



Débat public sur  
le projet de Domaine Center Parcs  
Le Rousset / Saône-et-Loire





# INTRODUCTION

## Le Maître d'Ouvrage

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a été créé en 1967. Il exploite aujourd'hui un parc de 300 sites touristiques en Europe, sous les marques Pierre et Vacances, Center Parcs, Maeva et 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 quatre (cinq à partir de juin 2015) domaines en France, ouverts 365 jours/an et accueillant 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 50 % (2013).

## Le projet

Dans le cadre de son développement, le Groupe souhaite aujourd'hui réaliser et exploiter un Center Parcs de nouvelle génération, d'une taille moyenne, au Rousset (Saône-et-Loire). Un protocole d'accord décrivant les principales caractéristiques du projet et les différents engagements mutuels en cas de réalisation du projet a été conclu entre la Région Bourgogne, le Département de la Saône-et-Loire et Pierre & Vacances-Center Parcs.

Ce Domaine accueillerait tout au long de l'année une clientèle, tant française qu'européenne, principalement de familles avec jeunes enfants. Tournés vers une clientèle urbaine, les domaines

Center Parcs incarnent l'idée d'immersion dans la nature et de rupture avec la ville. Cette nouvelle implantation viendrait compléter les sites Center Parcs existant en France : Sologne, Normandie, Aisne, Moselle et Vienne (ouverture courant juin 2015). Le Domaine du Rousset serait l'un des premiers sites d'une nouvelle famille de Center Parcs, de taille plus réduite (400 cottages seulement) et très ouverts sur le territoire.

## Le débat public

Le Maître d'Ouvrage Pierre & Vacances-Center Parcs a saisi de sa propre initiative la Commission nationale du débat public, car il souhaitait mettre en place une large concertation autour de son projet, afin de prendre en compte, autant que possible, les attentes des acteurs concernés.

C'est pourquoi, au-delà des études réalisées ou à venir, il attend 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 afin que ce débat soit constructif et fructueux.

Les enseignements du débat public éclaireront ainsi les responsables de Pierre & Vacances-Center Parcs sur les suites à donner au projet et les choix à opérer.

# SOMMAIRE

## 1. POURQUOI CE PROJET ?

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

## 2. QUEL PROJET ?

- 2.1.** Le choix du site (p. 24)
- 2.2.** Les caractéristiques du projet (p. 28)
- 2.3.** Le fonctionnement du Domaine (p. 33)
- 2.4.** La prise en compte de la dimension environnementale (p. 38)
- 2.5.** L'aménagement des réseaux et des équipements (p. 48)
- 2.6.** Le montage juridique et le financement du projet (p. 51)
- 2.7.** La réversibilité du site (p. 55)
- 2.8.** Le déroulement du chantier (p. 56)

## 3. ET APRÈS LE DÉBAT PUBLIC ?

- 3.1.** Les prochaines étapes du projet (p. 64)
- 3.2.** L'information et la concertation tout au long du projet (p. 66)

## GLOSSAIRE ET SIGLES (p. 67)

\*Renvoie au glossaire

« Certains des documents cités dans le dossier sont consultables sur le site internet <http://cp-lerousset.debatpublic.fr> »





A photograph of a forest stream with a large tree trunk in the foreground and a semi-transparent green overlay containing text. The stream flows through a wooded area with mossy rocks and fallen branches. The foreground is filled with pine needles and dry grass. The text is white and bold, set against the green overlay.

# 1. POURQUOI CE PROJET ?

# 1.1. Quelle ambition pour le futur Domaine Center Parcs du Rousset?

*Chaque domaine Center Parcs est le fruit d'une rencontre entre la volonté de développement de l'entreprise, la demande des clients et les attentes du territoire hôte.*

Créer de l'activité et de la richesse pour l'économie française

Pierre & Vacances-Center Parcs est un opérateur touristique de long terme. En développant de nouveaux projets de proximité qui répondent aux attentes des touristes, le Groupe participe à la création de richesse 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 rester en phase avec les attentes et la demande. L'offre d'hébergements et d'activités répond aux aspirations actuelles des familles: logements de qualité, pouvant accueillir de 2 à 10 personnes, intégrés dans l'environnement naturel, site sans voitures, espace aquatique chauffé, activités « tous temps » et activités « nature » pour toute la famille... L'offre Center Parcs répond aussi au développement d'un tourisme de proximité qui ne soit pas exposé aux risques géopolitiques et/ou climatiques: plus de 80 % des clients viennent en voiture, et 80 % sont à moins de 2h30 de route. Par comparaison avec d'autres sites touristiques, le concept Center Parcs fonctionne toute l'année; il n'y a donc que de faibles effets de saisonnalité.

COTTAGE DU CENTER PARCS VIENNE



## Contribuer au dynamisme d'un territoire

L'implantation d'un domaine Center Parcs génère pour le territoire des retombées pérennes et non délocalisables, à la fois sociales, économiques et fiscales. Pierre & Vacances-Center Parcs mène 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, les recrutements locaux et le retour à l'emploi des chômeurs. Par exemple, lors de l'implantation du Center Parcs du Lac d'Ailette, dans l'Aisne, 85 % des salariés recrutés à l'ouverture du parc résidaient dans le département et 65 % étaient demandeurs d'emploi.

Autre volonté : favoriser les achats régionaux et les partenariats avec des producteurs locaux. Cette démarche commence dès la phase de chantier, pendant laquelle la participation des PME locales aux appels d'offres du groupe est facilitée. Ainsi 77 % du montant des travaux du Center Parcs du Domaine des Trois Forêts (Moselle) est revenu à des entreprises de Lorraine ou d'Alsace.

En phase d'exploitation, l'entretien des domaines est assuré 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.

### 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)

## 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, leur rayonnement auprès de la clientèle française, mais aussi allemande, belge, hollandaise et suisse 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 différents produits locaux sont mis en valeur et vendus dans les boutiques du domaine. Des activités sont proposées en dehors du domaine, en partenariat avec des acteurs locaux.

### UN AUTRE SITE DANS LE JURA

La région « nord Rhône-Alpes », très dynamique économiquement, et la Suisse à proximité immédiate disposent d'un potentiel de clientèle important. Aussi, outre le site du Rousset, une seconde implantation est projetée en Franche-Comté, à Poligny (Jura). Les deux domaines, situés à environ deux heures de route l'un de l'autre, permettraient en effet de répondre à la demande touristique forte dans cette zone géographique. Ces deux parcs, grâce à leurs offres d'activités différenciées et à leur taille moyenne, seraient en mesure de trouver chacun leur positionnement et leur clientèle et de contribuer au dynamisme de leur territoire respectif. L'environnement naturel de chaque domaine Center Parcs étant différent, les clients ayant déjà séjourné dans un Center Parcs expriment aujourd'hui majoritairement le souhait de faire un séjour dans un autre.

### CHIFFRES CLÉS

#### CENTER PARCS DU DOMAINE DES TROIS FORÊTS (MOSELLE) ENTRE 2009 ET 2011 :

- ▶ La fréquentation de l'office du tourisme de Sarrebourg a **augmenté de 15 %**.
- ▶ **25 % des familles** ont pratiqué des activités culturelles ou de loisirs extérieures au Parc (parc animalier de Sainte-Croix, chemin de fer d'Abreschwiller...).
- ▶ **Un tiers d'entre elles** ont fréquenté des lieux de restauration extérieurs au Domaine.

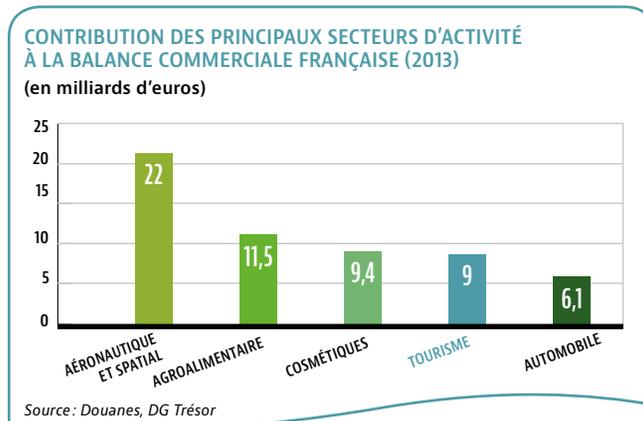
# 1.2. Le tourisme : levier de croissance économique et de création d'emplois

## Un potentiel économique important

*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 crée de la valeur : c'est aujourd'hui l'activité qui contribue le plus au solde positif de la balance des paiements de la France avec 10,4 milliards d'euros en 2013. Le secteur, qui pèse aujourd'hui 7,33 %<sup>1</sup> du PIB français, a un poids économique très important dû non seulement aux retombées directes et indirectes sur l'économie, mais aussi aux retombées induites sur d'autres secteurs comme le BTP.



### 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<sup>2</sup> directs, soit 7,7 %<sup>2</sup> des emplois au niveau national. On estime par ailleurs qu'il génère environ 1 million d'emplois indirects.

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

<sup>2</sup>Source Veille info tourisme

### CHIFFRE CLÉ

Le secteur de l'accueil hôtelier est le **4<sup>e</sup> employeur privé** de l'économie française

### Contribuer à l'aménagement du territoire

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

## Un secteur en croissance, mais une part de marché en baisse pour la France

*Pour profiter de l'essor mondial du tourisme et maintenir son rang, la France doit renforcer son offre et son attractivité.*

### Un secteur en forte croissance

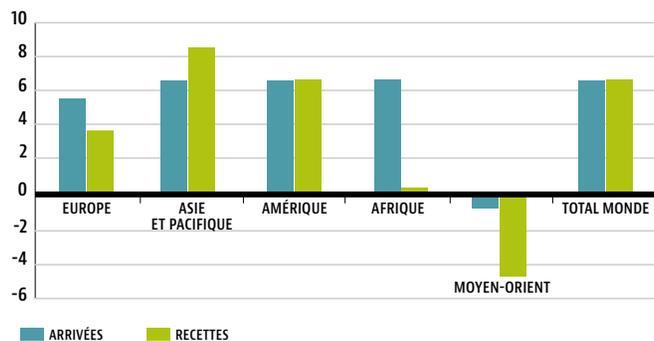
Selon l'Organisation mondiale du tourisme (OMT), les flux mondiaux devraient doubler d'ici 2030 pour atteindre 1,8 milliard<sup>1</sup> de voyageurs. Cette croissance est liée à l'émergence de classes moyennes dans différents pays, notamment asiatiques, à la progression du pouvoir d'achat et à la part croissante des loisirs dans la structure de consommation de ces ménages.

Mais l'Europe et la France devront se mettre en ordre de bataille pour profiter de ce boom mondial. En effet les experts de l'OMT s'attendent à ce que, d'ici 2015, les économies émergentes accueillent plus de touristes que les économies avancées. En 2030, 57 % des arrivées de touristes internationaux concerneront des destinations d'économies émergentes (contre 30 % en 1980) et 43 % des destinations d'économies avancées (contre 70 % en 1980)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Source Le Tourisme à l'horizon 2030 OMT

### ÉVOLUTION 2012-2013 DES ARRIVÉES ET DES RECETTES\* DU TOURISME INTERNATIONAL PAR RÉGION MONDIALE DE DESTINATION

(en %)



\* En devises locales, à prix constants, Source: Organisation mondiale du tourisme

La part de marché de l'Europe est déjà en baisse et celle de la France au sein de l'Europe a tendance à diminuer: elle est passée de 19,6 % en 2000 à 16 % en 2009<sup>1</sup>. Même si, avec 84,7 millions de touristes étrangers<sup>2</sup> accueillis en 2013 la France reste le pays le plus visité au monde, elle n'est plus que troisième en termes de recettes derrière les États-Unis et l'Espagne.

#### De nouveaux défis pour la France

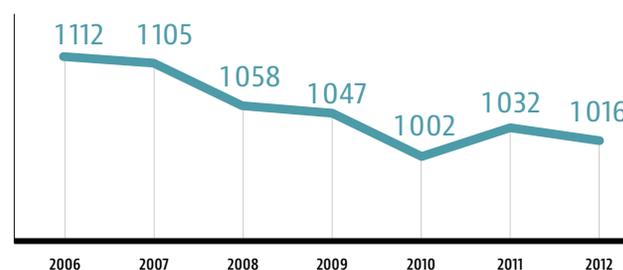
Le tourisme a relativement bien résisté à la crise et est peut-être l'un des moteurs de la reprise. Mais pour conserver sa place de leader, la France doit maintenir une industrie touristique dynamique, avec une offre de qualité, qui s'accroît et se diversifie. Elle doit aussi s'adapter aux nouveaux comportements des touristes. Selon Atout France, « être attentif aux promotions et 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 appelés à se pérenniser ». En outre, selon un sondage TNS Sofres réalisé en 2009 pour Atout France auprès d'un échantillon représentatif de touristes ayant l'habitude de voyager à l'étranger, les attentes des touristes étrangers s'articulent aujourd'hui autour d'un couple nature / culture, combinant randonnée, visites de sites naturels et culturels, visites de marchés ou de brocantes...

<sup>1</sup> Source Stratégie Marketing / Atout France

<sup>2</sup> Source Veille info tourisme

### ÉVOLUTION DU VOLUME DE NUITÉES RÉALISÉES PAR LES VACANCIERS FRANÇAIS EN FRANCE

(en millions)



Source: SDT SOFRES 2012

## 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: 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 quarante-cinq 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.

Avec des vacances en famille dans un contexte naturel, dans des destinations de proximité, facilement accessibles en voiture, les domaines Center Parcs proposent une réponse adaptée aux nouvelles attentes des touristes. Avec des hébergements regroupés autour d'un cœur de village, les domaines Center Parcs proposent une capacité d'hébergement importante, tout en limitant l'impact environnemental sur le territoire et en évitant le « mitage » induit par la dispersion des hébergements touristiques. Cette offre permet de maîtriser au mieux les impacts.

L'offre d'activités et d'hébergements de chaque domaine est adaptée à la typologie de clients. Ainsi, le Domaine du Rousset s'adresserait plutôt à des familles avec de jeunes enfants à la recherche de séjours ludiques centrés autour d'activités sur le jeu et la découverte de la nature et des animaux de la ferme... En revanche le projet de Poligny, dans le Jura, s'adresserait plutôt à des familles avec enfants et adolescents et à des groupes d'amis à la recherche de séjours actifs autour du sport et de la découverte de l'environnement. Les hébergements insolites y seront également adaptés au thème (hutte, cabanes perchées...).

### LES DOMAINES DE TAILLE MOYENNE, UN FORMAT ADAPTÉ AU TERRITOIRE

Le projet du Rousset, 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 comportera aussi un espace aqualudique (l'Aquamundo), des restaurants, des commerces et des espaces de jeux. Il sera fortement intégré à l'environnement de proximité (naturel, touristique, patrimonial, culturel, sportif ou gastronomique) à travers des partenariats avec des opérateurs locaux, le recours aux circuits courts pour l'approvisionnement des restaurants, la mise en valeur des produits et savoir-faire des agriculteurs, éleveurs et artisans de Saône-et-Loire...



# 1.3. Le territoire

## Les caractéristiques du territoire

La Saône-et-Loire est un carrefour important, où se croisent les principaux axes nord-sud (A6) et est-ouest (RCEA) et qui dispose de deux gares TGV (Le Creusot et Mâcon). Le département possède une agriculture riche et variée, avec une tradition d'élevage. L'industrie est concentrée dans le Chalonnais 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), mais avec des évolutions démographiques divergentes : l'Ouest perd des habitants et l'Est (Bresse, Vallée de la Saône), plus accessible, voit sa population augmenter.

