

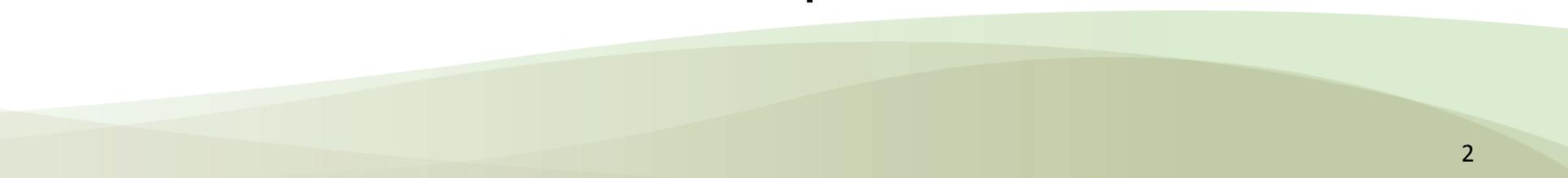
Débat public sur le projet de Domaine
Center Parcs
Le Rousset/Saône-et-Loire

Réunion publique du 24 avril



PLAN DE LA PRÉSENTATION



- Le projet
 - Le montage juridique et le financement
 - L'environnement
 - Emplois, retombées économiques et fiscales
 - Procédures et calendrier prévisionnels
- 

PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

- Spécialisé dans le tourisme de proximité
- **300** sites en ville, à la mer, à la montagne et à la campagne
- **7,5 M.** de clients en 2014, **45 %** de Français
- **7 700** collaborateurs en Europe (ETP)



LES DEUX MÉTIERS DE PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

De la décision d'implantation à l'exploitation



Développement
immobilier

Exploitation
touristique

CENTER PARCS

Spécialiste des courts séjours nature

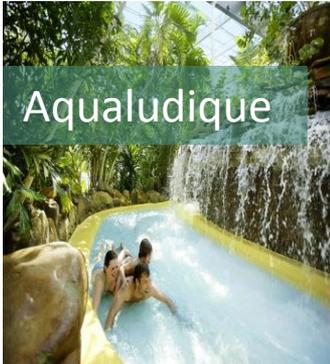
Nature



Cottage



Aqualudique



Activités



Services



20 Center Parcs en Europe, dont **5** en France

Ouverts 365 jours/an



Le projet Center Parcs au Rousset

LE CHOIX DU SITE



■ Les critères :

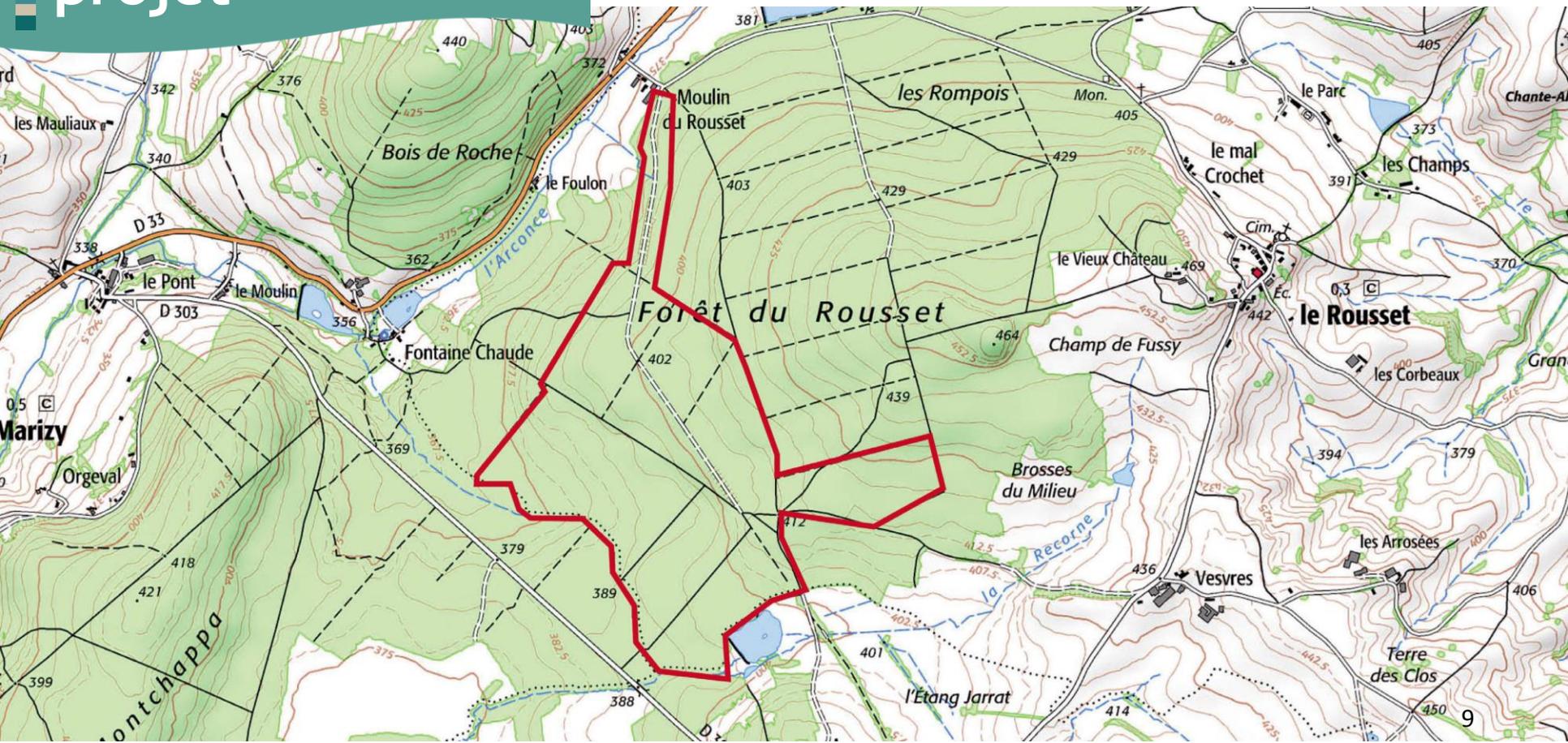
- Hors zones environnementales sensibles
- Superficie / topographie
- Accessibilité
- Aire de chalandise

