vacances-Center Parcs, assurera la gestion et l'exploitation pour les propriétaires, en supportant l'ensemble des charges de fonctionnement et d'entretien. Les loyers sont garantis durant toute la durée du bail (que le cottage soit occupé ou non).

Les équipements collectifs

Les équipements collectifs regroupent l'espace aquatique, les équipements ludiques, les commerces et les restaurants. Estimés à 66 millions d'euros HT, ils seraient cédés, avec leurs terrains, à une société essentiellement publique (société d'économie mixte à l'étude). Cette dernière louerait ce patrimoine à la société d'exploitation du domaine (filiale à 100% de Pierre & Vacances-Center Parcs) moyennant un loyer qui permettrait le remboursement intégral de l'emprunt en capital et en intérêts, hors fonds propres. Si le projet se réalise, Pierre & Vacances-Center Parcs s'engagera financièrement sur vingt ans et assumera au titre du bail le risque commercial et l'ensemble des charges d'entretien, de renouvellement et de réparations permettant le maintien en bon état de l'équipement sur toute la durée du bail.

SCHEMA DU MONTAGE ECONOMIQUE DU CENTER PARCS LE ROUSSET



L'investissement total

L'investissement total, hébergements et équipements, est estimé à 170 millions d'euros HT, dont 103 au titre des bâtiments et des infrastructures intérieurs au site, le reste concernant les équipements techniques, le mobilier, les aménagements intérieurs, la décoration... À cette somme s'ajoutent 9,9 millions d'euros HT au titre des réseaux extérieurs, qui ne sont pas réalisés sous maîtrise d'ouvrage Pierre & Vacances-Center Parcs.

Un protocole d'accord décrivant les caractéristiques du projet et les différents engagements mutuels en cas de réalisation du projet a été conclu le 1^{er} juillet 2014 entre le Conseil régional de Bourgogne, le Département de Saône-et-Loire et le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Les travaux

Une organisation pour limiter l'impact du chantier

Pour la conception et la construction de ce projet, Pierre & Vacances-Center Parcs s'engagera dans une démarche de certification HQE.

Les modalités de construction et d'organisation du chantier, qui durera deux ans environ, seront arrêtées dans le but de minimiser l'impact des travaux sur l'environnement.

Les filières locales seront privilégiées, en particulier concernant le bois et le choix des entreprises. Afin de réaliser un chantier respectueux de l'environnement, une charte « chantier vert », adaptée aux enjeux du site, sera intégrée au dossier de conception et de réalisation. Les travaux et leur organisation seront ainsi en permanence supervisés par un Responsable assurance qualité environnement et un référent biodiversité. Dans le cadre de cette démarche « Chantier vert », les entreprises participant à la construction seront incitées à réduire leur empreinte carbone.



laquelle un effort de standardisation et d'industrialisation permettra de limiter la production de déchets.

La charte « chantier vert » imposera une valorisation des déchets de 50% minimum. Un tri sélectif sur site sera réalisé.

Le choix du prestataire en charge de la gestion des déchets tiendra compte de l'éloignement des centres de traitement terminaux des différents déchets pour minimiser les transports, et donc les gaz à effet de serre, comme les nuisances aux riverains. Dans la même optique, la conception du plan de masse et le mode de réalisation des travaux d'aménagement auront pour objectif de limiter les terrassements (déblais/remblais) et donc les mouvements et transports de terre. Le projet comportera par ailleurs le minimum de locaux enterrés.

La prévention de la production de déchets et leur valorisation durant le chantier

La réduction des déchets en phase chantier sera anticipée dès la conception avec le choix de cottages en ossature bois pour

Et après le débat public?

Deux mois après la fin du débat, la Commission particulière du débat public établira le compte rendu du débat et le président de la Commission nationale du débat public en publiera le bilan.

Au vu de ce bilan, Pierre & Vacances-Center Parcs disposera d'un délai de trois mois pour faire part de sa décision de poursuivre, d'adapter, de suspendre ou d'abandonner le projet. Si le projet se poursuit, les études administratives et techniques nécessaires seront menées pour affiner le projet, préciser ses impacts et les mesures compensatoires associées et intégrer les enseignements du débat public.

L'information et la concertation avec les acteurs concernés et le public se poursuivront durant toute la phase d'études et d'instruction des autorisations, notamment dans le cadre des enquêtes publiques réglementaires et pendant les travaux jusqu'à l'ouverture du site.

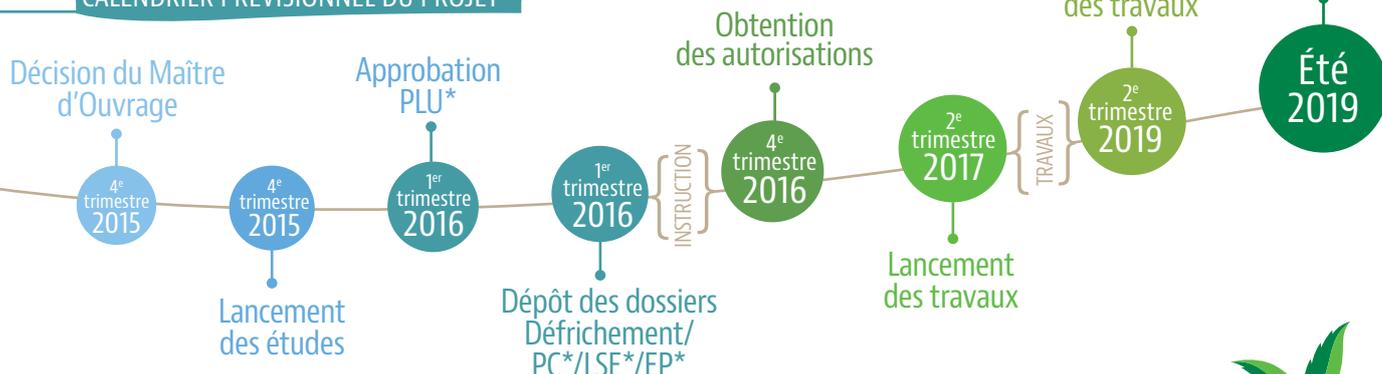
CALENDRIER DU DÉBAT PUBLIC

20 AVRIL — 20 JUILLET 2015 :
Débat public

20 SEPTEMBRE :
Bilan et compte-rendu
du débat public

20 DÉCEMBRE :
Décision du Maître d'Ouvrage

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DU PROJET



* PLU : Plan local d'urbanisme ; PC : Permis de construire ; EP : Espèces protégées