### EMPLOIS PAR CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE EN 2009 DANS LA SAÔNE-ET-LOIRE

	Nombre	
Ensemble	218 942	100,0
Agriculteurs exploitants	8 662	4,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	15 365	7,0
Cadres et professions intellectuelles supérieures	20 285	9,3
Professions intermédiaires	49 356	22,5
Employés	62 210	28,4
Ouvriers	63 065	28,8

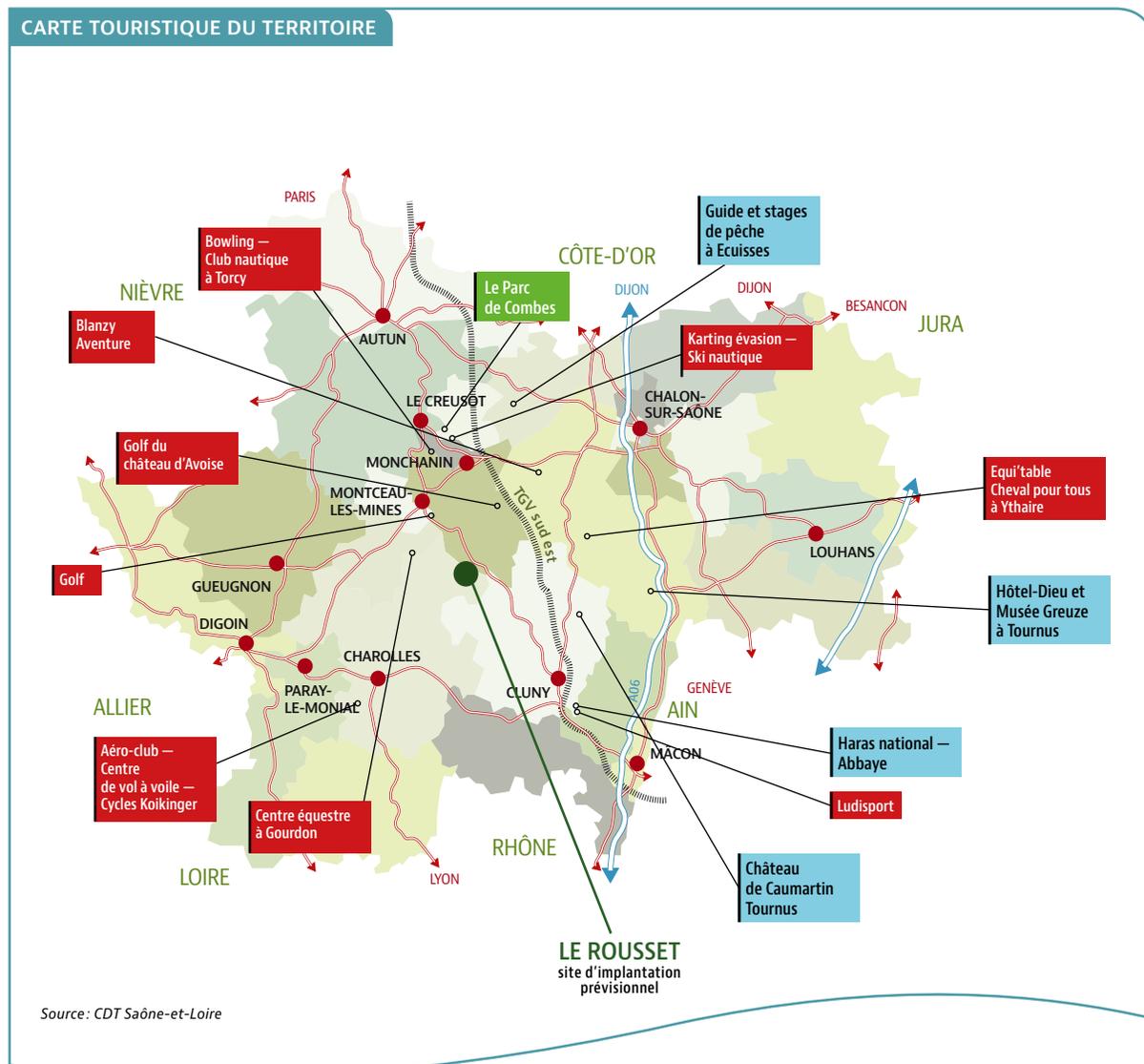
Source : Insee, RP2009 exploitation complémentaire lieu de travail

## Le tourisme

La Bourgogne du Sud possède un riche patrimoine naturel, historique, gastronomique et œnologique, au carrefour de deux grandes régions géographiques : le Bassin parisien au nord-ouest et la Région Rhône-Alpes au sud. Il fonde son activité touristique sur ses paysages variés (plaine de la Bresse, collines du Mâconnais et du Charolais, monts du Morvan), sa gastronomie réputée (vins de Bourgogne, bœuf charolais, poulet de Bresse), son riche patrimoine (Bibracte, Autun, Cluny, Paray-le-Monial, Brionnais, nombreuses églises, châteaux). Il compte des sites touristiques célèbres tels la Roche de Solutré, l'Arboretum de Pézanin...

## L'environnement naturel

L'environnement naturel de la Saône-et-Loire se caractérise par des reliefs doux, d'où émergent des citadelles naturelles comme la Roche de Solutré ou Bibracte, et par la présence de l'eau, avec le plus grand réseau régional de voies navigables de France. Parfaitement préservé et d'une rare diversité, cet environnement permet, sur de courtes distances, de découvrir une variété géologique et paysagère exceptionnelle. Le département compte notamment sept sites Découverte nature (réserve naturelle de La Truchère-Ratanelle, sentiers de découverte de Longepierre, de Boucherette de Lugny...) et trois espaces naturels sensibles : le marais de Montceau-L'Étoile, le grand étang de Pontoux et les landes du Bois de Nancelle.



### L'environnement patrimonial

Le site prévisionnel d'implantation Center Parcs du Rousset se trouve sur la commune du Rousset, dans le Pays Charolais-Brionnais. Le Rousset est situé dans un territoire rural, au sud du bassin industriel et minier, et au nord du Charolais, où domine l'élevage de la race bovine charolaise. Il bénéficie de la proximité de nombreux sites historiques et du charme des paysages de la Bourgogne du Sud. Il fait partie de l'une des quatre communautés de communes composant le pays d'art et d'histoire « entre Cluny et Tournus » et il est proche de nombreux monuments classés : basilique de Paray-Le-Monial, ville et abbaye de Cluny, forteresse médiévale de Berzé le Chatel.

Le Département de Saône-et-Loire, qui souhaite faire du département une destination touristique à part entière et non plus l'occasion d'une simple halte, est aujourd'hui engagé dans une démarche de valorisation du territoire destinée à créer une nouvelle dynamique touristique et économique autour d'une identité et d'une image propre. Ainsi, une marque « Saône-et-Loire » a été créée en 2013. Elle vise à rassembler tous les acteurs économiques et culturels du département et à renforcer l'attractivité du territoire. La Saône-et-Loire a l'ambition de privilégier le tourisme, notamment familial et rural, pour en faire une véritable filière de développement économique. En complément, le département souhaite aussi développer une offre touristique attractive autour des voies vertes et bleues qui maillent son territoire.

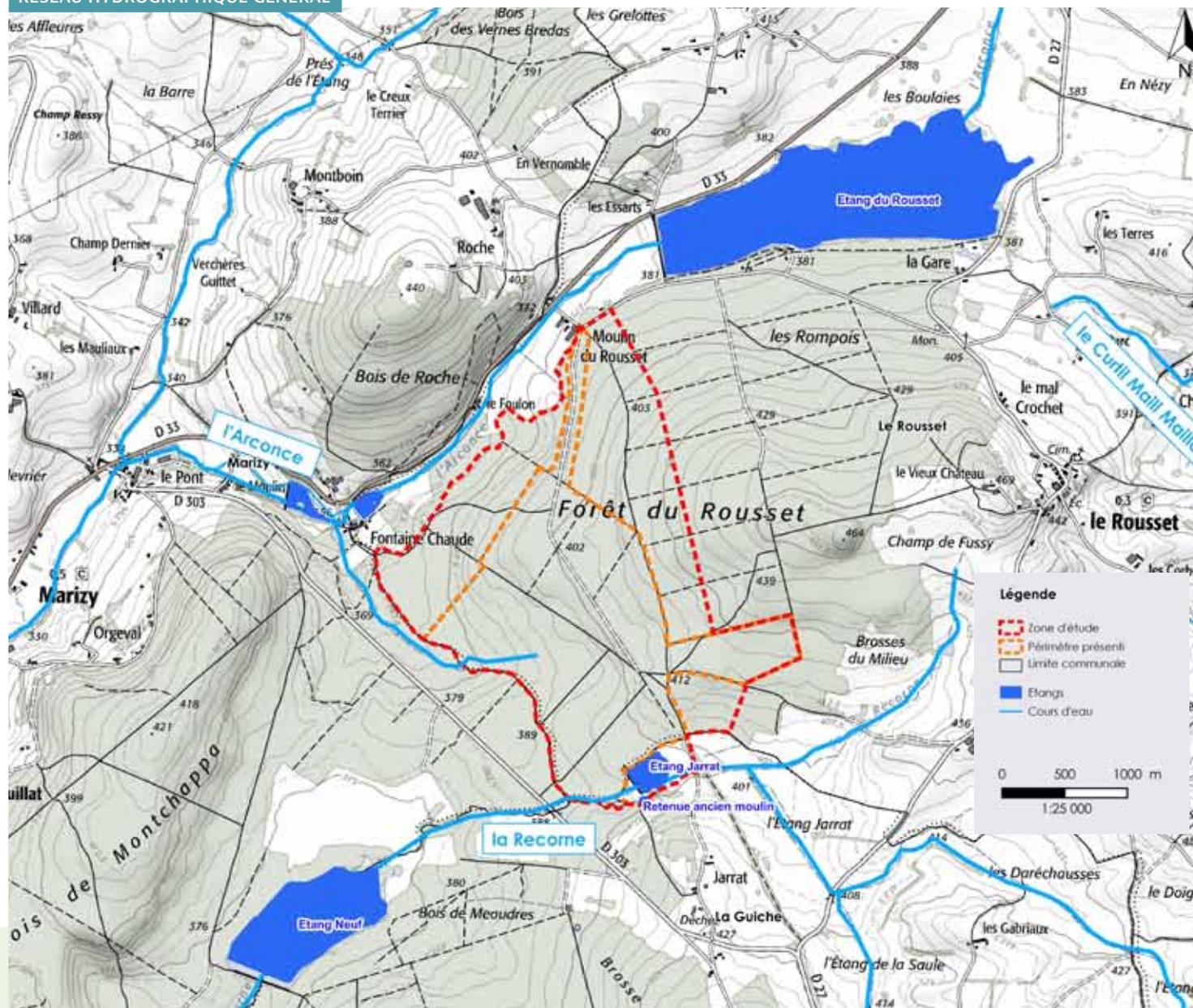
### Les enjeux environnementaux

*Pierre & Vacances-Center Parcs a confié à deux cabinets d'expertise environnementale (Confluences et Biotope) un prédiagnostic terrain. Un diagnostic complet en vue de l'établissement des études détaillées et des dossiers réglementaires est actuellement mené par le cabinet Confluences.*

### Un site boisé

L'implantation du projet est prévue dans la forêt du Rousset (région du Charolais), sur une butte dont l'altitude varie entre 365 m (à l'ouest) et 464 m d'altitude (point culminant à l'est), constituée d'un boisement presque uniquement issu de plantation 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 Loire.

## RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE GÉNÉRAL



Source : IGN SANDRE-Confluences

## Topographie, hydrographie et hydrogéologie

La zone étudiée se situe plus particulièrement sur le versant sud-ouest de la forêt du Rousset. Globalement, la pente apparaît assez douce et régulière vers la vallée. En réalité, le microrelief (observations de terrain) met en évidence la présence de larges ondulations qui dessinent des talwegs (fonds de vallées) plus ou moins marqués. C'est ce microrelief qui définit l'hydrographie du site. À l'approche de la vallée de l'Arconce la pente est plus réduite, ce qui favorise la rétention des eaux et réduit le drainage naturel.

Le site est également caractérisé par plusieurs incidents topographiques et géomorphologiques qui conditionnent l'écoulement des eaux, la formation de zones humides et de rétention (talus, effondrements géologiques...).

Une zone humide est identifiée à l'ouest de l'emprise du projet sur une surface d'une dizaine d'hectares environ.

Enfin, il faut signaler que le chemin principal traversant le site se situe par endroits en forts déblais ou remblais, ce qui conditionne également les écoulements. Sa configuration en « digue » constitue, par endroits, un véritable obstacle à la circulation des eaux.

La commune du Rousset se situe administrativement dans le comité de bassin Rhône-Méditerranée. Toutefois, d'un point de vue hydrographique, le site d'étude s'inscrit dans le bassin hydrographique Loire-Bretagne, et plus précisément dans le bassin-versant de l'Arconce, d'une superficie totale de 660 km<sup>2</sup> environ.

Le site est également caractérisé par la présence d'étangs à proximité. Ces étendues d'eau importantes témoignent d'une certaine disponibilité de la ressource en eaux superficielles à mettre en rapport avec une pluviométrie importante, des températures modérées et une configuration géologique et hydrogéologique favorables.

Au nord du site, l'étang artificiel du Rousset, créé sur l'Arconce, occupe une superficie d'environ 40 hectares. Il constitue un milieu prisé pour la pêche et abrite quelques individus de Cistude d'Europe, une tortue européenne protégée en France.

Au sud du site un autre plan d'eau artificiel, d'une surface de près de 2 ha a également été créé. Il est alimenté par la Recorne.

Les réservoirs aquifères de la région sont essentiellement constitués par les formations alluviales des grandes vallées. Dans les secteurs proches de l'Arconce ou de la Recorne, un domaine alluvionnaire se distingue. Les sols sont majoritairement imperméables et donnent lieu à des étangs peu profonds. Bien qu'exploitée à la confluence Loire / Arconce dans la commune de Varenne-Saint-Germain, la nappe alluviale de l'Arconce ne serait que de très faible puissance à l'aval de l'étang du Rousset à proximité de la zone d'étude.

Le site, situé en tête de bassin-versant, surplombe la vallée très encaissée de l'Arconce. Le risque d'inondation par débordement est donc faible. Le risque d'inondation par remontée de nappe dans les sédiments est également faible.

Le site n'est pas concerné par un plan de prévention des risques liés à l'inondation ou à la géologie.

### Milieux naturels — biodiversité

Le site s'inscrit dans un massif forestier d'environ 1 000 ha comprenant la forêt du Rousset, le bois de la Guiche et le bois de Montchappa. Le périmètre d'emprise du projet est de 86 ha environ.

Au droit du site, la forêt est constituée principalement de pins Douglas (95 %). On y rencontre ponctuellement des zones de hêtraie-chênaie et des fourrés arbustifs.

Un chemin principal traverse le site du nord au sud-est du site, prolongé par plusieurs chemins et sentiers forestiers.

Ce boisement s'inscrit dans un paysage bocager vallonné, marqué par les pâtures découpées par des haies basses caractéristiques de ce secteur du Charolais.

La forêt du Rousset est inscrite dans la vaste ZNIEFF\* de type II du Charolais. Elle est bordée au nord et au sud par deux ZNIEFF\* de type I : ZNIEFF\* étang du Rousset et ZNIEFF\* étang de la Guiche et de Marizy.

**ZNIEFF\* étang du Rousset :** cet étang, caractérisé par une ceinture végétale bien développée, est un milieu aquatique fréquenté par une avifaune\* riche et diversifiée. Ainsi plusieurs espèces déterminantes ZNIEFF\* (remarquables pour la biodiversité) peuvent être citées telles le héron pourpré, le Circaète-Jean-le Blanc ou encore le Milan royal. De nombreuses espèces floristiques liées aux milieux aquatiques et humides sont aussi recensées : il s'agit d'espèces végétales rares et protégées en Bourgogne, bien adaptées aux conditions d'eaux stagnantes comme l'Elatine à six étamines, la Littorelle à une fleur, la Myriophylle à fleurs alternées...

L'étang du Rousset a la particularité d'être aménagé pour les loisirs. Toutefois cet aménagement est bien circonscrit et a conservé l'essentiel de la queue d'étang.

La plupart des espèces ayant conduit à la désignation du site sont liées aux milieux humides et aquatiques. Le site d'emprise du projet, très forestier, ne présente pas les conditions nécessaires à leur développement. Il est toutefois possible qu'il puisse jouer un rôle pour accomplir certaines parties du cycle biologique de ces espèces (hivernage, alimentation...). Ce sera l'objet de l'analyse des incidences du projet.

Chat Forestier, au phénotype sylvestris typique



(Biotope / P.Giraud t)

**ZNIEFF\* Étang de la Guiche et Marizy** : tout comme l'étang du Rousset, la désignation de ce site est en grande partie liée aux milieux humides et au cortège avifaunistique lié.

La zone d'étude se situe à proximité immédiate (contiguë) de l'étang du Rousset qui constitue l'un des éléments du Site d'Intérêt Communautaire « Étang à Cistude d'Europe du Charolais » FR2600993.

Ce site est constitué d'un ensemble d'étangs caractérisés par des ceintures végétales bien développées et accueillant la Cistude d'Europe, espèce d'intérêt communautaire et en régression partout en France. Comme pour la ZNIEFF\*, on peut préciser que les habitats de la Cistude d'Europe ne sont pas recensés sur le site du projet et que l'espèce ne peut y être présente, compte tenu de la nature boisée du terrain.

**Le document d'incidence Natura 2000** rédigé dans le cadre des études réglementaires du projet précisera les incidences indirectes potentielles sur les sites Natura 2000 identifiés.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE\*) localise une continuité forestière en limite nord-ouest du site, en dehors des zones d'implantation prévues du projet.