■ Une cinquantaine de sites étudiés

Le site



Périmètre du projet



LE PROJET : UNE NOUVELLE FAMILLE DE CENTER PARCS

- Un domaine de **taille moyenne** (400 cottages)
- Ouvert sur **le territoire** au travers de partenariats
- Un cœur de vie dans un esprit de **village**
- **4 hameaux** et des activités spécifiques : Ferme, Poneys/chevaux, Aventure et Bien-être
- Des modes de **déplacement doux**

Intentions d'aménagements

Intentions d'aménagements qui seront adaptées en fonction des enjeux environnementaux





L'environnement

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

■ Hors du site :

- L'étang du Rousset et ses prairies classés en zone Natura 2000
- Zone de l'étang Jarrat et prairies humides de la vallée de la Recorne

■ Sur le site :

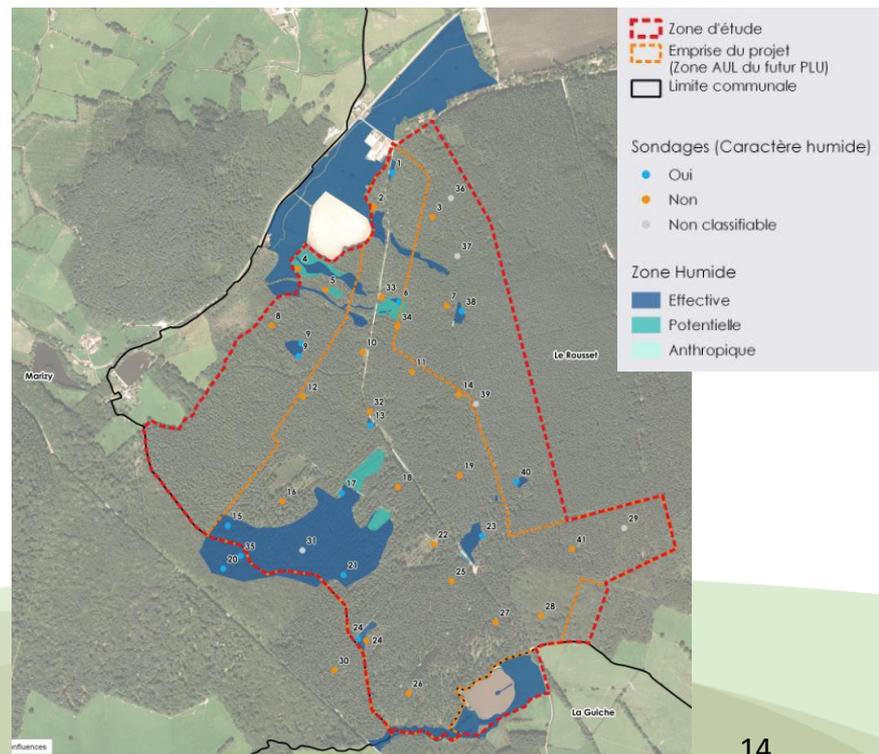
- Zones de lisière sud, en interface avec les prairies et l'étang Jarrat (reptiles, insectes, amphibiens)
- Les secteurs de feuillus (chauves-souris, oiseaux, chat forestier)
- Les ornières et zones humides (amphibiens, flore)

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux liés à l'eau :

- Deux cours d'eau de part et d'autre du site : l'Arconce et la Recorne
- Présence forte d'étangs en amont et en aval
- Pas d'aquifère important au droit du site

Les zones humides



LA GESTION ENVIRONNEMENTALE



- Certification **HQE**
 - Performance énergétique et **énergies renouvelables**
 - Optimisation de la consommation d'eau
 - Gestion douce des **eaux pluviales**
 - Process sécurisé de **vidange des piscines**
- 

LA GESTION ENVIRONNEMENTALE



- Charte contractuelle « Chantier vert »
 - Plan de gestion forestier et plan de gestion écologique
 - Certification ISO 14001 pour l'exploitation
 - Comité de suivi de la performance environnementale
- 