Les principaux enjeux environnementaux recensés se situent en périphérie du site, principalement autour des prairies, zones humides et étangs présents au nord et au sud :

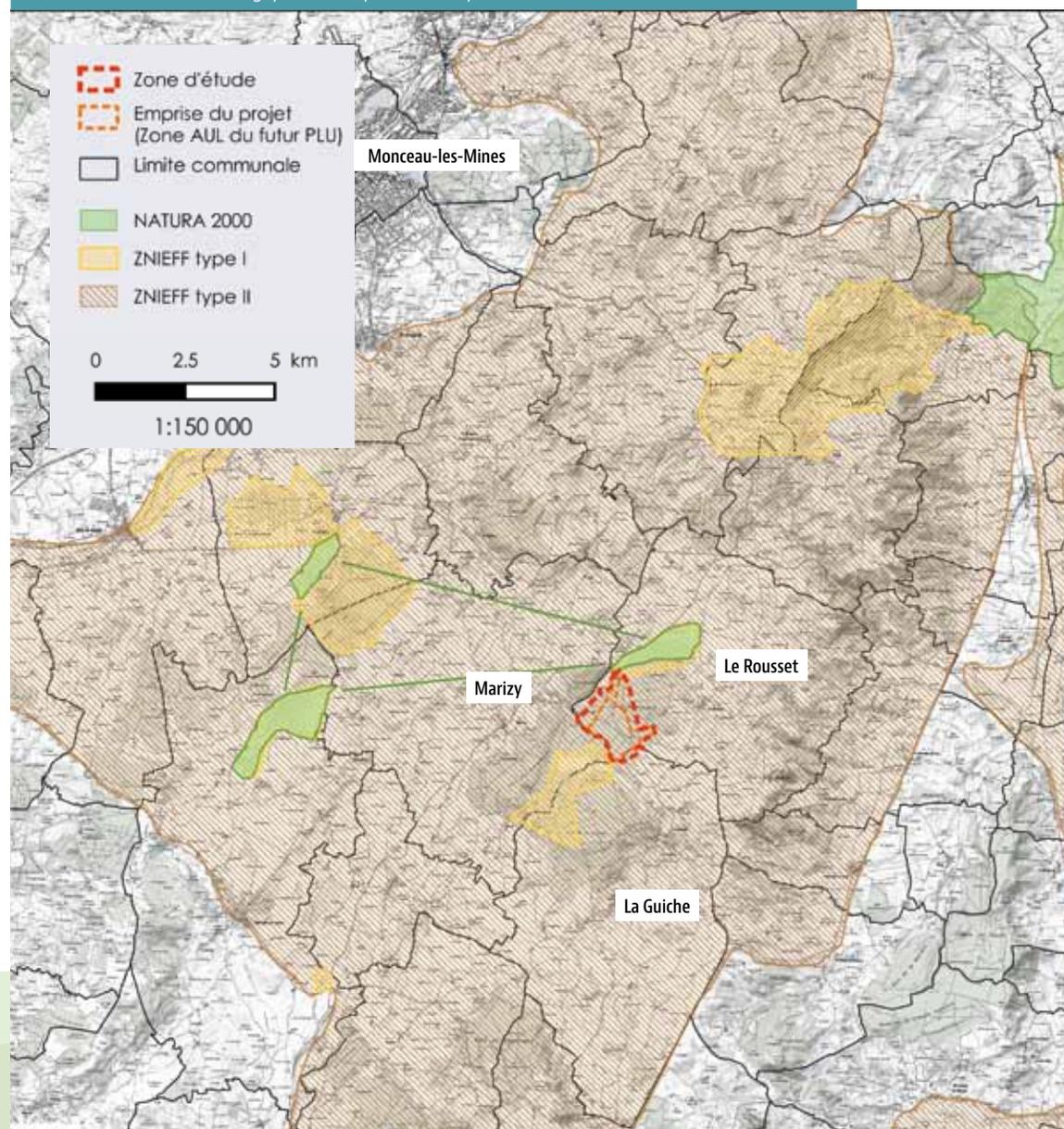
- ▶ au nord du site, au niveau du ruisseau de l'Arconce, l'étang du Rousset et ses prairies associées classés en zone Natura 2000 ;
- ▶ à la lisière sud et sur le site l'étang Jarrat et les prairies humides de la vallée de la Recorne.

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

Les enjeux portés par la faune qui fréquente le site concernent les mammifères avec la présence du chat forestier et plusieurs micro-mammifères intéressants comme le campagnol amphibie. Ces enjeux se concentrent dans les zones de lisières sud, en interface avec les prairies et les secteurs de feuillus.

#### CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE : ZNIEFF \* ET NATURA 2000

\*Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique



Source : IGN SANDRE-Confluences

### Les études à venir

Si le projet se poursuit, l'étude du milieu biologique et naturel s'attachera à analyser les composantes suivantes :

- **L'Analyse du contexte écologique global** avec les ZNIEFF\*, ZPS\*, Natura 2000 et toute autre zone à intérêt naturel ainsi que de la valeur écologique spécifique de chaque secteur concerné;
- **l'inventaire local de la flore et de la végétation.** Il inclut un inventaire le plus complet possible de la flore présente sur les sites concernés, avec un recensement des éventuelles espèces protégées ou rares, ainsi qu'une analyse avec une cartographie des groupements de végétaux et une évaluation de l'intérêt phyto-écologique des sites;
- **l'étude de la faune** qui intègre plusieurs éléments : une recherche bibliographique sur la faune connue du secteur, un inventaire de terrain (mammifères, amphibiens, reptiles, oiseaux, insectes, faune piscicole) avec recensement des espèces et enfin une évaluation de l'intérêt faunistique des sites fondé sur la rareté des espèces et la diversité des milieux;
- **l'étude hydrologique-hydrobiologique.** Elle comporte des analyses hydrobiologiques des cours d'eau récepteurs. Cette analyse s'appuie sur les données fournies dans les rapports de suivi de qualité (AESN\*, DREAL\*) et des inventaires spécifiques de terrain : IBGN\* ou I2M2\*, pêches électriques. Elle étudie aussi l'hydromorphologie, l'hydraulique, et la qualité des eaux, l'hydrobiologie\* et les habitats;
- **la définition des zones humides** en distinguant les indicateurs floristiques et botaniques et les indicateurs hydrologiques et pédologiques.

L'analyse débute en premier lieu avec les données bibliographiques générales disponibles : inventaires écologiques, suivis de la qualité biologique des exutoires, études d'impact existantes, inventaires flore-faune.

On définit ensuite le contexte écologique général, prémisses de l'analyse des grands corridors écologiques, à savoir la localisation sur le site d'étude et aux alentours des ZNIEFF\*, NATURA 2000\*, Arrêté de protection de Biotope, ENS\*...

Puis des inventaires et des analyses spécifiques sont réalisés dans le périmètre du projet et des aménagements projetés pour qualifier l'état initial. Ces investigations seront réparties sur les quatre saisons, afin de couvrir tous les segments de la faune et de la flore.

Toutes ces observations conduisent à un rapport détaillé présentant

des listes d'espèces observées et la détermination de leur patrimonialité écologique et de leur statut de protection réglementaire.

Cette analyse sera synthétisée dans différentes cartes thématiques.

La notion de corridors écologiques est abordée par l'utilisation d'indices objectifs d'occupation du sol (MOS\*, ECOMOS\*) afin de déterminer les corridors potentiels pour différentes cibles, qu'il s'agisse d'espèces des milieux boisés, des milieux ouverts et agricoles, des milieux humides et/ou aquatiques. Cette approche est complétée par des prises de renseignements auprès des structures telles que l'ONCFS\*, les fédérations de chasseurs qui ont une bonne connaissance des axes de circulation des grands mammifères en particulier.

Une cartographie de ces corridors sera proposée, qui prendra en compte le SRCE\* établi à l'échelle régionale, sur laquelle seront mis en évidence les éléments fragmentants (comme les voiries à fort trafic) constituant des ruptures de corridors.

Ces études ont débuté en mars 2014 et se poursuivent actuellement.

Crapaud Commun



Triton Alpestre



Orvet

## Les enjeux économiques et l'emploi

*L'implantation d'un Center Parcs aurait 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 générerait en effet des dépenses qui bénéficieraient directement à l'économie locale.*

### La création d'emplois

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

Pour le Domaine des Trois-Forêts, en Moselle, 77 % des entreprises qui ont bénéficié de l'attribution d'un marché étaient implantées en Lorraine ou en Alsace; les entreprises originaires d'autres régions ont sous-traité plus de 58 % de leurs marchés à des entreprises locales. C'est donc plus de 90 % des marchés qui ont profité aux entreprises de ces deux régions.

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**

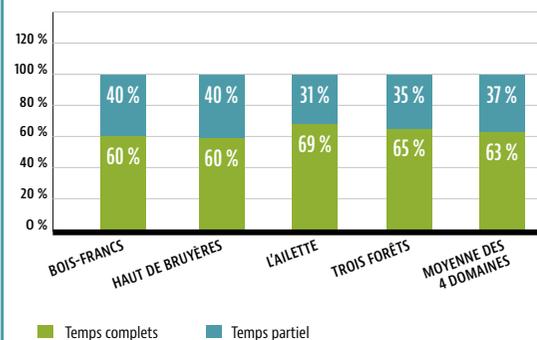
**Loisirs 45**

**Accueil et administration 40**

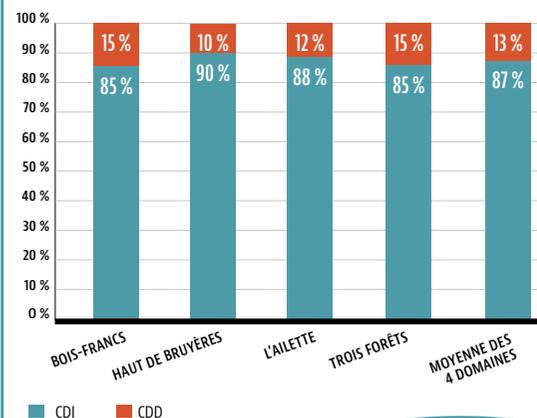
**Maintenance et ménage 137**

### LES CENTER PARCS FRANCE EN EXPLOITATION

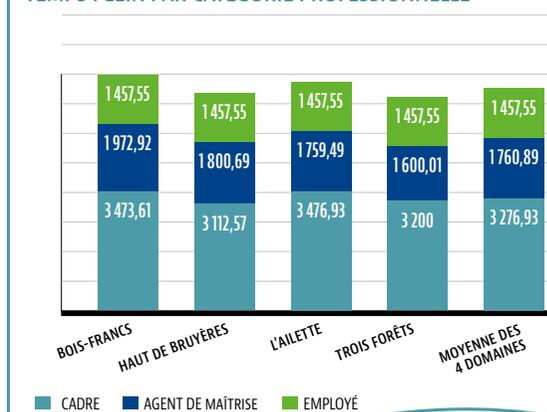
#### RÉPARTITION TEMPS PARTIEL-TEMPS COMPLET



#### CONTRATS CDI / CDD



#### SALAIRE MENSUEL BRUT SUR 12 MOIS ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN PAR CATÉGORIE PROFESSIONNELLE

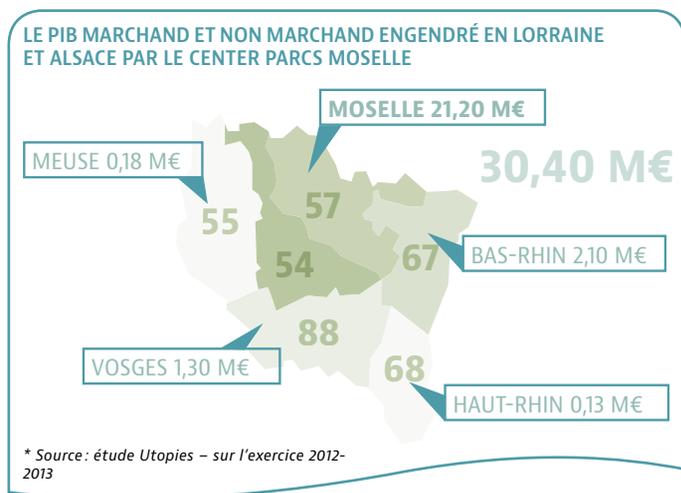


### Les retombées des contrats de prestations et les achats

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.



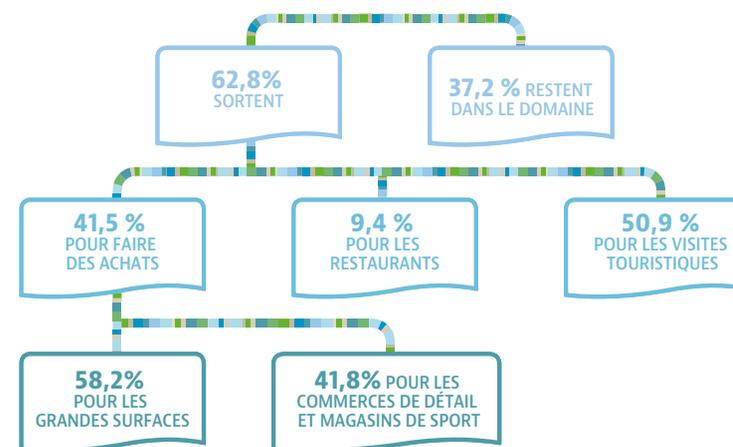
### Les retombées fiscales estimées

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 : 1300 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 avec les 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. Selon l'étude réalisée par Utopies (Empreinte économique locale du Domaine des Trois Forêts, Moselle, 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 visiteurs du Domaine 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



\* Source : étude UTOPIES – sur l'exercice 2012-2013; échantillon 968 personnes

## Les enjeux pour la vie locale

### Les retombées touristiques

Ouvert sur le territoire, le projet Center Parcs du Rousset s'inscrit dans une logique de copromotion des richesses touristiques locales. Pierre & Vacances-Center Parcs s'engage ainsi à coopérer activement avec le Département et les collectivités locales pour valoriser la destination Saône-et-Loire. Cette coopération se traduira notamment par une réflexion conjointe sur les moyens de valoriser les éléments d'identité marquants de la Saône-et-Loire à travers le nom du Center Parcs et par la présence d'une antenne de tourisme Bourgogne et Saône-et-Loire au sein du domaine, véritable vitrine pour le département et la région.



En outre, la palette d'activités proposées aux visiteurs reposera sur des partenariats touristiques par exemple avec des viticulteurs, des structures proposant des randonnées... Des « packages » promouvant les sites touristiques de la région pourraient également être créés en partenariat.

### Les partenariats avec les acteurs économiques locaux

Différents partenariats peuvent être conçus avec les artisans, commerçants, agriculteurs de proximité, comme ils se pratiquent déjà dans les autres Center Parcs qui par exemple hébergent des marchés hebdomadaires à l'intérieur du domaine, confient aux agriculteurs la gestion de la basse-cour et des animaux de la ferme, organisent des visites d'exploitation agricole ou assurent la billetterie pour des activités locales.

#### 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 les chambres consulaires en amont même des travaux de construction du parc pour identifier les entreprises locales et régionales potentiellement intéressées et favoriser leur participation aux appels d'offres.

### La gouvernance

Un comité de suivi de la performance environnementale sera mis en place et permettra de définir les indicateurs, avec les acteurs du territoire, et de suivre leur évolution dans le temps.

#### UN PILOTAGE CONCERTÉ

La réussite du projet repose sur un partenariat étroit entre le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et les différents acteurs publics concernés. Pendant la phase projet il devra être piloté en amont par un groupe projet technique incluant, autour du Maître d'Ouvrage, les collectivités et les services de l'État ainsi que, le moment venu, les représentants de la SEM. Différents comités de pilotage, organisés sous l'égide des collectivités et de la Préfecture du département, assureront la coordination des procédures administratives et des études techniques, de façon à permettre une information rapide de tous les acteurs du projet.

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



\* Source : étude Utopies – sur l'exercice 2012-2013



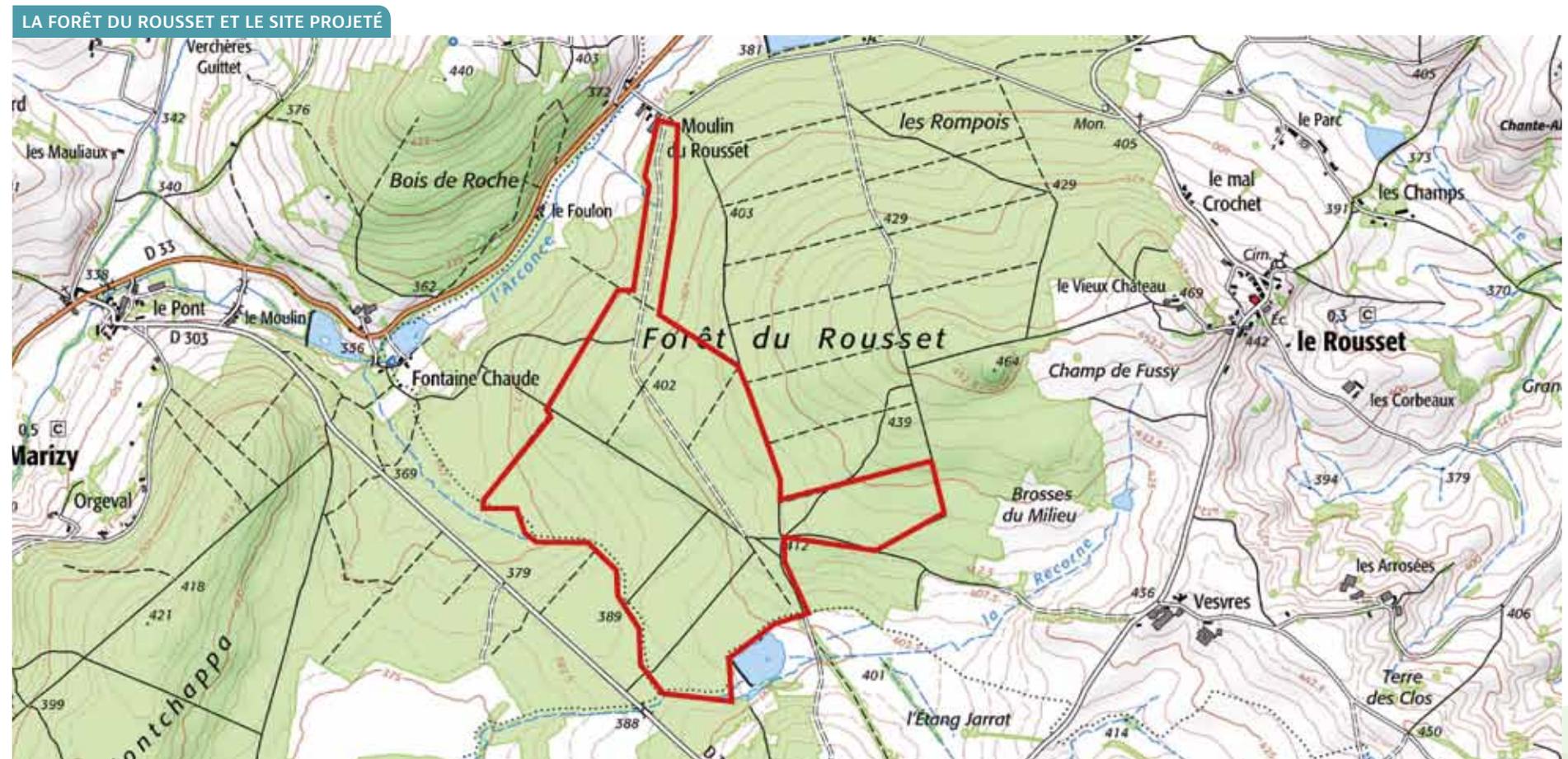
# 2. QUEL PROJET?



## 2.1. Le choix du site

*Le site retenu s'inscrit dans un territoire rural auquel l'implantation d'un domaine Center Parcs de taille moyenne peut apporter une contribution positive.*

Le site serait implanté au sein de la forêt du Rousset. D'une superficie d'environ 86 hectares, dont seulement 40 environ seraient aménagés, il se situe dans un massif forestier plus vaste d'environ 1 000 hectares, en bordure de la route départementale 33 de Genouilly à Charolles, à moins de 2 heures de Lyon et de Dijon et à moins de 3 heures de Genève et de Besançon.



## Une démarche 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 Saône-et-Loire sur la demande de Pierre & Vacances-Center Parcs. Dans le cadre de sa politique de développement de l'activité touristique, le Département a recherché des sites pouvant accueillir des équipements de loisirs et des hébergements touristiques. Le Département souhaitait notamment, grâce à des opérations significatives à fort impact économique en termes de création d'emplois et de valorisation de son image, développer et équilibrer l'activité économique et touristique du territoire. Celui-ci a particulièrement souffert ces dernières années en raison de la crise économique.

## Les critères de choix

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

- ▶ une emprise foncière de 100 à 150 hectares 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, sans nuisances sonores, visuelles ou olfactives, et sans maisons d'habitation à proximité;
- ▶ avec une aire de chalandise de 5 millions d'habitants à 2h30 de route maximum.

CRITÈRE D'ACCESSIBILITÉ: DEUX HEURES MAXIMUM DE LYON ET GENÈVE



## Une cinquantaine de sites étudiés

Considérant l'implantation d'un domaine Center Parcs comme une opportunité importante pour compléter sa stratégie de développement touristique en développant le court séjour de détente, et souhaitant bénéficier de retombées économiques sur le tissu local, notamment par la création significative d'emplois, le Département a investigué l'ensemble des sites potentiels en sud Saône-et-Loire, en fonction des critères définis par Pierre & Vacances-Center Parcs.

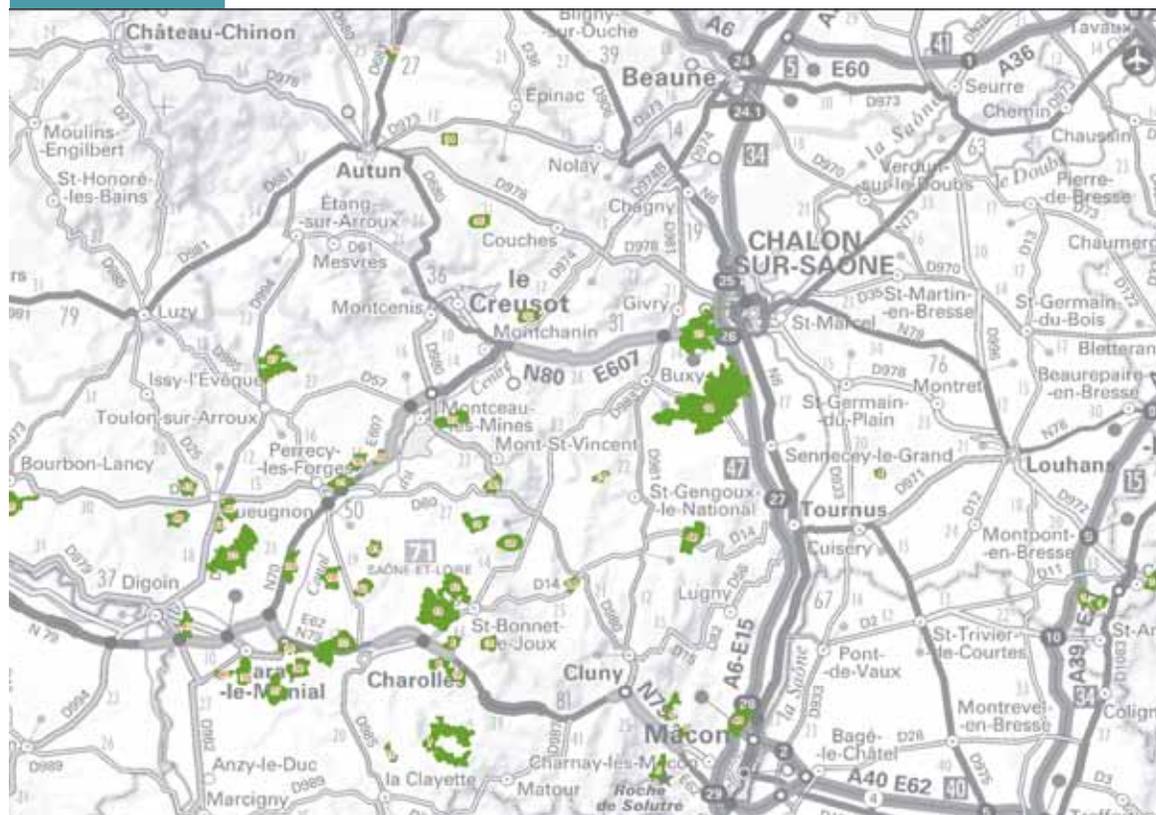
Dès juin 2011 une première liste de dix-sept sites était étudiée. Au total une cinquantaine de localisations potentielles, dont celle de la forêt du Rousset, ont ainsi été successivement proposées à Pierre & Vacances-Center Parcs. Après de premières analyses essentiellement fondées sur des critères environnementaux, le Groupe a décidé de réaliser une étude préalable (prédiagnostic environnemental) sur le site du Rousset en février 2014, puis a présenté ce projet aux collectivités locales (Département et Région) en avril 2013. Ce prédiagnostic n'a pas démontré d'enjeux environnementaux majeurs et en conséquence les négociations foncières ont été engagées.

Un protocole d'accord pour le développement d'un Center Parcs au Rousset a alors été conclu entre la Région Bourgogne, le Département de Saône-et-Loire et Pierre & Vacances Center-Parcs le 1<sup>er</sup> juillet 2014 afin de déterminer les conditions dans lesquelles pourrait être réalisé le projet ainsi que les modalités du futur partenariat avec les collectivités territoriales.

### CHIFFRE CLÉ

La zone de chalandise du Rousset est de **8,1 millions d'habitants** à 2 h 30 en voiture du site et de **10,5 millions** à 3 h 30.

### LES SITES ÉTUDIÉS



Source : ARD39



## 2.2. Les caractéristiques du projet

### L'aménagement du site forestier

L'un des atouts des Center Parcs repose sur leur caractère forestier. Il est donc essentiel pour Pierre & Vacances-Center Parcs de pérenniser les peuplements existants en pratiquant une gestion adaptée. Les objectifs de gestion seront avant tout de pérenniser la forêt, afin de valoriser son patrimoine écologique tout en jouant son rôle d'accueil du public et de forêt de loisirs. Ainsi on privilégiera l'exploitation arbre par arbre, 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...).

Le Plan simple de gestion Forestier (PSG) du Domaine serait ainsi adapté 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.

La forêt du Rousset est louée par le propriétaire privé à une société de chasse. Le périmètre du bail sera réduit de l'emprise du projet.

### Les spécificités des domaines Center Parcs de taille moyenne

Les domaines Center Parcs dits de taille moyenne consistent en un village organisé selon un plan compact mais qui pour autant privilégie l'intimité des résidents et la sensation d'immersion dans la nature. Il consiste en un cœur de village autour duquel rayonnent 400 cottages répartis en 3 ou 4 hameaux autonomes d'une centaine de logements chacun avec des équipements de loisirs thématiques. Le domaine est un espace sans voitures et des parkings décentralisés sont aménagés à proximité des hameaux de cottages. Les déplacements des visiteurs se font à pied et à vélo ou en voiturette électrique pour les personnes à mobilité réduite.

Le projet fait partie d'une nouvelle « famille » de Center Parcs de taille moyenne.

Le cœur de village comprend des équipements de loisirs variés, praticables en toute saison, dont un espace aquatique couvert, et des services pour un total d'environ 12 000 m<sup>2</sup>.

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 de Domaine du Rousset est conçu pour une clientèle familiale avec de jeunes enfants à la recherche d'une expérience ludique et de découverte de la nature et des animaux de la ferme. Les activités, au-delà des espaces ludiques orientés vers les enfants, seront tournées vers la proximité et le contact avec les animaux. Deux des quatre quartiers seront ainsi plus spécialement dédiés aux deux thèmes « Ferme » et « Poneys / chevaux ».

## La clientèle

Depuis sa création, Center Parcs accueille chaque année 1,1 million de visiteurs dans ses quatre 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 que la typologie marketing identifie comme acheteuse de « court séjour en hébergement marchand avec village de loisirs ». Elle est différente 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.

Une étude de marché a été réalisée pour valider la pertinence de l'implantation de deux Center Parcs de taille moyenne en Saône-et-Loire et dans le Jura. Elle a montré que le secteur nord Rhône-Alpes dispose de réserves de clientèle importantes, permettant l'implantation de deux sites complémentaires distants d'un peu plus de 2 heures l'un de l'autre.

Une étude (Easypanel) a été réalisée sur trois zones géographiques distinctes, soit la zone de chalandise de Poligny et du

Rousset (région Rhône-Alpes, à 2h30 en voiture du site, 9 millions d'habitants), l'Île-de-France et la Suisse (zone frontalière). Le potentiel de marché, c'est-à-dire le vivier de clientèle répondant aux critères Center Parcs « court séjour en hébergement marchand avec village de loisirs » qui ressort de cette étude pour les projets de Poligny et du Rousset est de :

- 63 % des individus sur la zone de chalandise**
- 67 % des individus sur l'Île-de-France**
- 44 % des individus sur la Suisse (zone frontalière)**

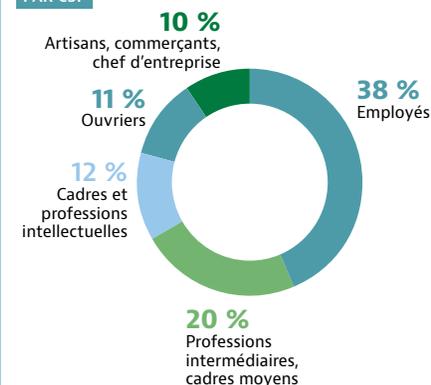
Par ailleurs une étude quantitative a apporté la confirmation de ce potentiel d'attractivité de nouveaux Center Parcs : 90 % des interviewés de la zone de chalandise se sont déclarés très ou assez susceptibles d'aller séjourner dans un nouveau village de loisirs qui ouvrirait à une distance de leur domicile qu'ils jugent raisonnable de parcourir pour un court séjour. Et 75 % jugent qu'ils pourraient séjourner dans deux domaines qui répondraient aux mêmes critères de proximité mais présenteraient des environnements naturels différents. La clientèle est effectivement fidèle à Center Parcs puisque plus de la moitié des réservations françaises sont le fait de clients qui y ont déjà séjourné.

Le taux d'occupation moyen des cottages est estimé à 80 % sur l'année. Compte tenu du nombre moyen de personnes occupant chacun des cottages cela correspond à une occupation des lits de 74 %, soit environ 1760 personnes sur un maximum de 2380 lits.

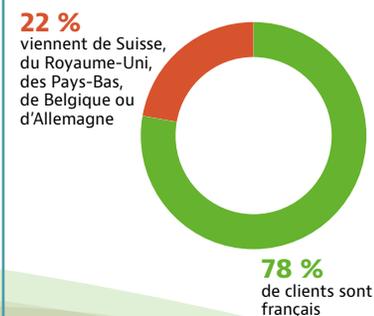
Center Parcs exploite déjà avec succès deux domaines géographiquement proches l'un de l'autre avec les sites de Normandie et de Sologne qui ne sont qu'à 2h20 en voiture l'un de l'autre. Et deux autres sites en Belgique et aux Pays-Bas ne sont qu'à 20 minutes l'un de l'autre.

### ORIGINE DE LA CLIENTÈLE DES CENTERS PARCS EN FRANCE

#### PAR CSP



#### PAR NATIONALITÉ



## L'offre d'hébergement, d'activités et de services

### Les hébergements

Le domaine, classé en Résidence de tourisme 4\*, comptera environ 400 cottages, dans trois ambiances de gamme – premium, VIP et insolite – et d'une surface habitable de 40 m<sup>2</sup> (une chambre) à 98 m<sup>2</sup> (quatre chambres), soit un total de 27/28 000 m<sup>2</sup> environ. Les cottages premium pourraient être construits, en tout ou en partie, sur deux niveaux. Ces cottages en bois sont implantés dans la forêt qui est préservée de la circulation des voitures. Chacun des quatre hameaux de cottages du domaine aura sa propre thématique : Ferme, Poneys/chevaux, Aventure et Bien-être.

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. Aux lignes contemporaines et utilisant des matériaux durables et écologiques, 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, d'un brasero ou d'un barbecue.

Des logements insolites seront aussi prévus en cohérence avec la thématique de chacun des hameaux, permettant un type de séjour différent. 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.

#### CHIFFRE CLÉ

L'objectif est de générer **630 000** nuitées par an, soit un taux d'occupation des cottages de **80 %**.

Cottage Center Parcs Vienne



#### PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE CENTER PARCS SAÔNE-ET-LOIRE

2 pièces Premium - 4 personnes	10 %
2 pièces VIP - 4 personnes	13 %
2 pièces Insolites - 4 personnes	10 %
<b>TOTAL 2 pièces - 4 personnes</b>	<b>33 %</b>
3 pièces Premium - 6 personnes	30 %
3 pièces VIP - 6 personnes	10 %
3 pièces Insolites - 6 personnes	3 %
<b>TOTAL 3 pièces - 6 personnes</b>	<b>43 %</b>
4 pièces Premium - 8 personnes	20 %
5 pièces Premium - 10 personnes	5 %
<b>TOTAL 4 pièces - 5 pièces</b>	<b>25 %</b>
<b>Total Premium - VIP</b>	<b>87,50 %</b>
<b>Total Insolites</b>	<b>12,50 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>

## 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 :

### Le cœur de village

C'est un espace ouvert, sur le modèle d'une place ou d'une rue animée, qui comprend quelques commerces, un point d'information touristique, des terrasses, une offre de restauration, des jeux pour les enfants, une scène de spectacle...

Lieu de passage où tous les occupants du domaine circulent à un moment ou à un autre de la journée, comme les habitants d'un village qui viennent vaquer à diverses activités quotidiennes : courses, sorties au restaurant, informations...



### L'espace aqualudique / Aquamundo

C'est l'activité phare du domaine Center Parcs, offrant en toutes saisons une multitude de jeux d'eau : piscine à vagues, toboggans, bains bouillonnants, rivière sauvage, piscine extérieure avec plage aménagée et solarium, arbre à eau... Il est dimensionné et équipé en fonction des capacités d'accueil du domaine et du nombre d'accès à la journée, il sera donc de taille plus modeste au Rousset que dans les autres Center Parcs. Pour permettre une baignade toute l'année pour tous, il est chauffé à 29°. Il est couvert et partiellement découvrable en été avec de vraies plages extérieures. Enfin, son contenu est décliné sur une thématique spécifique au site. Ainsi l'espace aqualudique du Rousset, conçu prioritairement pour les tout-petits et les enfants, pourrait proposer un bassin des coraux, avec des poissons tropicaux, une pataugeoire, un baluba aquatique (des jeux d'eau interactifs), un arbre à eau et un spa.