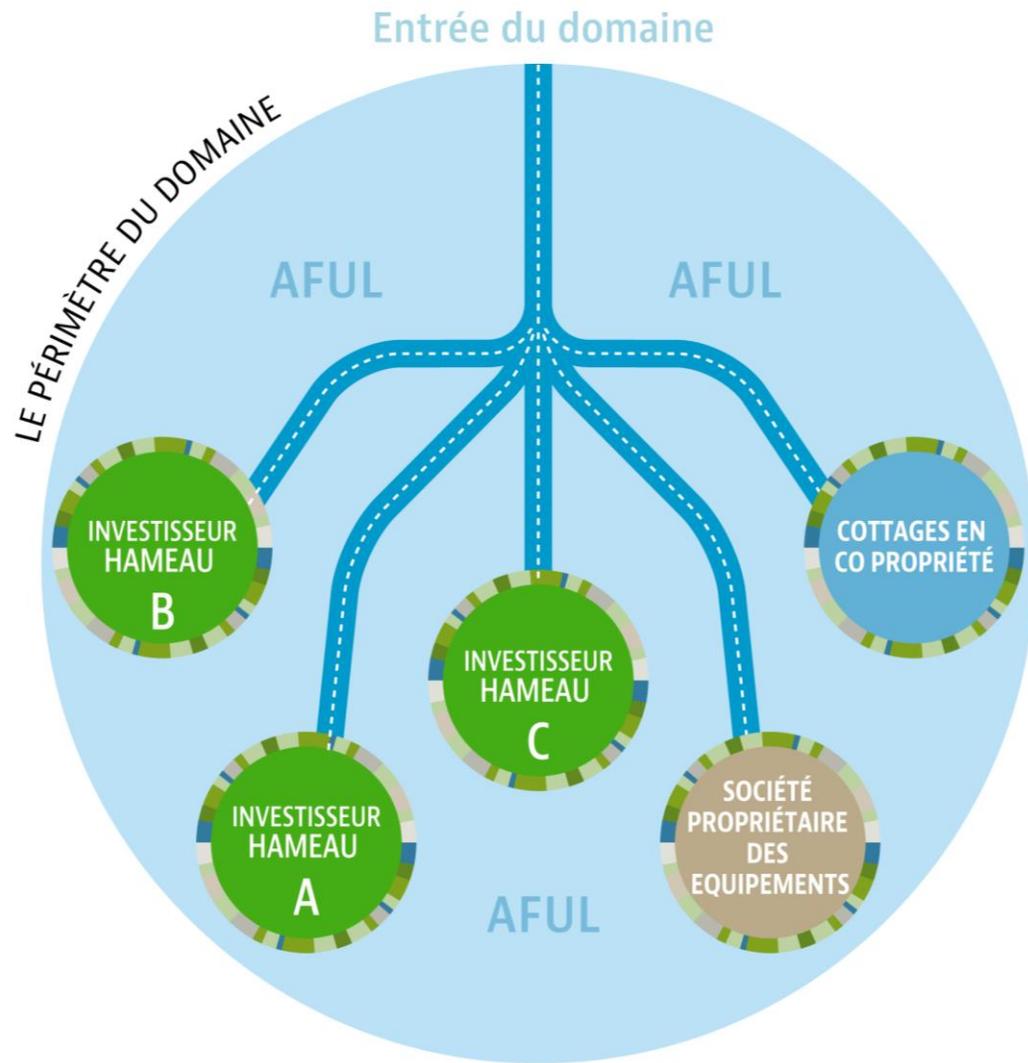


Le montage juridique et le financement

Le montage juridique

Découpage foncier du domaine

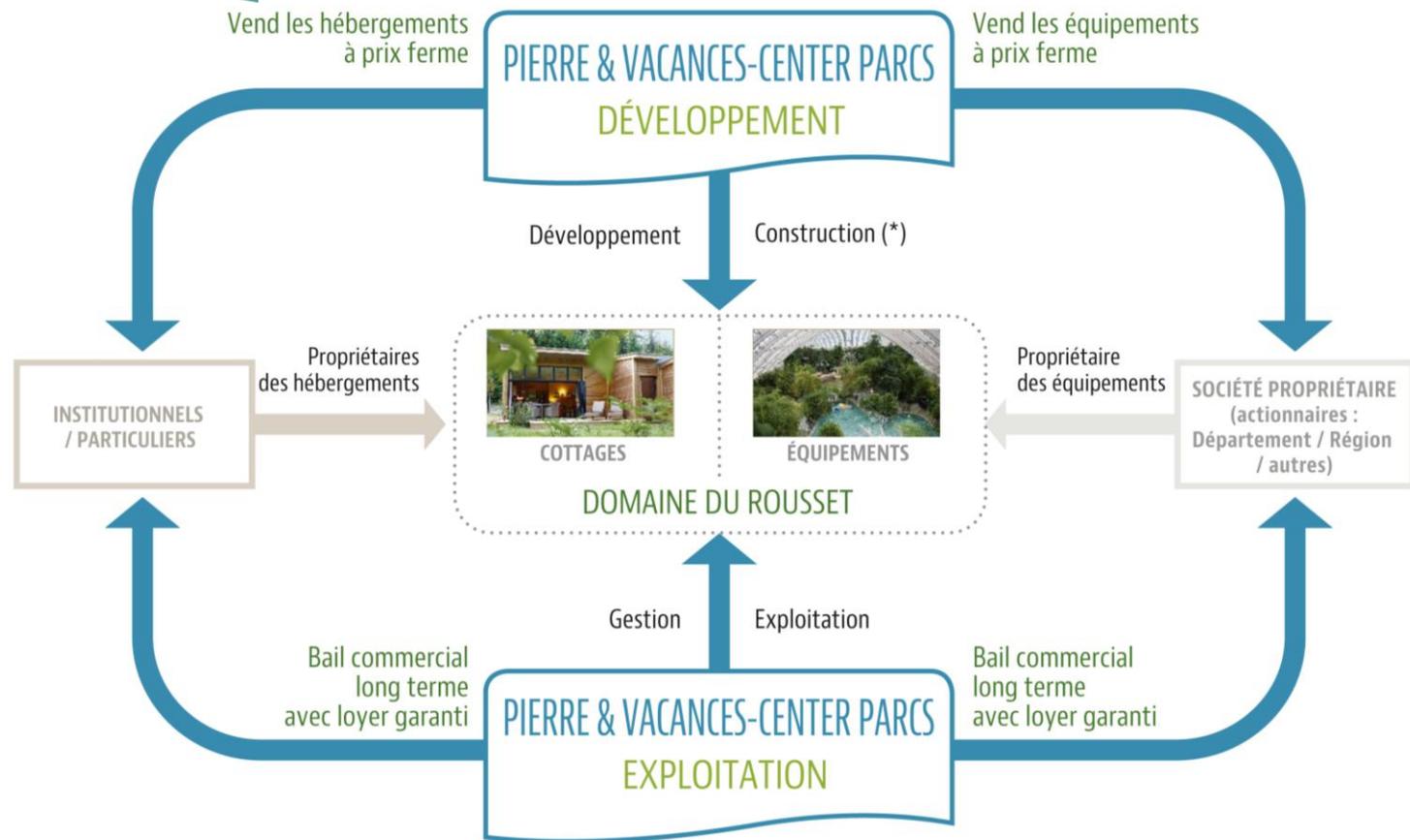
* AFUL : Association Foncière Urbaine Libre



Le montage économique



Le montage économique



Les investissements

MONTANT DES INVESTISSEMENTS¹

Investissement cottages	104
Investissement équipements	66
Total estimé	170

En millions d'euros HT

¹Hors frais de commercialisation et chaufferie bois.

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
Total	9,9

En millions d'euros HT



Emplois, retombées économiques et fiscales

LES EMPLOIS

■ En phase de chantier

- De 250 à 500 emplois suivant les phases de travaux, pendant environ 2 ans

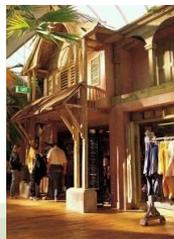
■ En phase d'exploitation

- Environ 300 emplois directs, 85 % en CDI et 60 % à plein temps



Restauration

60



Boutiques

18



Loisirs

45



Accueil & Adm

40



Maintenance
& Ménage

137

LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES ET FISCALES

- Des contrats de prestations et achats locaux estimés entre 4 et 5 millions d'euros
- Les retombées fiscales estimées
 - Taxes d'urbanisme : 1 300 000 €
 - Contribution économique territoriale : 500 000 €/an
 - Taxe foncière : 200 000 €/an
 - Taxe de séjour : 250 000 €/an