### L'espace de jeu

C'est un espace de jeux couverts, dont les activités pourront évoluer, et qui pourra proposer des activités sportives, du bowling, des jeux vidéo, une scène de spectacle, ainsi que des aires de jeux pour les enfants.

### Les activités

Conçues pour toute la famille, elles permettront aux enfants 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 recherches sont en cours, elles pourraient par exemple déboucher pour le hameau « La Ferme » sur une ferme avec sa basse-cour et ses petits animaux (chèvres, moutons...) et sur un aménagement inspiré de l'univers de la ferme (tracteurs, tas de paille, charrues...). Le hameau « Poney / chevaux » serait organisé autour d'un club équestre et pourrait par exemple permettre de faire des parcours d'obstacles dans la forêt alors que le quartier « Aventure » offrirait une cabane de jeu commune pour les enfants, un parcours d'accrobranche, des parcours énigmes...



## Les services

### La restauration

L'offre de restauration des domaines Center Parcs se distingue par la multiplicité de ses formats. Un lieu central, « La Halle », située dans le Cœur de vie du Domaine, regrouperait pour Le Rousset différentes offres comme le bar (à pizza, à salades...); la pâtisserie; le traiteur; la crêperie, le barbecue... Il serait cependant possible de se restaurer ailleurs grâce aux offres complémentaires que constituent la vente à emporter, le marché local, l'épicerie fine... Des partenariats avec des producteurs locaux seront recherchés pour chacune de ces offres.

Au total, le site comptera :

- l'équivalent de 800 places assises de restaurant dont 400 en intérieur, 150 en semi-couvert et 250 en terrasse;
- 150 places au bar de la piscine dont 50 en intérieur.

### 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 », des espaces commerciaux de petite superficie, modulables et pouvant accueillir de façon ponctuelle ou pérenne des offres de produits et services annexes qui complètent agréablement un séjour, pour certains assurés par des partenaires locaux.



## 2.3. Le fonctionnement du domaine

### Le fonctionnement général

La configuration du parc – c'est-à-dire l'organisation dans le site des hameaux, du Centre Village et des parkings – recherchera le meilleur équilibre entre les critères de respect de l'environnement, en réduisant au maximum les surfaces aménagées, et un fonctionnement optimal du site en termes d'accès aux équipements pour la clientèle et d'entretien et de circulation pour le personnel d'exploitation.

Le Centre Village constitue le noyau central autour duquel s'organisent les différents hameaux, selon une configuration en « pétales ». Chaque hameau décline une thématique avec un équipement spécifique dans son environnement paysager. Pour le Domaine du Rousset, les quartiers à l'étude sont « La Ferme », « Les Poneys/Chevaux », « Aventure » et « Bien-être ».

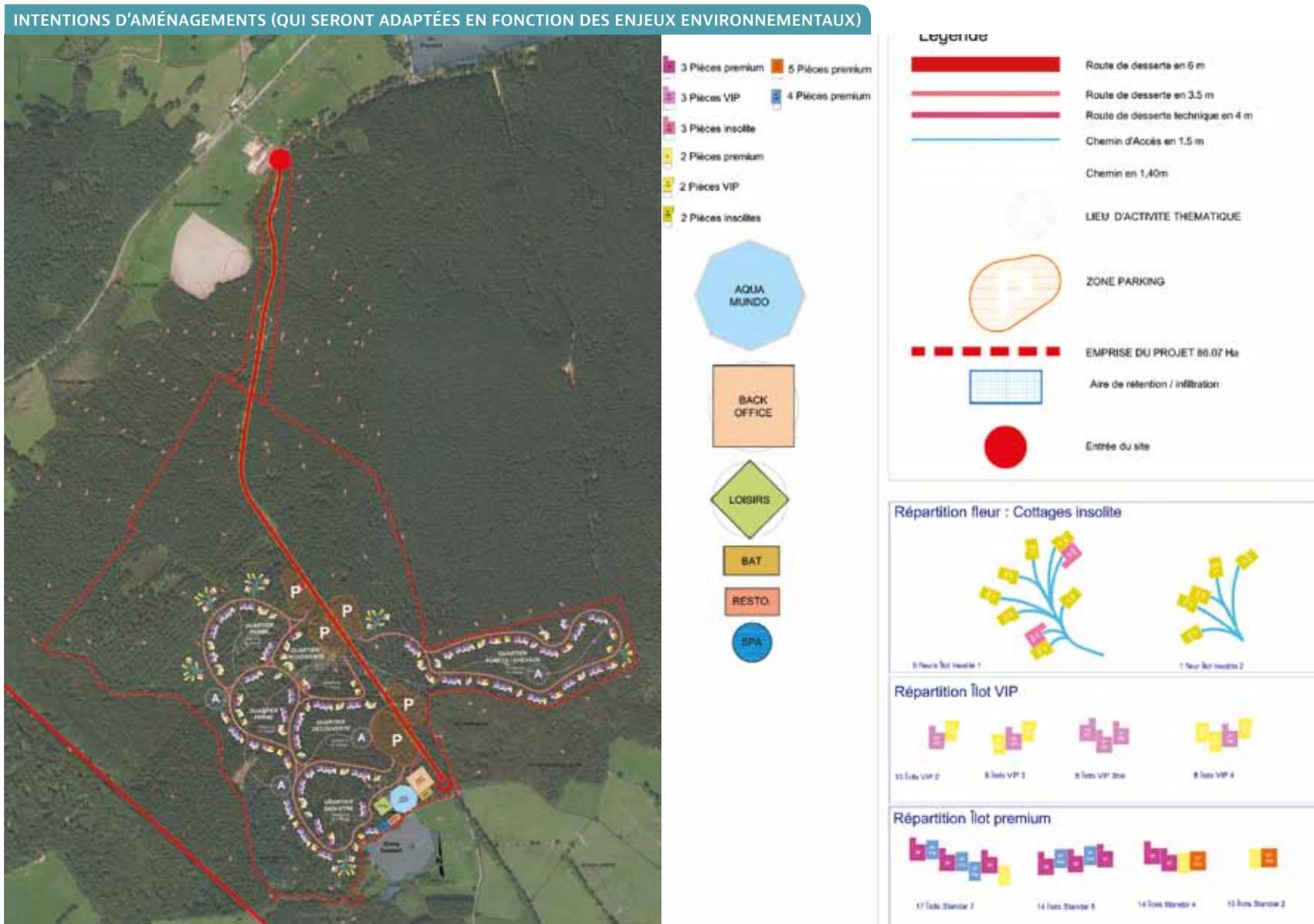
Les quartiers sont reliés au Centre Village par des chemins qui créent des séquences paysagères et dont certains pourraient être des parcours thématiques. Il sera possible d'accéder d'un quartier à un autre sans passer par le Centre Village et ainsi de se promener dans l'ensemble des quartiers.



Contrôle de la qualité de l'eau de baignade : prélèvement pour analyse



Contrôle technique des installations de l'Aquamundo





Etang du Proussat

Moulin du Proussat

LE POUSSAT

ROMÉYS / CHEVAUX

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

A

N

Etang Existant

QUARTIER  
ROMÉYS / CHEVAUX

QUARTIER  
DECOUVERTE

QUARTIER  
BIEN ETRE

QUARTIER  
FERME

Etang de la Chapelle

RD 100

## 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 naturellement à toutes les exigences, 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.

## Les métiers

Tous les salariés de Pierre & Vacances-Center Parcs bénéficient d'avantages sociaux : une mutuelle de prévoyance, une indemnité de transport et de blanchissage (les agents techniques de nettoyage à temps partiel des domaines Center Parcs bénéficient également d'une prise en charge du transport), un restaurant d'entreprise avec une prise en charge partielle du coût des repas, une prime d'ancienneté au bout de trois ans et la subrogation en cas de maladie pour tous les salariés ayant au moins un an d'ancienneté. Les salariés à temps partiel et qui sont volontaires sont prioritaires pour augmenter leur horaire de travail si les besoins opérationnels le nécessitent. Enfin le Groupe est attaché à récompenser et à motiver ses collaborateurs par différentes primes et gratifications.



## ORGANIGRAMME FONCTIONNEL PRÉVU POUR LE ROUSSET

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

## Recruter et former localement

Dans le cadre de sa volonté de s'insérer dans le territoire et de s'ancrer localement, 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 minimas sociaux. Center Parcs recherchera donc des partenariats privilégiés avec les différents acteurs de l'emploi du Département de la Saône-et-Loire (Pôle emploi, services sociaux...) et de la Région Bourgogne. L'objectif est de mettre en place, en amont du recrutement, des formations pour les différents métiers concernés par l'exploitation du domaine, de façon à renforcer le vivier local. Le recrutement sera par la suite effectué en collaboration avec les antennes de Pôle emploi en Saône-et-Loire.

### 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)

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 %
Total	167	160	96 %

## Privilégier les filières courtes et locales

Le Domaine du Rousset 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. La Saône-et-Loire offre une grande diversité de produits du terroir, comme la volaille de Bresse, le bœuf charolais, les escargots de Bourgogne, les fromages de chèvre AOP, les vins de Bourgogne...

Outre ces spécialités, la filière fruits et légumes, l'élevage (ovins, porcins et bovins) et les produits issus de ces élevages et la production de lait complètent la gamme de tous les produits du terroir. Une grande partie de ces spécialités locales seront présentées dans l'espace réservé aux produits du terroir.



Boutique de produits régionaux (Center Parcs Vienne)

## 2.4. La prise en compte de la dimension environnementale



Les projets Center Parcs intègrent la dimension environnementale depuis la phase de conception jusqu'à l'exploitation au quotidien en passant bien sûr par la phase travaux. Chaque projet fait l'objet d'un plan d'actions visant la réduction des consommations d'énergie et d'eau, 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 14001 au niveau européen depuis 1999.

Dans ce contexte, la conception du nouveau Center Parcs du Rousset fera l'objet d'une démarche de qualité environnementale globale avec un objectif de certification HQE\* – Passeport exceptionnel – La dimension modérée du projet du Rousset et l'objectif de réduction des emprises au sol (limitation des voiries, emprises couvertes moins importantes...) permettront par ailleurs de réduire les impacts sur l'environnement de ce domaine.

### Le cadre juridique

Au-delà de l'adaptation des documents d'urbanisme avec la mise en conformité des documents d'urbanisme de la commune du Rousset, la réalisation du projet soumet le Maître d'Ouvrage à une série de procédures réglementaires, impliquant l'obtention d'autorisations spécifiques :

- une autorisation de défrichement ;
- un ou plusieurs permis de construire et / ou d'aménager ;
- une autorisation au titre de la loi sur l'eau ;
- une autorisation éventuelle au titre de la réglementation relative aux espèces protégées.

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

- des articles R.122-2 et de son annexe et suivant du code de l'environnement (défrichement supérieur à 25 ha et création d'équipements de loisirs susceptibles d'accueillir plus de 1000 personnes...);

- 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 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

Si le projet se réalise, la première étape consistera à prendre en compte les caractéristiques naturelles du site.

Cette étape s'appuiera sur l'élaboration d'un état initial complet du site qui fera ressortir les enjeux propres au site d'implantation du projet. Des investigations spécifiques de terrain seront réalisées sur les milieux naturels terrestres et aquatiques. Ces études viseront notamment à prendre en compte en amont les mesures d'évitement permettant de préserver et de protéger l'essentiel des secteurs à valeur écologique les plus importants du site.



La création de mares favorise la biodiversité

La prise en compte de la biodiversité et des caractéristiques naturelles du site s'appliquera notamment aux aspects suivants :

- ▀ respecter les caractéristiques physiques du site : topographie, sensibilité du sol et/ou du sous-sol ;
- ▀ préserver les espèces protégées et les 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 à l'extérieur des bâtiments ;
- ▀ 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 de ses forts enjeux écologiques. Les impacts pendant cette phase feront ainsi l'objet d'un traitement spécifique avec une série d'engagements particuliers : pose de filtres pour éviter la fuite de matériaux vers les milieux récepteurs, 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 » qu'il met en œuvre à chaque nouveau projet de construction (cf. 2.8. « Les travaux »).

## Élaboration du projet de moindre impact et mesures de compensation

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

Cette phase consiste en un dialogue entre les acteurs locaux, le Maître d'Ouvrage et les experts (architectes, bureau d'études environnementales, paysagiste...), pour 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 d'atténuation 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 un échancier de travaux adapté aux enjeux environnementaux, des solutions techniques respectueuses de l'environnement, etc.

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.



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

### EXEMPLE DE PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ CENTER PARCS VIENNE



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.

### 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 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 forestier 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, 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 projet de Center Parcs en Vienne, un observatoire de la biodiversité a par exemple été mis en place avec Vienne Nature et la LPO\* (Ligue de Protection des Oiseaux) Vienne.

## Plan de gestion écologique

Pierre & Vacances-Center Parcs prend l'initiative d'élaborer et de mettre en œuvre pour chacun de ses sites, un plan de gestion écologique des espaces. 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.

Par exemple, le plan de gestion écologique du Center Parcs des Trois Forêts, en Moselle, 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.



Ruisseau renaturé — Center Parc Moselle

## Gestion économe de l'eau

L'eau est une composante majeure des Center Parcs qui proposent de nombreuses activités ludiques et de bien-être autour de cet élément (Aquamundo, espaces spa-balnéothérapie...). C'est pourquoi un des enjeux prioritaires, considéré dès la conception des Center Parcs, est de préserver cette 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, les principaux objectifs concernant la gestion des eaux sont les suivants :

- ▶ garantir un rejet d'eau de très bonne qualité dans les milieux récepteurs;
- ▶ 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.

Pour les zones de cottages, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est le principe dit « d'infiltration à la parcelle ». Ce principe permet, grâce à un réseau de tranchées drainantes, noues et fossés végétalisés, d'éliminer d'éventuelles pollutions résiduelles (rétention,

Quelques-unes des mesures mises en œuvre par le plan de gestion écologique du Domaine Center Parcs des Trois Forêts (Moselle) :

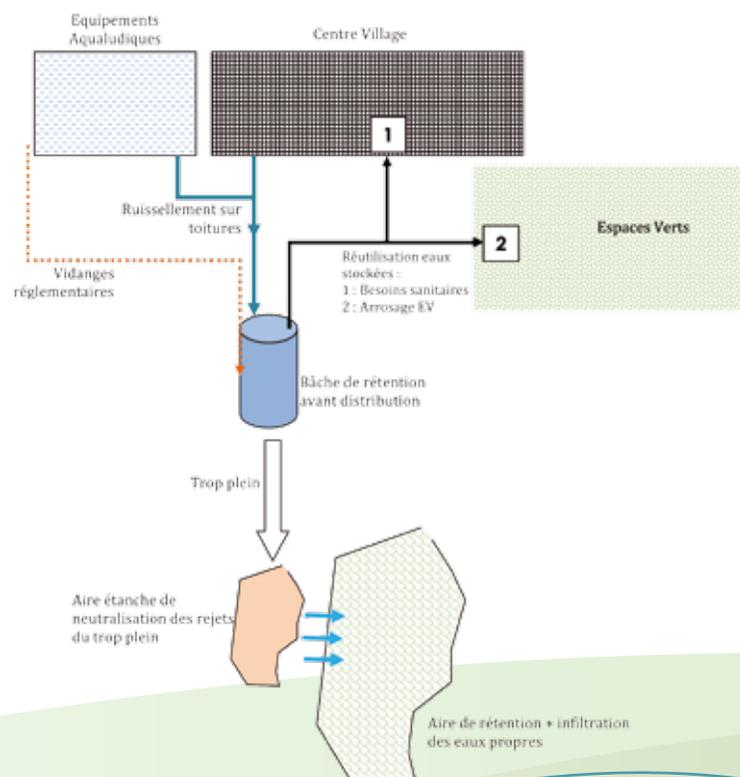
- ▶ Création de onze mares pour favoriser la biodiversité
- ▶ Pose de nichoirs répartis sur le site pour la nidification de certaines espèces d'oiseaux
- ▶ Réalisation de pierriers (petits amoncellements de cailloux), refuges pour les reptiles
- ▶ Maintien des « chandelles » (arbres morts laissés sur pied) en dehors des zones à forte fréquentation humaine pour favoriser une faune cavernicole comme les chiroptères
- ▶ Création de clairières et éclaircissement pour accroître leur intérêt écologique
- ▶ Nettoyement des berges et curage des lits des cours d'eaux
- ▶ ... / ...

adsorption\*, phytoremédiation\*), de renvoyer et d'infiltrer les eaux de ruissellement au plus près du point de chute et avec un débit régulé.

Pour la zone du Centre Village, regroupant les équipements centraux, les eaux de pluie seront dirigées et retenues dans une aire de rétention assurant l'infiltration à débit régulé. Sous réserve des études détaillées, une partie des eaux de ruissellement des toitures sera réutilisée pour les sanitaires et/ou pour l'arrosage des espaces verts du Centre Village, grâce à une bâche de rétention.

Les zones de parking seront équipées de dispositifs de rétention des hydrocarbures et des pollutions associés à la circulation automobile (séparateurs, massifs de sable...).

#### GESTION DES EAUX DE RUISSellement DU CENTRE VILLAGE ET DE VIDANGE DES ÉQUIPEMENTS AQUALUDIQUES



Une analyse des consommations menée au Center Parcs des Trois Forêts en Moselle en 2014 montre :

- Pour les hébergements, une consommation de 90 litres en moyenne par jour et par personne
- Pour les équipements, une consommation de 90 litres en moyenne par jour et par personne (restaurant, arrosage, sauna, espace aqualudique...). L'espace aqualudique représente sur ces 90 litres une consommation de 50 litres par jour et par baigneur

#### Gestion des eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines, lors des deux vidanges annuelles imposées par la réglementation, ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Elles seront déchlorées, refroidies et stockées dans la même bâche de rétention que les eaux de ruissellement des toitures (cf. ci-dessus). Une partie pourra être réutilisée pour les sanitaires et/ou l'arrosage des espaces verts du Centre Village. L'autre partie sera renvoyée vers une aire de neutralisation/infiltration extérieure au bâtiment, par laquelle elle transitera avant complet refroidissement, éventuel complément de géopuration\* (matériaux sableux) puis infiltration. Pour mémoire, les eaux de renouvellement journalier des piscines sont rejetées dans le réseau d'assainissement conformément à la réglementation.

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

Les besoins maximums du futur Center Parcs du Rousset 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 entre 110 et 120 litres par personne et par jour (moyenne nationale à 137 litres par personne et par jour)<sup>1</sup>;
- 249 à 281 m<sup>3</sup>/jour pour les équipements, principalement l'espace aqualudique, pour 90 à 102 litres par jour et par baigneur (moyenne nationale de 160 litres par jour et par personne dans les piscines municipales)<sup>2</sup>;

Des études détaillées devraient permettre d'optimiser ces consommations pour atteindre l'hypothèse basse de la fourchette, voire l'améliorer : cf. les consommations effectivement constatées pour le Center Parcs de Moselle (encadré Analyse des consommations).

#### 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

<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 Échos / Ethis ingénierie centre aquatique)

### Installation d'équipements hydro-économiques

Les consommations d'eau potable seront réduites grâce au recours à des équipements hydro-économiques pour l'ensemble des cuisines et sanitaires (robinets et douches temporisés) des hébergements et des équipements, mais également par exemple via l'usage d'un système d'osmose inverse\* (sous réserve d'autorisation de l'Agence régionale de santé) permettant de récupérer 80 % des eaux de lavage des filtres de l'espace aqualudique.

### Aménagement paysager

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

Seules certaines espèces proches de la zone centrale des équipements feraient 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 (eaux ménagères savonneuses).

### 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 d'adduction en eau potable.

D'autres mesures, telles que la réutilisation des eaux grises ou des eaux pluviales pour certains usages (autre que l'arrosage) ne nécessitant pas une qualité d'eau potable seront étudiées et pourront être mises en œuvre en fonction des conclusions des études de faisabilité technico-économique et des autorisations sanitaires.



Panneaux photovoltaïques  
(Center Parcs Vienne)

## Gestion de l'énergie et énergie renouvelable

La maîtrise de l'énergie est également un axe prioritaire de la conception du projet du Rousset. 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.

Center Parcs privilégiera les projets qui bénéficient au territoire, en cohérence avec ses caractéristiques naturelles, et à l'image de ce qui a été mis en place dans les autres domaines.

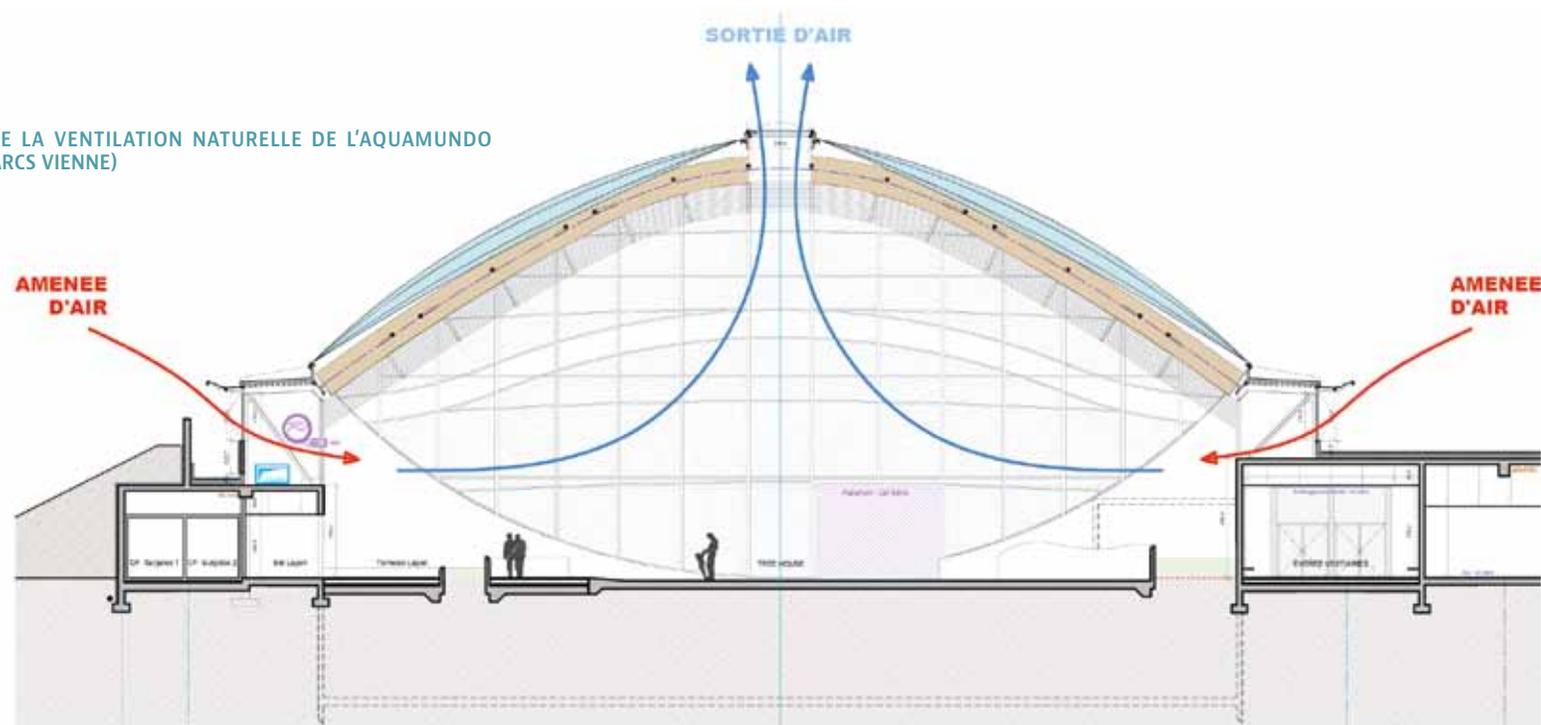
Les besoins de chaleur des équipements, dont principalement les espaces aqualudiques, seront assurés à hauteur de 80 % minimum par une chaufferie bois, fonctionnant uniquement à partir de plaquettes forestières et de palettes déchiquetées.

Dans l'hypothèse où les collectivités développeraient avec les opérateurs concernés un projet de méthanisation\*, le raccordement au réseau de gaz issu de la méthanisation\* pourra être étudié en remplacement de la chaufferie bois.

En fonction des études détaillées, des panneaux photovoltaïques pourraient être implantés dans les zones de parking, assurant la production d'un complément d'électricité. De même, des panneaux solaires thermiques pourraient assurer tout ou partie de la production d'eau chaude sanitaire des équipements.

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 visiteurs, pour un potentiel de production annuelle d'environ 420 MWh d'électricité.

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



### LA CHAUFFERIE DES TROIS FORÊTS

Le Center Parcs des Trois Forêts en Moselle dispose ainsi d'une chaufferie bois assurant l'essentiel des besoins énergétiques des équipements (26 000 m<sup>2</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 (10 000 à 12 000 stères), soit 200 à 250 camions par an en fonction de la rigueur hivernale ;
- ▶ deux types de bois consommés, 60 % de plaquettes forestières G100 et 40 % de broyat de palettes déchiquetées 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 ;
- ▶ 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).

### Performance énergétique du bâti

La construction intégrera les principes de conception bioclimatiques (ventilation naturelle...) et visera une haute performance énergétique : la certification NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE® (Haute qualité environnementale) délivrée par un organisme indépendant.

#### Les cottages

Concernant les cottages, des objectifs par cibles (gestion de l'eau, gestion de l'énergie, qualité sanitaire de l'air...) seront précisés au niveau des études détaillées, dans le cadre de la certification Haute qualité environnementale. À titre d'exemple, le Center Parcs Vienne a obtenu un passeport Bâtiment durable « HQE\* Exceptionnel ». Un objectif équivalent sera recherché pour le projet du Rousset.

L'ensemble des cottages, disposerait 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 seraient 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, en période estivale les avancées de toiture joueraient le rôle de protections solaires pour les baies orientées sud et permettraient ainsi de limiter les risques de surchauffe intérieure. Les études thermiques permettront de se prémunir des risques de surchauffe en ajustant les besoins de protection solaire pour l'ensemble des cottages en fonction de leur orientation.

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

Les infiltrations d'air, qui constituent une part importante des déperditions seraient limitées grâce à une très bonne étanchéité à l'air de l'enveloppe des cottages ( $I_4 = 0,6 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$ , mesurée à la fin de travaux).

Enfin, le bois, mode constructif choisi pour les cottages, favorisera le recours à la préfabrication en usine. Outre les limitations des déchets sur le chantier, ces constructions en bois limitent les ponts thermiques. Associé à une isolation et des vitrages performants, ce matériau naturel constitue une enveloppe vertueuse.

### Les équipements

Si le projet se réalise, différentes dispositions architecturales et techniques seront mises en œuvre pour atteindre les meilleurs niveaux de performance :

- ▀ les bâtiments centraux seront regroupés afin de favoriser la compacité du projet ;
- ▀ la superficie plus limitée des zones couvertes de cette nouvelle famille de Center Parcs à laquelle appartiendrait le Domaine du Rousset contribuera à limiter les consommations d'énergie ;
- ▀ les bâtiments seront optimisés avec une isolation renforcée, une réduction des ponts thermiques (à l'origine des pertes de chaleur), une optimisation de l'orientation des ouvertures et des facteurs solaires des menuiseries, un éclairage naturel privilégié, des brise-soleil, etc. ;
- ▀ l'inertie des bâtiments pourrait être également favorisée par la création d'un talus végétal autour des bâtiments. En période hivernale, ces talus limiteront l'influence du vent sur ces mêmes bâtiments ;
- ▀ l'isolation de l'Aquamundo et du spa sera particulièrement performante avec par exemple une couverture gonflable en revêtement plastique isolant et translucide (film ETFE) performant et qui garantit un éclairage naturel toute l'année.

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 exploitation des équipements centraux sera assuré par un système de Gestion technique du bâtiment (GTB). 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

Au niveau du site et des différents cheminements, l'éclairage extérieur sera optimisé pour assurer la sécurité et le confort des résidents, réduire les consommations d'énergie et veiller à réduire les nuisances pour la faune locale. Pour cela, différents dispositifs seront prévus :

- ▀ des dispositifs de commande par horloge ou cellule photoélectrique et de comptage ;
- ▀ des luminaires équipés de sources basse consommation à haut rendement lumineux ;
- ▀ des luminaires choisis de manière à éviter les diffusions de lumière vers le ciel et à ne pas perturber la faune du territoire ;
- ▀ un réseau équipé d'un système de détection de présence afin de réduire le niveau d'éclairement durant la nuit, lorsque personne n'utilise les espaces extérieurs.

## Tri et traitement des déchets

Dans les Center Parcs, les principales sources de déchets sont les déchets ménagers produits par les résidents, les déchets issus des équipements (restaurants, Aquamundo, bureaux...) et les déchets issus de l'entretien du site.

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

Center Parcs agira sur deux axes complémentaires pour limiter les impacts de ces déchets, tant pendant la phase de construction qu'en exploitation :

- ▀ 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. 2.8. « Les travaux ») sera intégrée au dossier de conception ainsi qu'aux contrats de prestations et dossiers marchés de l'ensemble des intervenants.

### Durant l'exploitation

Actuellement, le taux de collecte sélective des déchets est d'environ 20 % pour les Center Parcs les plus anciens. Pour les domaines les plus récents comme les Trois Forêts, ce taux est en progression de 30 %. L'objectif de Center Parcs pour les années à venir est d'atteindre puis de dépasser un taux de 40 %.



Exemple de zone de tri sélectif sur le chantier du Center Parcs Vienne

Pour se rapprocher de cet objectif pour le site du Rousset, Pierre & Vacances-Center Parcs proposerait des dispositifs adaptés et incitatifs afin de favoriser un comportement écocitoyen des résidents et du personnel. Une communication adaptée incitera les clients à participer au tri.

Des bacs de tri compartimentés (déchets ménagers, verre, emballage) seront par exemple installés dans chaque cottage. Les zones de tri extérieures (environ tous les 70 mètres) seront visibles depuis tous les cottages et ainsi plus présentes dans les esprits. Ces zones comprendront trois types de bennes pour le verre, les emballages recyclables et les déchets ménagers.

### Pour les équipements

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

- ▀ déchets organiques pour compostage;
- ▀ 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.

L'ensemble de ces dispositifs sera accompagné d'affichettes incitant à un comportement écocitoyen et précisant les consignes de tri.

## La gestion environnementale

Un management environnemental sera mis en place pour prendre en compte l'impact environnemental de chaque activité, en évaluant cet impact pour s'efforcer de le réduire. Il intégrera notamment le développement de circuits courts, une certification ISO 14001, un plan de déplacement et des actions de sensibilisation.

### Circuits courts et locaux

Pierre & Vacances-Center Parcs mettra l'accent pour le Domaine du Rousset 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 du Rousset, 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 :



Boutique à vélos

- ▶ 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.

Un Plan de déplacement d'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, mais également par des organismes de formation extérieurs.

Ainsi, pour le Center Parcs du Rousset, 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 visiteurs 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 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 pourrait s'inspirer de dispositifs déjà mis en place comme pour Villages Nature ou le Center Parcs de la Vienne où un partenariat a été conclu avec Vienne Nature et la Ligue de 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.

## 2.5. L'aménagement des réseaux et des équipements

Les études relatives aux aménagements des réseaux et voiries desservant le site sont suivies par les services compétents du Département de Saône-et-Loire en lien avec les différents maîtres d'ouvrage concernés et sous la coordination de l'Agence technique départementale qui assiste notamment les communes du Rousset et de Marizy. Les investissements en infrastructures extérieures au site seront pris en charge par les collectivités territoriales et les concessionnaires compétents, comme le précise le protocole d'accord signé entre la Région Bourgogne, le Département de la Saône-et-Loire et Pierre & Vacances-Center Parcs le 1<sup>er</sup> juillet 2014.

Le Département s'est engagé à contribuer aux investissements nécessaires, par des concours financiers versés aux différents maîtres d'ouvrage concernés ou directement lorsqu'il est Maître d'Ouvrage, dans la limite d'une enveloppe budgétaire globale maximum de 5 millions d'euros.

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

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

Réseau de collecte d'eaux usées et station publique d'épuration	2,7
Réseau d'eau potable	4,3
Voiries publiques	1,0
Électricité	0,7
Fibre optique-téléphone	0,2
Gaz	1,0
<b>Total</b>	<b>9,9</b>

*En millions d'euros HT*

### Assainissement

Il n'existe pas de système d'assainissement collectif à proximité du site. La commune du Rousset a classé tout son territoire en assainissement non-collectif, à l'exception de la zone de loisir où doit s'implanter le Center Parcs. L'option à l'étude consiste à collecter les effluents de Center Parcs via une extension du réseau collectif de Marizy.

Cette solution permettrait d'orienter le rejet vers le cours d'eau du secteur ayant la plus grande capacité d'auto-épuration : l'Arconce. Cela permettrait également à la commune de Marizy de répondre à la nécessité de refaire son traitement actuel et de collecter le hameau du Pont qui se trouve sur le tracé.

#### Techniquement, le projet comprendrait la création :

- d'un réseau de collecte gravitaire depuis le Center Parcs ;
- d'un poste et d'une conduite de refoulement vers le hameau « Le Pont » ;
- d'un réseau de collecte du hameau du Pont se raccordant sur le réseau existant ;
- d'une station d'épuration de type « boues activées » en aval du bourg, d'une capacité d'environ 3300 équivalents-habitants (EH), dont 3000 EH pour les effluents du Center Parcs. Afin d'éviter le déclassement du milieu récepteur, un traitement poussé de type boues activées intégrant le traitement de l'azote et du phosphore est envisagé ainsi qu'une infiltration en période de basses eaux ;
- des travaux de maîtrise des eaux parasites dans le réseau existant du bourg.