PARTENARIATS AVEC LE TERRITOIRE

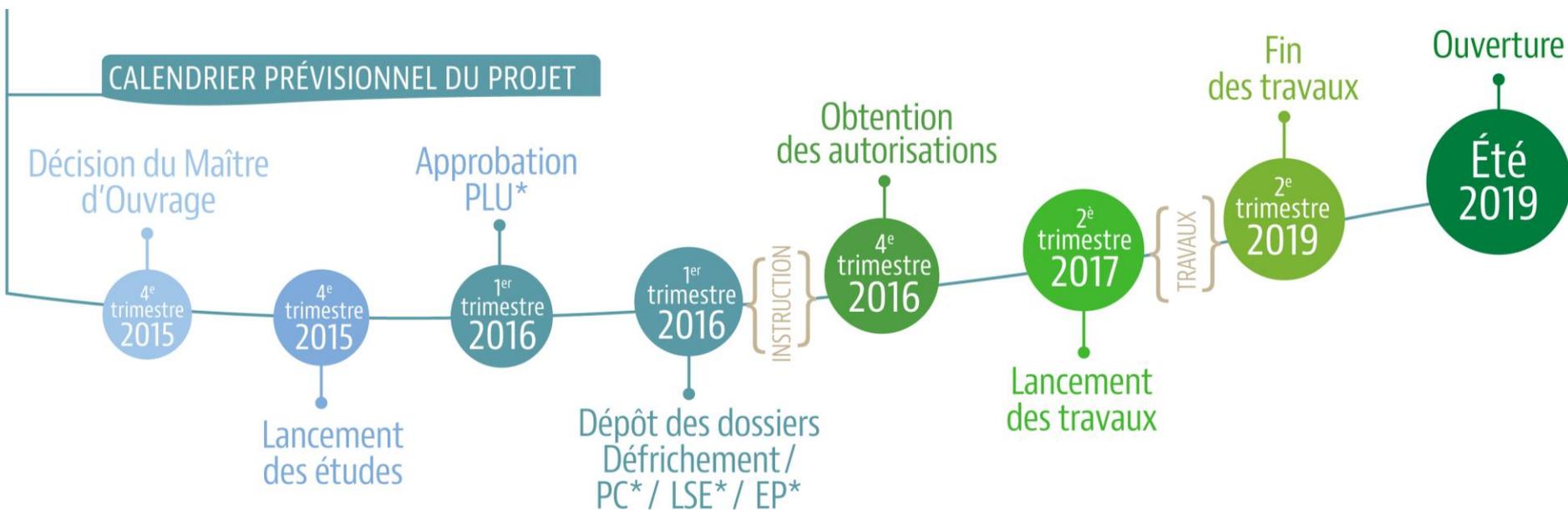


- Valorisation des filières courtes et régionales
 - Accompagnement aux entreprises pour répondre aux appels d'offres
 - Choix des matériaux de construction
 - Valorisation des activités et des sites touristiques locaux
 - Approvisionnement des boutiques / restauration
 - Approvisionnement en bois de chauffage
 - Travail en amont avec les partenaires de l'emploi
- 



Procédures et calendrier prévisionnels

Calendrier prévisionnel du projet



PLU : Plan local d'urbanisme
PC : Permis de construire

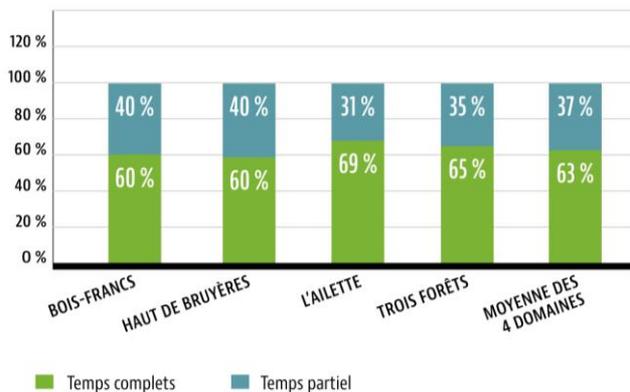
LSE : Loi Sur l'Eau
EP : Espèces protégées



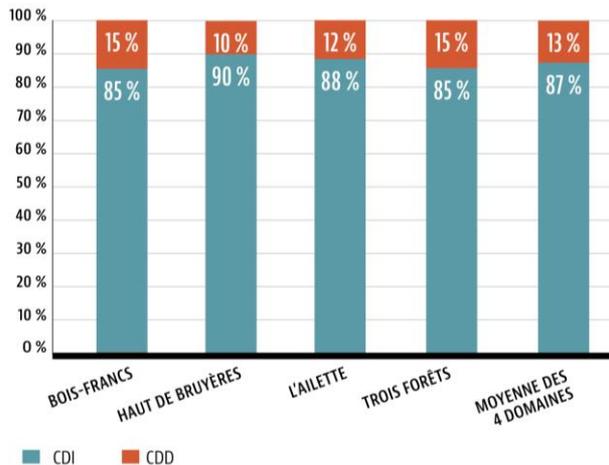
Diapos complémentaires

Détails emplois

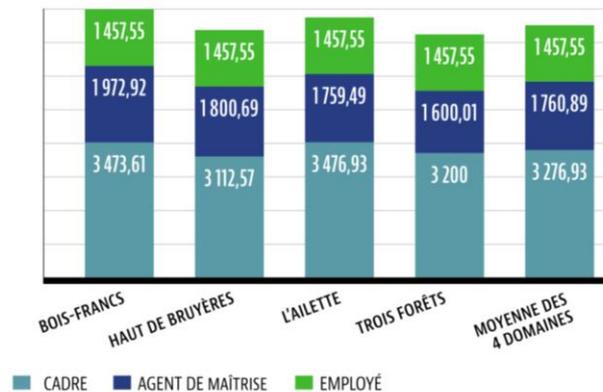
RÉPARTITION TEMPS PARTIEL-TEMPS COMPLET



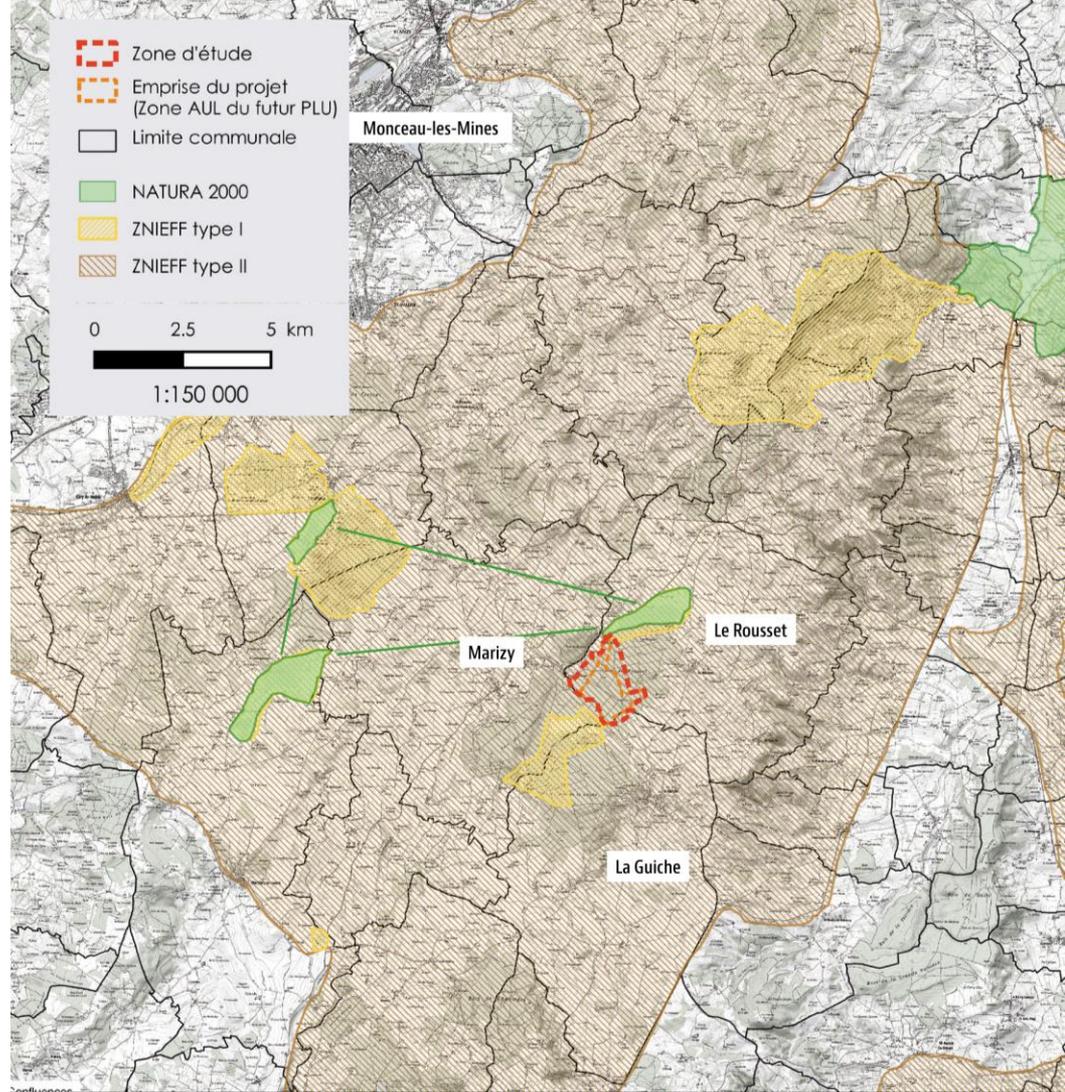
CONTRATS CDI / CDD



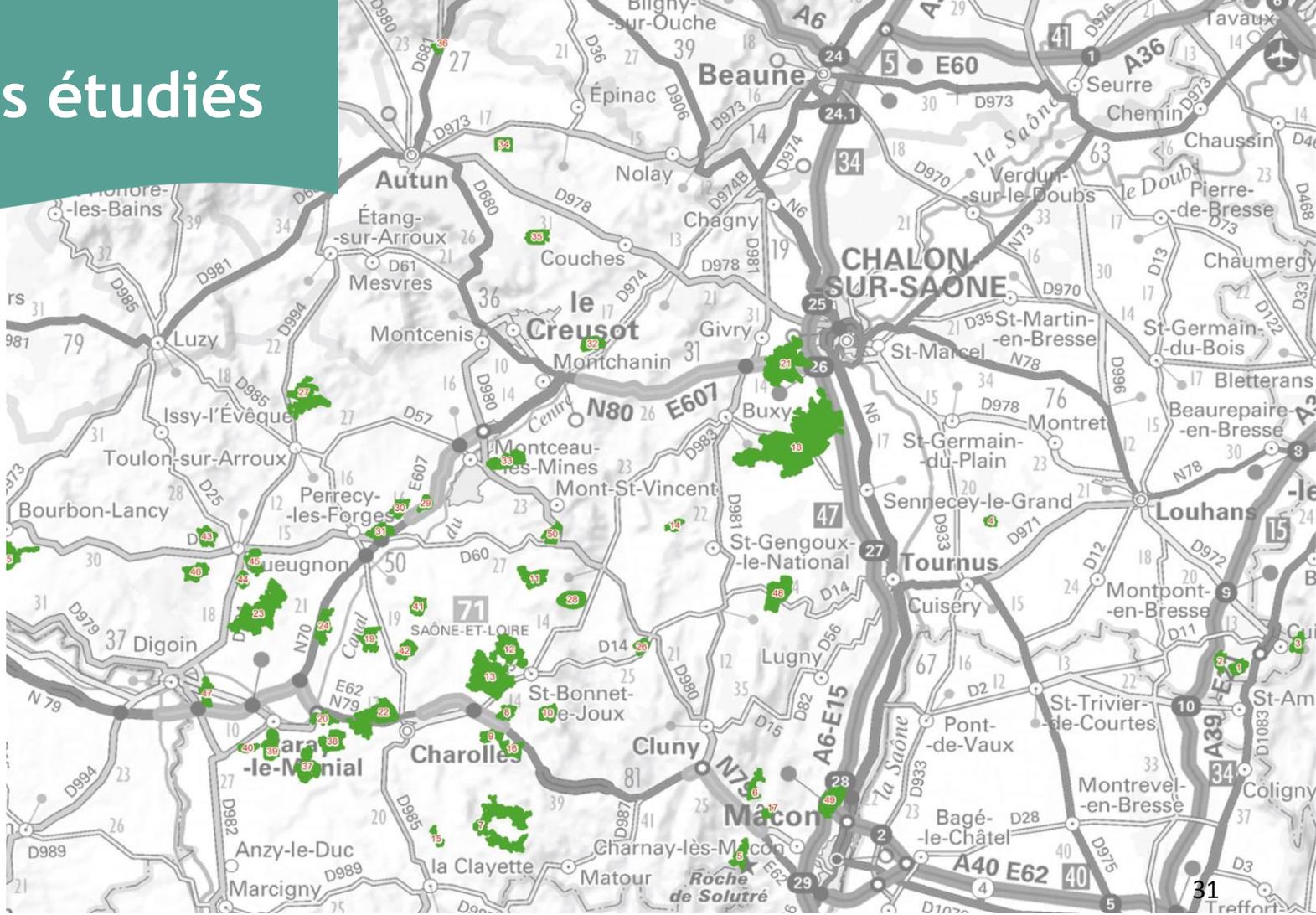
SALAIRE MENSUEL BRUT SUR 12 MOIS ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN PAR CATÉGORIE PROFESSIONNELLE