#### Estimation de l'investissement : 2,7 millions d'euros HT (réseaux + station)

La commune de Marizy sera le Maître d'Ouvrage de l'opération. Le financement de celle-ci sera assuré par un emprunt dont l'annuité sera couverte par la redevance annuelle d'assainissement attendue du Center Parcs et par des fonds propres apportés par les communes de Marizy et du Rousset qui seront bénéficiaires de la taxe d'aménagement rattachée aux droits à bâtir sur son territoire. Le Département apportera un fonds de concours au Maître d'Ouvrage au titre de la solidarité territoriale.

## Alimentation en eau potable

La commune du Rousset est adhérente au syndicat intercommunal des eaux (SIE) de l'Arconce à qui elle a transféré sa compétence eau potable. La production de ce syndicat est assurée en partie par une ressource propre et en partie par le syndicat d'adduction d'eau (SAE) du Charollais auquel adhère le SIE de l'Arconce.

Les deux collectivités sont concernées pour l'alimentation du projet de Center Parcs.

Le site n'est actuellement pas desservi en eau potable. Par rapport aux besoins en eau annoncés du Center Parcs, les capacités des ressources et des stations de traitement du SAE du Charollais permettent d'assurer les besoins.

En revanche le transfert de l'eau vers les communes de Marizy et du Rousset nécessite de renouveler par anticipation certaines conduites maîtresses (amiante-ciment) du SAE du Charollais qui seront davantage sollicitées, et de renforcer une station de reprise.

Pour la desserte du site proprement dite, l'alimentation se fera à partir de deux services distincts pour la sécuriser. Un réservoir dédié de 800 m<sup>3</sup> est à créer. Le syndicat n'assurant pas la pression de six bars au point de livraison, Pierre & Vacances-Center Parcs prendra à sa charge une unité de surpression pour l'alimentation interne et les dispositifs nécessaires à la défense incendie.

Techniquement parlant, le projet d'alimentation du site nécessite : SAE Charollais :

- ▶ le renouvellement (anticipé par rapport au programme annuel du syndicat) de 13,7 km de conduites de diamètre nominal (DN) 200 à 300 mm ;
- ▶ le renforcement de la station de reprise de Vaisvres.

SIE Arconce :

- ▶ une extension de 1700 ml en DN 150 mm sur le service Vindecy (La Guiche) ;
- ▶ une extension de 2000 ml en DN 150 mm sur le service Varenne-Saint-Germain ;
- ▶ la construction d'un réservoir de capacité 800 m<sup>3</sup>.

Le montant de l'investissement est estimé à 3 millions d'euros HT pour les travaux du SAE Charollais et à 1,3 million d'euros HT pour ceux du SIE Arconce.

## Alimentation en gaz

Le projet du village Center Parcs nécessite une alimentation en gaz, pour assurer essentiellement le chauffage des 400 cottages prévus, le chauffage d'appoint de l'équipement collectif (Aquamundo – 12000 m<sup>2</sup>), dont l'essentiel des besoins énergétiques (80 %) devrait être assuré par une chaufferie bois.

Pour répondre à ces besoins, la desserte en gaz du site conduira à une extension du réseau GRDF, depuis le poste de détente situé sur la commune de Pouilloux, pour une longueur de 8,5 km.

La consommation annuelle estimée est de 8,8 GWh/an.

Le coût est à ce stade évalué à 1,044 million d'euros HT, dont le reste à charge est à déterminer en fonction de la réfaction commerciale liée à la consommation prévisible.

## Alimentation électrique

Le projet (puissance sollicitée : 3,5 MW) nécessite un renforcement du réseau (section de câble) sur 12 km depuis le poste de transformation HTA situé sur la commune de Saint-Vallier pour assurer les consommations attendues dont le coût estimé par ERDF, après réfaction s'élève à :

- ▶ alimentation principale : 0,544 million d'euros ;
- ▶ alimentation secours : 0,146 million euros.

## Téléphonie mobile, fibre optique

La couverture de téléphonie mobile peut être assurée à 80 % mais nécessite sans doute le renforcement d'un pylône. La fibre optique nécessite la réalisation de 1,5 km de réseau supplémentaire depuis le central situé sur la commune de la Guiche.

Le coût est estimé à 80 000 euros HT pour la téléphonie mobile et à 0,15 million d'euros HT pour le haut débit.

## Réseau routier de desserte du site

Les flux de circulation générés par le domaine Center Parcs seront variables en fonction de la saison, du moment de la semaine et plus généralement de l'occupation du site.

Deux jours par semaine (les jours d'arrivée et de départ des clients), le cumul maximal des flux entrant et sortant pourra être de l'ordre de 700 véhicules par jour et par sens. Les autres jours, ce cumul sera de l'ordre de 200 véhicules par jour et par sens.

L'accès au site Center Parcs se ferait depuis les villes de Montceau-les-Mines et Cluny avec la route départementale 60, suffisamment dimensionnée pour supporter l'augmentation du trafic relative à la desserte.

À partir d'un carrefour sécurisé sur cette voie, le trajet emprunterait sur environ 4 km la RD 33, dont le gabarit actuel de 5,5 m serait porté à 6 m, par une intervention départementale.

Un carrefour de type « tourne à gauche » sera aménagé sur cette départementale pour emprunter une voie communale dite « du Moulin du Rousset » dont le gabarit actuel de 3,70 m serait porté à 6 m sur une longueur de 150 m pour accéder à la voie interne de desserte du village Center Parcs. Cette voie interne au site, dont la longueur permettra aisément un stockage interne en pointe sans entrave sur le réseau routier public, sera à la charge de Pierre & Vacances-Center Parcs.

Cet accès servira aussi d'accès dit de « services » pour les véhicules des personnels et ceux dédiés aux livraisons alimentant le domaine.

L'accès au site par le sud ne sera utilisé que comme accès de sécurité pour des véhicules de secours et ne nécessite pas d'aménagements de voirie publique spécifiques.

Les travaux nécessaires sont estimés à 1,005 million d'euros comprenant les acquisitions d'emprise, les études, les mesures compensatoires et les travaux proprement dits.

# 2.6. Le montage juridique et le financement du projet

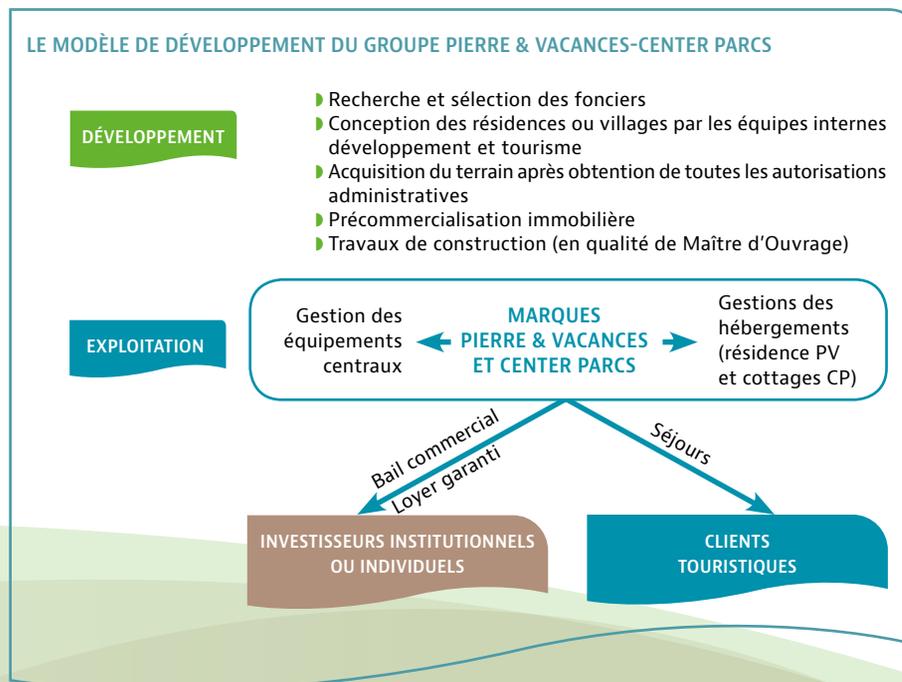
Les informations suivantes ne se rapportent qu'à la maîtrise d'ouvrage de Pierre & Vacances-Center Parcs. En ce qui concerne les réseaux extérieurs au site, se reporter au chapitre 2.5 sur les réseaux.

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...). Toutes sont filiales à 100 % de la société Pierre & Vacances S.A.

Depuis de nombreuses années, le Groupe 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. Celle-ci a pour rôle d'assurer la commercialisation touristique (recherche des clientèles en France et à l'étranger) et d'assurer 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 et 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 massif forestier est situé sur la commune du Rousset et couvre une superficie de 350 hectares. Il est la propriété d'un groupement forestier privé.

Pierre et Vacances-Center Parcs envisage d'acquérir environ 86 hectares de ce massif. La négociation des conditions d'acquisition est en cours pour permettre la signature d'une promesse de vente.

Cette promesse sera assortie des conditions suspensives du caractère définitif de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet, notamment PLU\*, autorisation de défrichement, permis de construire, autorisation au titre de la Loi sur l'eau, autorisation au titre des espèces protégées (si nécessaire) et de l'acquisition de l'emprise du chemin rural traversant le site, après procédure de désaffectation, Pierre & Vacances s'engageant à réaliser un chemin de substitution.

## Le montage juridique

Le même montage juridique serait adopté que pour l'ensemble des sites Center Parcs existants, basé sur la création d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL\*) regroupant les différents propriétaires au sein du domaine.

Plus précisément, le permis de construire, spécifié « valant division parcellaire », prévoirait la division du terrain en différents « secteurs » correspondant principalement :

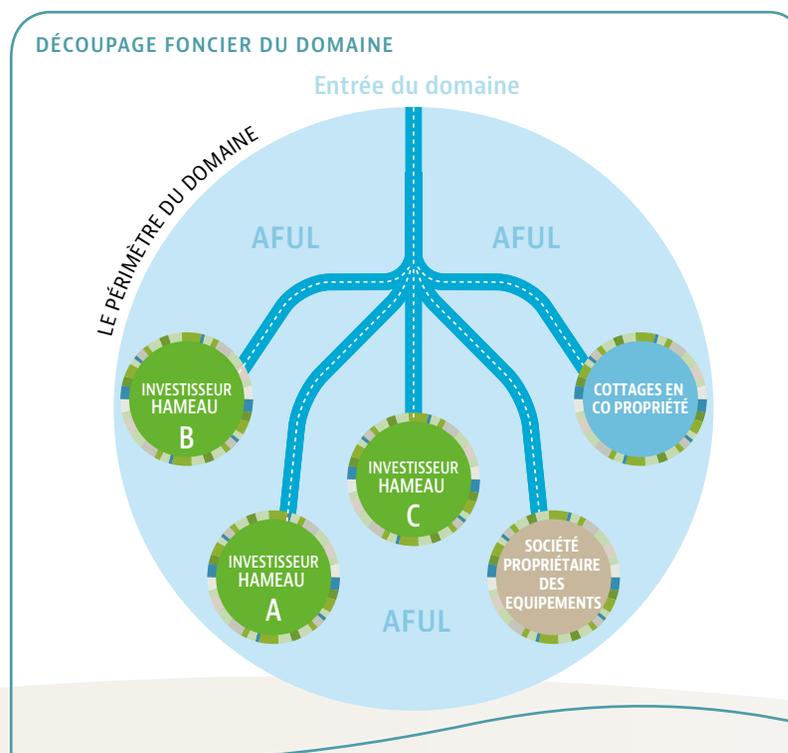
- d'une part à chacun des différents hameaux de cottages (ou parties de hameaux);
- d'autre part à la zone regroupant les équipements centraux (éventuellement plusieurs zones d'équipements);
- enfin aux espaces communs, tels que voiries, espaces verts, terrains d'assiette des ouvrages techniques nécessaires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

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 copropriété (ou les) dans laquelle 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 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).



## 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 qui assure également l'exploitation du pôle équipements de loisirs et de services. Cette société est responsable de la gestion locative des hébergements : elle 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 taxe 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 courante, le ménage, l'entretien et le remplacement courant 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.

### 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, avec 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 de mer et en montagne Pierre & Vacances, ce sont plus de 80 % des propriétaires qui renouvellent leur engagement en

signant un nouveau bail, les autres souhaitant garder leur bien pour l'occuper à leur convenance, et bien entendu plus spécialement au bord de la mer.

Pour les domaines Center Parcs aucun renouvellement n'a encore eu lieu. Le premier vendu à des investisseurs particuliers a été ouvert en 2007. Le renouvellement interviendra en 2016.

Compte tenu des spécificités des sites Center Parcs, les prévisions conduisent à un taux de renouvellement des baux très supérieur à 80 %.

#### ▶ 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 qui représente entre deux et trois ans du chiffre d'affaires. Cette indemnité sera arrêtée par le juge des loyers.

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'effectuera et le bail sera 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 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 acquéreur 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. Pour mémoire le protocole d'accord prévoit que « *Pierre et Vacances Center Parcs s'engage préalablement à la signature de la VEFA à transmettre les informations et documents permettant à l'acquéreur d'exercer son rôle d'investisseur avisé et notamment de vérifier l'adéquation entre les coûts, les caractéristiques techniques et qualitatives des équipements*

### MONTANT DES INVESTISSEMENTS<sup>1</sup>

Investissement cottages	104
Investissement équipements	66
<b>Total estimé</b>	<b>170</b>

*En millions d'euros HT*

*<sup>1</sup>Hors frais de commercialisation et chaufferie bois.*

ainsi que la surface prévisionnelle de 12000 m<sup>2</sup> SDP, par une expertise indépendante ».

Pierre & Vacances-Center Parcs s'est engagé dans le protocole d'accord signé avec la Région et le Département à louer ces équipements à long terme. Le bail sera conclu pour une durée de douze ans ferme et le preneur aura la faculté 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 porte sur une durée de vingt ans.

Le loyer convenu avec les collectivités territoriales signataires est de :

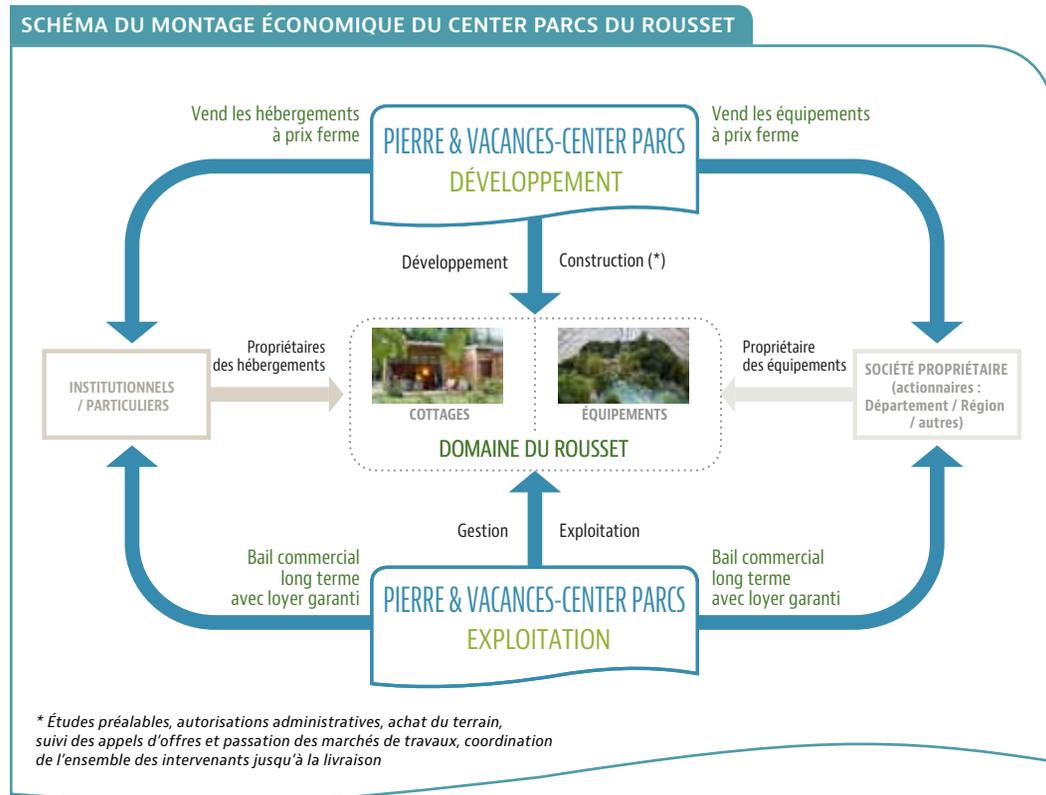
- 2,9 millions d'euros en année 1 d'exploitation (prorata temporis);
- 3,4 millions d'euros en année 2 d'exploitation;
- 3,8 millions d'euros en année 3 d'exploitation;
- 4,2 millions d'euros en année 4 d'exploitation.

Ces loyers négociés avec les collectivités 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 en fonction des fonds propres qui pourront être mis en place pour le projet (apport en capital, subventions...).

La progressivité des loyers est liée à la prise en compte de la montée en puissance de la fréquentation du Center Parcs les premières années d'exploitation.

À partir de l'année 5, le loyer annuel sera annexé sur l'Indice de Référence des loyers (IRL).