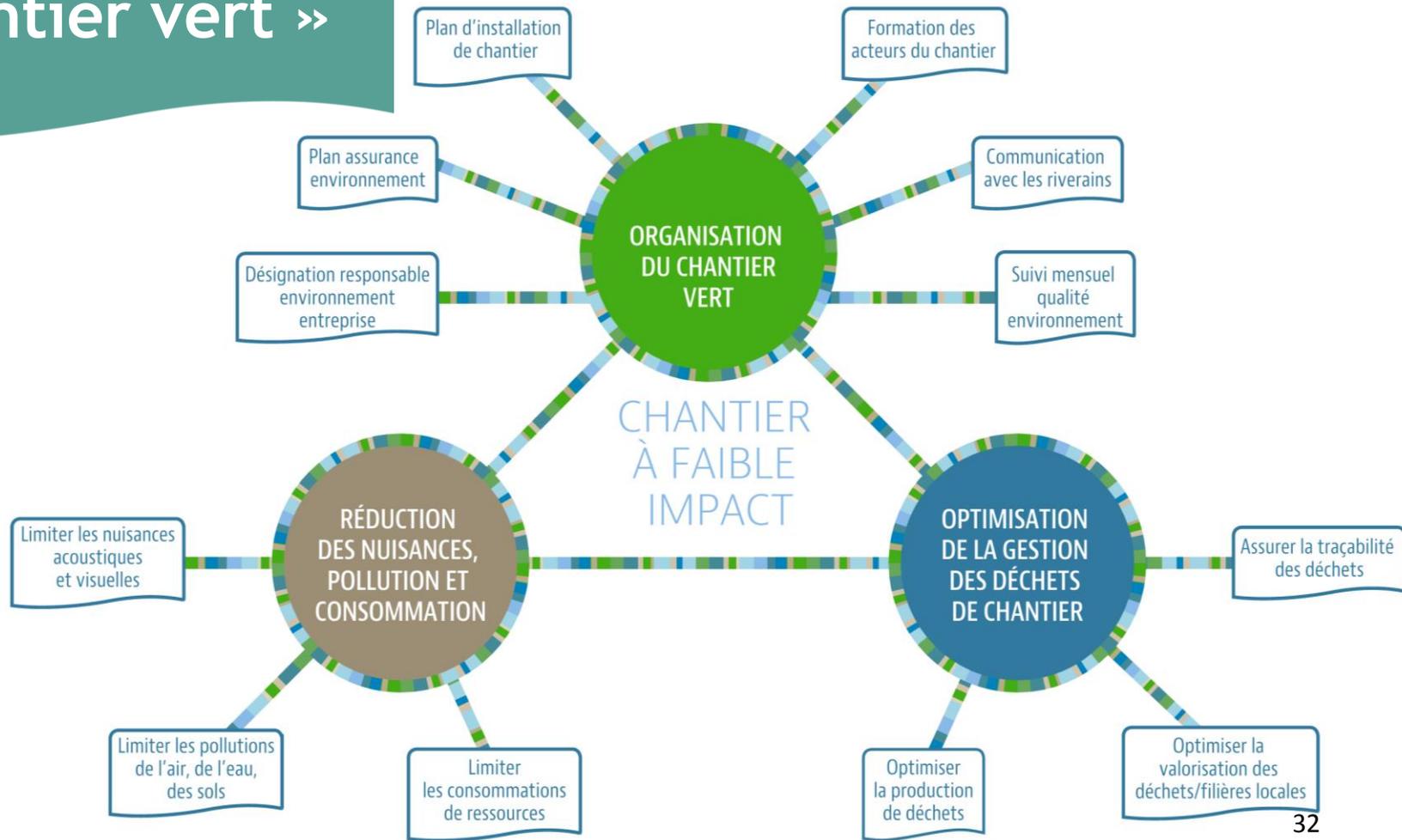
Caractéristiques environnementales du territoire



Les sites étudiés



« Chantier vert »