Le preneur prendra en charge, pendant la durée du bail et de ses renouvellements les frais incombant au propriétaire (notamment les maintenances des équipements et des bâtis, grosses réparations, taxes foncières, charges d'entretien, assurances incombant au propriétaire...) dans le cadre d'une formule de bail dit « triple net ». Le preneur devra réaliser et doter un programme de maintenance, de renouvellement et de mise en conformité qui garantira une restitution des biens et équipements en fin de bail en bon état d'entretien et de fonctionnement. Ce programme de maintenance, renouvellement et mise en conformité sera actualisé et communiqué annuellement à la société propriétaire pour validation.



### 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.

## 2.7. La réversibilité du site

L'étude de réversibilité vise à analyser les hypothèses de réaffectation éventuelle du site, afin d'éviter la création d'une friche en cas de retrait de l'opérateur.

Remarque : l'éventualité d'un retrait de l'opérateur repose sur deux types d'hypothèses soulevées par les acteurs de terrain :

- ▀ la défaillance du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, impactant l'ensemble des sites opérés par le Groupe ;
- ▀ ou un retrait du site de Le Rousset, en cas d'échec du projet lui-même.

L'étude, menée par le cabinet de conseil en hôtellerie Horwath, met en évidence des fondamentaux porteurs pour le concept de « destination touristique intégrée » et montre qu'un basculement s'opère dans la sphère du tourisme rural. Celui-ci, d'un tourisme diffus, longtemps porté par le tourisme social évolue désormais vers de nouveaux concepts s'appuyant sur le désir d'une relation à la nature, une vie plus saine, la recherche des grands espaces mais dans un rapport qui élimine les appréhensions suscitées par la sensation d'isolement. Cela se traduit par la création de destinations complètes avec activités et hébergements.

### Les scénarios

En cas de désengagement du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, le modèle resterait identique, sans modification du montage juridique. Les repreneurs pourraient être de plusieurs types :

- ▀ des opérateurs touristiques d'hébergements (résidences de tourisme, villages de vacances) français (même si peu nombreux), mais aussi étrangers d'origine européenne ou plus lointaine. Il est en effet extrêmement difficile pour un opérateur étranger de développer ex-nihilo un projet en France. Opérer un site existant est en revanche une opportunité pour s'y implanter. À noter que le concept « Center Parcs » est un modèle envié depuis quarante ans pour sa fréquentation à l'année et pour ses performances ;
- ▀ les opérateurs d'hôtellerie de plein air nouvelle génération, véritables resorts de grande capacité ;

- ▀ des opérateurs touristiques ou thématiques susceptibles de reprendre le site pour l'exploiter dans une logique de condominium basé sur un tourisme affinitaire, rassemblant des individus partageant les mêmes valeurs spirituelles ou affinitaires.

### La continuité de la destination avec des opérateurs multiples

Deux sous-scénarios seraient envisageables :

- A) Un opérateur unique pour la partie équipements et un opérateur unique pour la partie hébergements ;
- B) Un opérateur unique pour la partie équipements et plusieurs opérateurs pour la partie hébergement.

Dans les deux cas, ces scénarios ne remettraient pas en question la propriété des hébergements par des investisseurs particuliers. Ce scénario risquerait toutefois de diluer la force de la destination.

### Le changement de destination

Le site pourrait alors trouver une destination multithématique en s'appuyant sur les ressources du territoire (leaders d'opinion, industries, filières économiques, évolutions démographiques...). Les vocations suivantes pourraient alors trouver leur place : univers de la formation / learning formation professionnelle continue en mode résidentiel, formation initiale liée aux filières locales, univers du sport (formation, entraînement, préparation...), offre aux seniors (villages seniors, bien être...). Le changement de destination impliquerait toutefois des réinvestissements pour adapter les équipements.

Une autre hypothèse consiste en la résidentialisation de tout ou partie du site. Celle-ci pourrait se traduire par l'usage, soit à titre de résidence secondaire par les propriétaires compte tenu de l'attractivité du territoire, soit à titre de résidence principale. Pour les cottages qui seront la propriété d'investisseurs institutionnels, la résidentialisation se traduirait soit par la revente, soit par la mise en location à l'année à des particuliers, à titre de résidence principale ou secondaire. Le propriétaire des équipements serait engagé à concéder aux propriétaires des cottages un droit d'accès aux équipements, dans des conditions commerciales de marché.

## 2.8. Le déroulement du chantier

Dans le cadre de sa démarche de qualité environnementale, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs souhaite aller au-delà des réglementations et s'engage à réaliser un chantier vert, à faible impact environnemental. Cette volonté s'inscrit dans une démarche de certification « **NF bâtiment tertiaire démarche Haute qualité environnementale** » délivrée par un organisme certifié et concernant l'ensemble du projet.



### 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 du tri et des déchets ;
- ▀ réduction du bruit ;
- ▀ préservation de la santé et de la sécurité ;
- ▀ maîtrise des nuisances perçues par les riverains (circulations diverses, bruit, poussières...);
- ▀ réduction des impacts environnementaux, en particulier :
  - ▀ des incidences du projet sur la faune, la flore et les milieux naturels et notamment les espèces rares et /protégées,
  - ▀ des consommations d'énergie, d'eau et émissions de CO<sub>2</sub>.



## 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 avant les 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.

### 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 terrassements (conditions météorologiques) ;
- la période la plus favorable pour le risque hydrologique lié au phénomène de remontée de nappe ;

Période défavorable pour les travaux de terrassement, VRD (critère hydrologique et météorologique)	janvier / mars
----------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

- 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.

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 de tel ou tel secteur du site.

### EXEMPLE DE CALENDRIER D'INTERVENTION PAR ZONE

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
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

## 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 l'interdiction du polystyrène, une rationalisation des livraisons pour limiter les emballages, des accords de reprise de ces mêmes 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.

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

Le tri des déchets sera défini en fonction des filières locales d'élimination et de valorisation des déchets identifiés ainsi que de la place disponible sur le chantier.

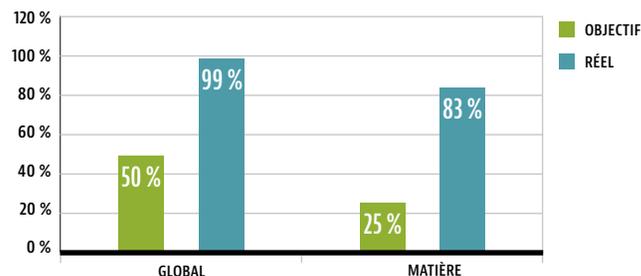
À minima, des bennes facilement identifiables par des couleurs spécifiques recueilleront :

- ▶ 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.

Les bennes seront installées sur des matériels permettant de prévenir tout risque de contamination des sols et seront équipées de bâches pour le transport.

### QUELQUES RÉSULTATS DE LA CHARTE « CHANTIER VERT » SUR LE CHANTIER EN COURS DE RÉALISATION DU CENTER PARCS VIENNE

Depuis décembre 2013, le chantier de Center Parcs de la Vienne a atteint 99 % de valorisation dont 83 % de valorisation matière.



Valorisation des déchets de chantier du Center Parcs Vienne (cottages)

## Limitation des nuisances

Au-delà des exigences réglementaires qui devront être respectées par toutes les entreprises, les matériels les moins bruyants seront favorisés (hydrauliques ou électriques plutôt que pneumatiques par exemple) et les liaisons radio seront utilisées. Pour les tâches les plus bruyantes, des plages horaires à respecter impérativement seront fixées.

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

- ▶ Panneaux de signalisation indiquant l'itinéraire vers le chantier pour éviter tout détournement des véhicules
- ▶ Installation d'un dispositif de nettoyage des roues des camions
- ▶ Nettoyement des voies publiques en cas d'incident
- ▶ Clôtures entretenues en permanence autour du chantier
- ▶ Zones de stockage extérieures propres et sans emballages
- ▶ Interdiction de stationnement aux abords du chantier

Préconisations pour limiter la pollution de l'air :

- ▶ Nettoyage régulier du chantier
- ▶ Utilisation d'engins munis d'un filtre à poussière
- ▶ Arrosage
- ▶ Interdiction des feux sur le chantier
- ▶ Bâchage des bennes

## 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. Toutes les eaux issues de la zone de chantier, potentiellement polluées ou chargées de matières en suspension seront traitées.

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.

## 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.

## Formation des personnels

Le Responsable assurance qualité environnement organisera des sessions de formation pour l'ensemble des intervenants sur le chantier, afin de les sensibiliser sur la démarche environnementale, le tri des déchets, les pollutions, les nuisances, la réduction 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 site ; 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 Pierre & Vacances-Center Parcs met en place pour ses nouveaux projets, chaque fois que possible, 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.





# 3. ET APRÈS LE DÉBAT PUBLIC?



# 3.1. Les prochaines étapes du projet

## Le compte-rendu et le bilan du débat public

Au fur et à mesure de l'avancement du débat, qui porte sur l'opportunité et les caractéristiques du projet, les compte-rendu des réunions publiques seront mis en ligne sur le site du débat public. Puis dans les deux mois suivant la clôture du débat public la Commission particulière du débat public publiera son compte-rendu détaillé, retraçant les points de vue exprimés et les arguments qui les fondent. Dans le même délai la Commission nationale du débat public livrera son analyse sous la forme d'un bilan du débat public.

## Une décision fondée sur les enseignements du débat public

Au vu de ces éléments, et sur la base des enseignements qu'il aura tirés de son propre retour d'expérience du débat public, Pierre & Vacances-Center Parcs publiera sa décision argumentée sur les suites qu'il entend donner au projet : le poursuivre, en cernant mieux ses caractéristiques et les conditions de sa réussite, le suspendre, voire l'abandonner. Il dispose pour cela de trois mois maximum après la publication du compte-rendu et du bilan du débat public. La décision sera motivée en référence au contenu du débat public et précisera clairement les mesures que Pierre & Vacances-Center Parcs juge nécessaire pour répondre aux enseignements de ce dernier.

## Les études à mener

Le projet est soumis à une série de procédures administratives qui impliquent la réalisation de différentes études environnementales accompagnées des études d'impact réglementaires :

- demande d'autorisation de défrichement ;
- permis de construire / permis d'aménager ;
- dossier loi sur l'eau ;
- demande de dérogation espèces protégées (éventuellement).

En parallèle, d'autres Maîtres d'Ouvrage porteront des projets qui feront également l'objet de procédures spécifiques pour :

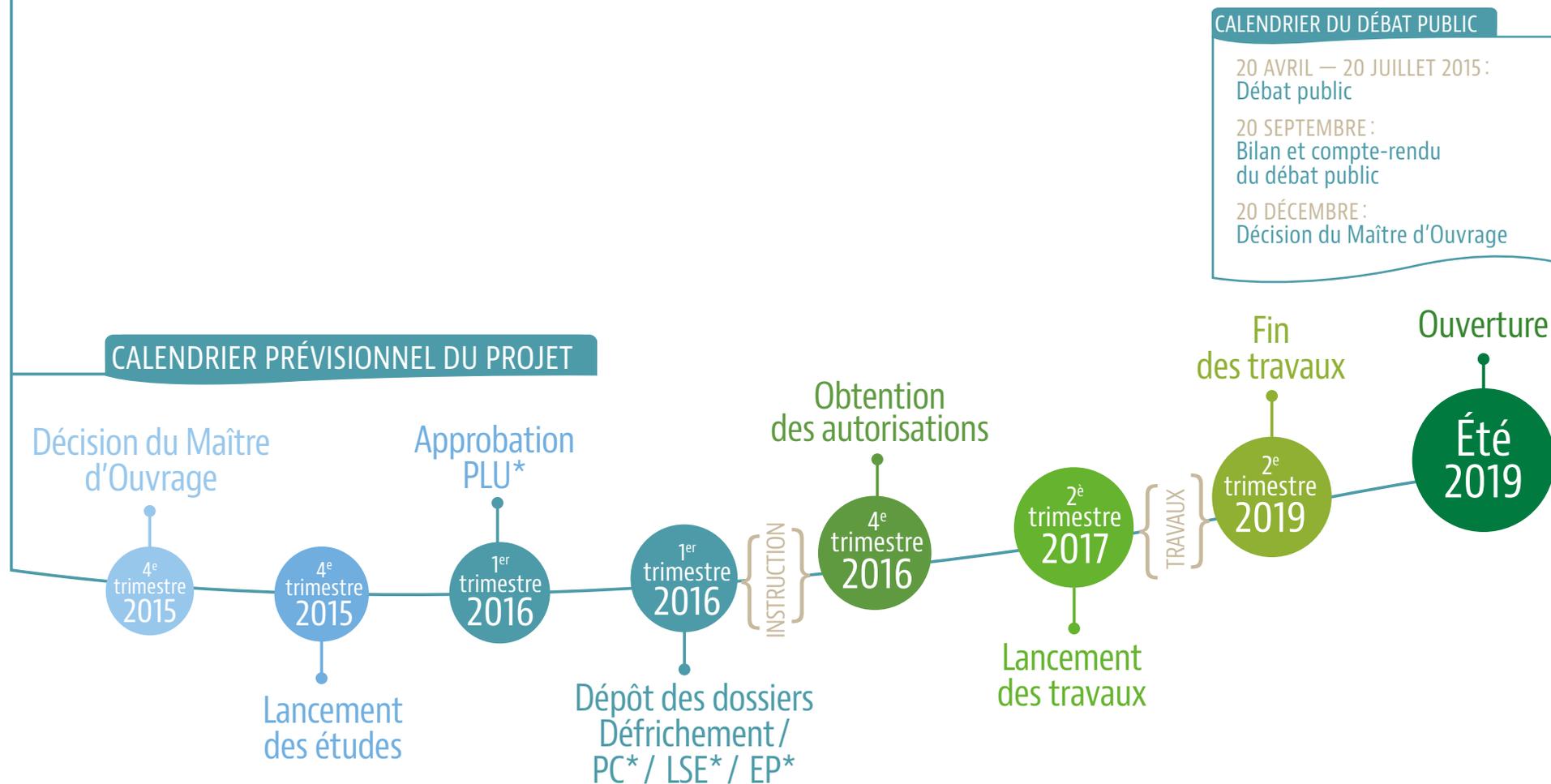
- l'adaptation des documents d'urbanisme ;
- distraction du régime forestier ;
- les procédures nécessitées par la création où l'aménagement des infrastructures routières, des équipements d'assainissement...

## Les enquêtes publiques

Engagées par le Préfet, les différentes enquêtes publiques constituent une 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 (cf. chapitre 2.8).



\* PLU : Plan local d'urbanisme ; PC : Permis de construire ; LSE : Loi Sur l'Eau ; EP : Espèces protégées

## 3.2. L'information et la concertation tout au long du projet

Pierre & Vacances-Center Parcs précisera dans sa décision 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 entretiendra 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 sera mise en place et permettra de définir les indicateurs 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 et des réunions publiques organisées aux moments clés du projet.

# GLOSSAIRE/SIGLES

**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.

**AESN** : Agence de l'Eau Seine Normandie

**AFUL** : Association Foncière Urbaine Libre

**Avifaune** : ensemble des espèces d'oiseaux d'une région donnée

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

**DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

**ECOMOS** : base de données qui cartographie de manière détaillée les milieux naturels

**ENS** : Espace Naturel Sensible

**Géoopuration** : auto épuration par le sol : un lit de sable alimenté en eaux usées peut devenir le support d'écosystèmes

biologiques permettant une épuration aussi bien physico-chimique que bactériologique

**HQE** : Haute qualité environnementale (HQE) ; La démarche HQE est une démarche volontaire de management de la qualité environnementale des opérations de construction de bâtiment. Cette démarche vise à maîtriser les impacts des bâtiments sur l'environnement extérieur (amélioration de la performance énergétique, limitation des émissions de polluants, réduction de la production de déchets) et à créer un environnement intérieur sain et confortable

**Hydrobiologie** : partie de la biologie qui étudie les êtres vivants dans l'eau

**I2M2** : indice permettant d'évaluer la qualité des cours d'eaux répondant aux impératifs de la directive cadre sur l'eau (DCE)

**IBGN** : l'indice Biologique Global Normalisé permet d'évaluer la qualité hydrobiologique d'un site aquatique

**LPO** : Ligue de Protection des Oiseaux

**Méthanisation** : La méthanisation est un processus naturel de dégradation biologique de la matière organique dans un milieu sans oxygène due à l'action de bactéries. Elle peut avoir lieu naturellement ou être mise en œuvre volontairement dans des unités dédiées grâce à un équipement industriel. Elle produit un gaz, appelé « biogaz », qui peut être valorisé de différentes manières pour produire de l'électricité, de la chaleur ou être injecté dans un réseau de gaz

**MOS** : Mode d'Occupation du Sol, atlas cartographique de l'occupation du sol

**ONCFS** : Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage

**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

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

**PLU** : Plan local d'urbanisme

**SEM** : Société d'Economie Mixte ; Une SEM est une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par une institution publique. 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.

**SRCE** : Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est en France un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels) et visant le bon état écologique de l'eau

**ZICO** : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

**ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

**ZPPAUP** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

**ZPS** : Zone de Protection Spéciale relative à la conservation des oiseaux sauvage









Débat public sur le projet de Domaine Center Parcs  
Le Rousset / Saône-et-Loire