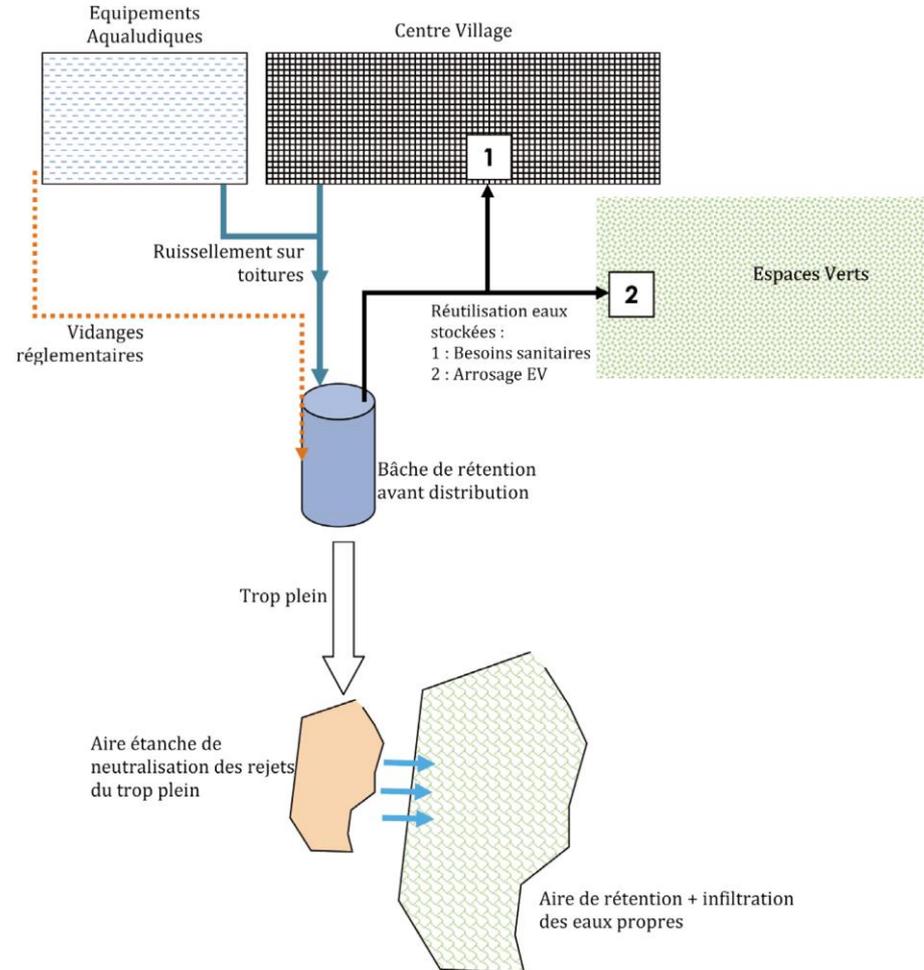


Aménagement des réseaux externes



- Raccordement à une nouvelle station d'épuration réalisée à Marizy
- Extension du réseau GRDF depuis la commune de Pouilloux
- Renforcement du réseau depuis le poste de transformation de Saint-Vallier
- Fibre optique étendue depuis La Guiche
- Accès routier par les villes de Montceau-les-Mines et de Cluny par la RD 980, puis la RD 60

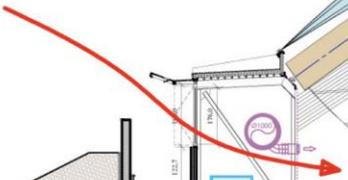
GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT DU CENTRE VILLAGE ET DE VIDANGE DES ÉQUIPEMENTS AQUALUDIQUES



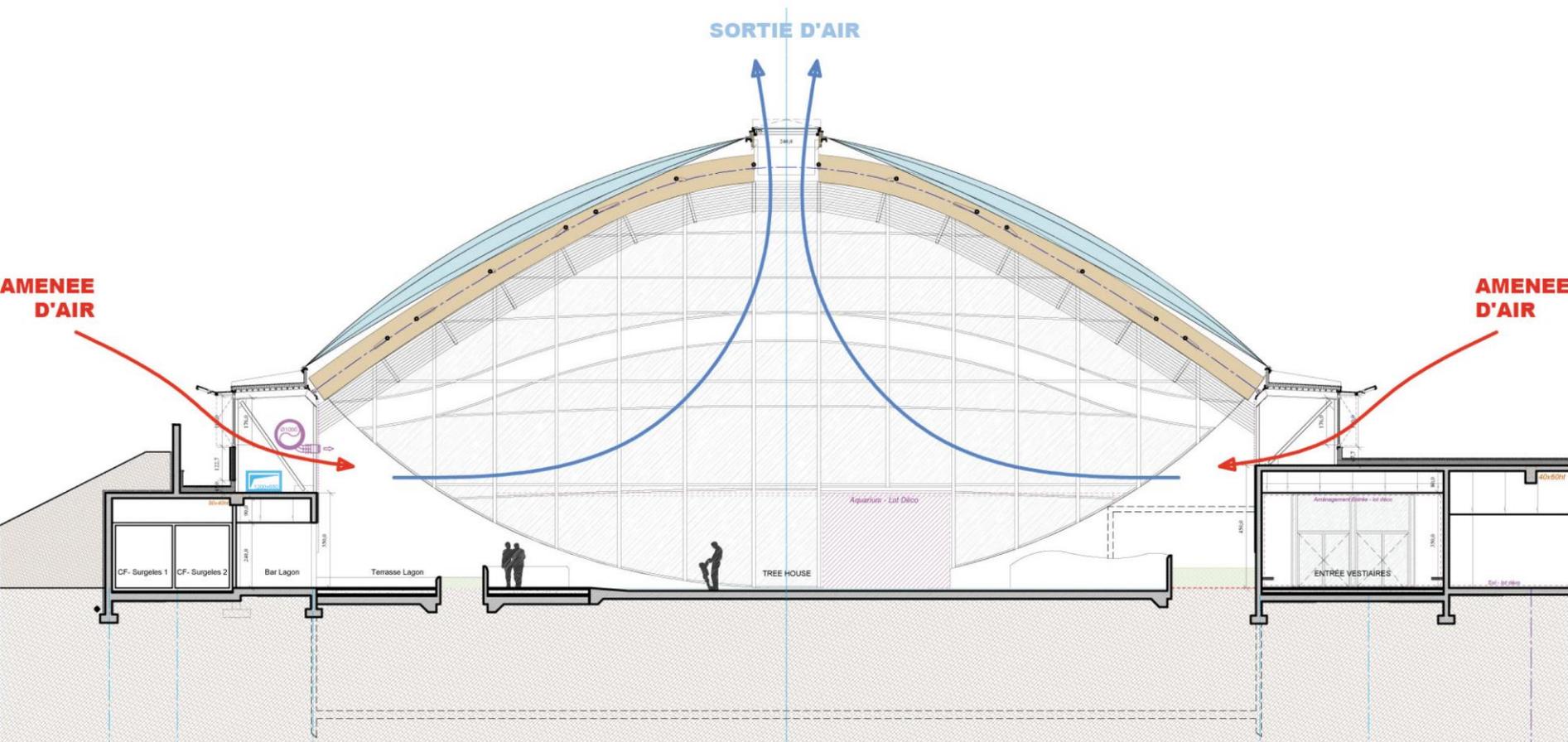
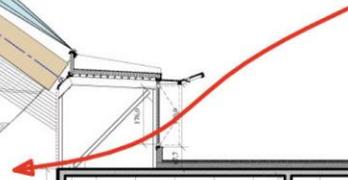
SORTIE D'AIR



AMENEE D'AIR



AMENEE D'AIR



Etudes et procédures réglementaires

■ Les études conduites :

- Etude géotechnique préalable
- Etude Faune-Flore 4 saisons
- Etude de marché (Easypanel)

■ Les études à venir si le projet se poursuit :

- Demande d'autorisation de défrichement
- Permis de construire / Permis d'aménager
- Dossier loi sur l'eau
- Demande de dérogation espèces protégées (éventuellement)



L'exemple du Domaine des Trois-forêts - Moselle

Emplois du Center Parcs de Moselle



■ Chantier

- **77 %** des marchés de travaux confiés à des entreprises de Moselle, Lorraine ou Alsace (Cottages, Equipements, Voirie et Réseaux Divers, Paysage...)
- **23 %** des entreprises venant d'autres régions mais qui ont sous-traité 58 % de leurs marchés à des entreprises locales (42 % à des entreprises de Lorraine et 16% à des entreprises d'Alsace)
- Jusqu'à **900** personnes environ ont travaillé sur le chantier pendant les 24 mois de travaux

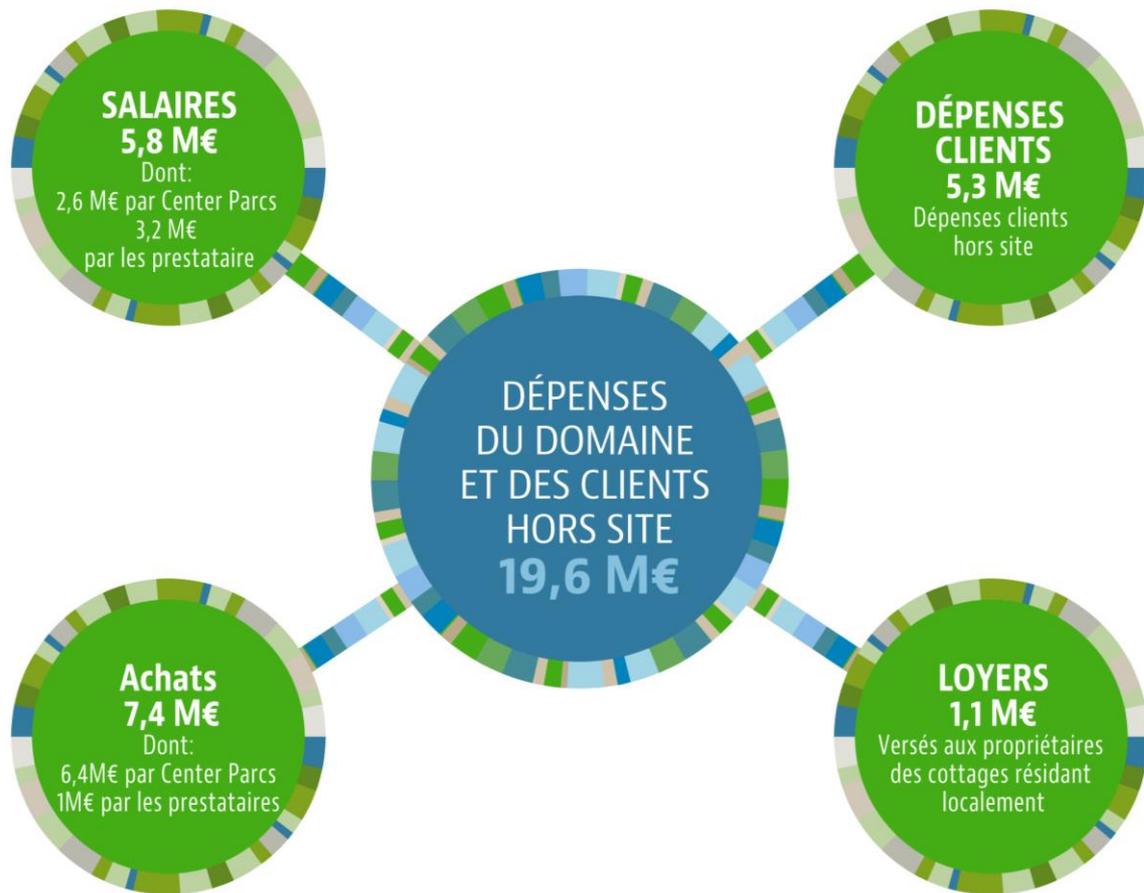
Emplois du Center Parcs de Moselle



■ Exploitation

- Environ **600** collaborateurs
 - Près **de 91 %** des personnes employées de Center Parcs résident en Lorraine, et **64 %** dans le département de Moselle
- 

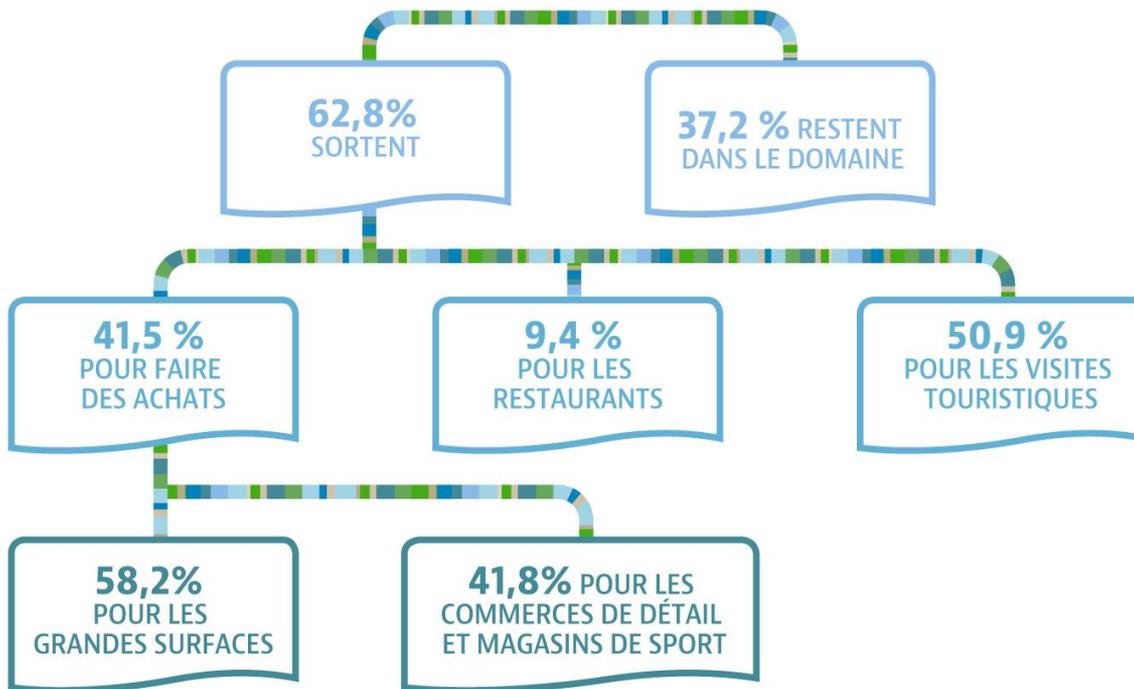
Impact du Center Parcs de Moselle sur l'économie locale - Total dépenses annuelles *



* Source : étude Utopies
- sur l'exercice 2012/13

Le PIB marchand et non marchand engendré en Lorraine et Alsace

LES PRATIQUES DES CLIENTS
DU CENTER PARCS MOSELLE



* Source : étude
Utopies - sur
l'exercice
2012/13