Débat public sur le projet de Domaine Center Parcs
Poligny/Jura

Réunion publique du 23 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

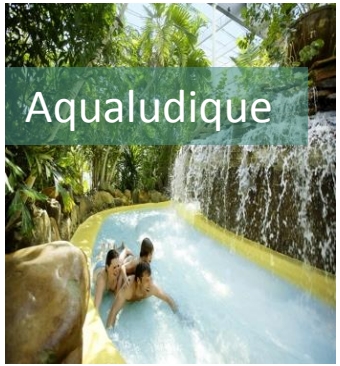
De la décision d'implantation à l'exploitation

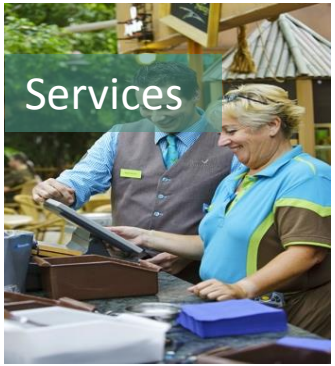
Développement immobilier

Exploitation touristique

CENTER PARCS

Spécialiste des courts séjours nature





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

Ouverts 365 jours/an

Le projet Center Parcs à Poligny

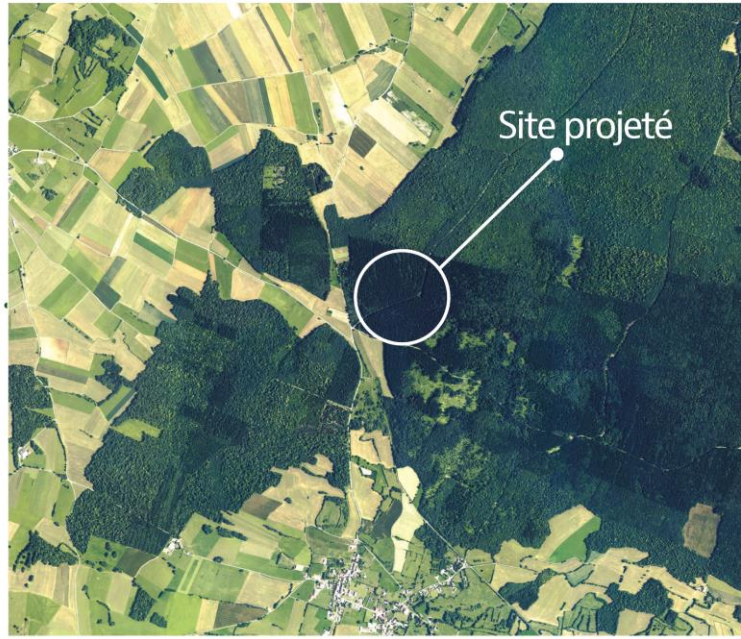
LE CHOIX DU SITE

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

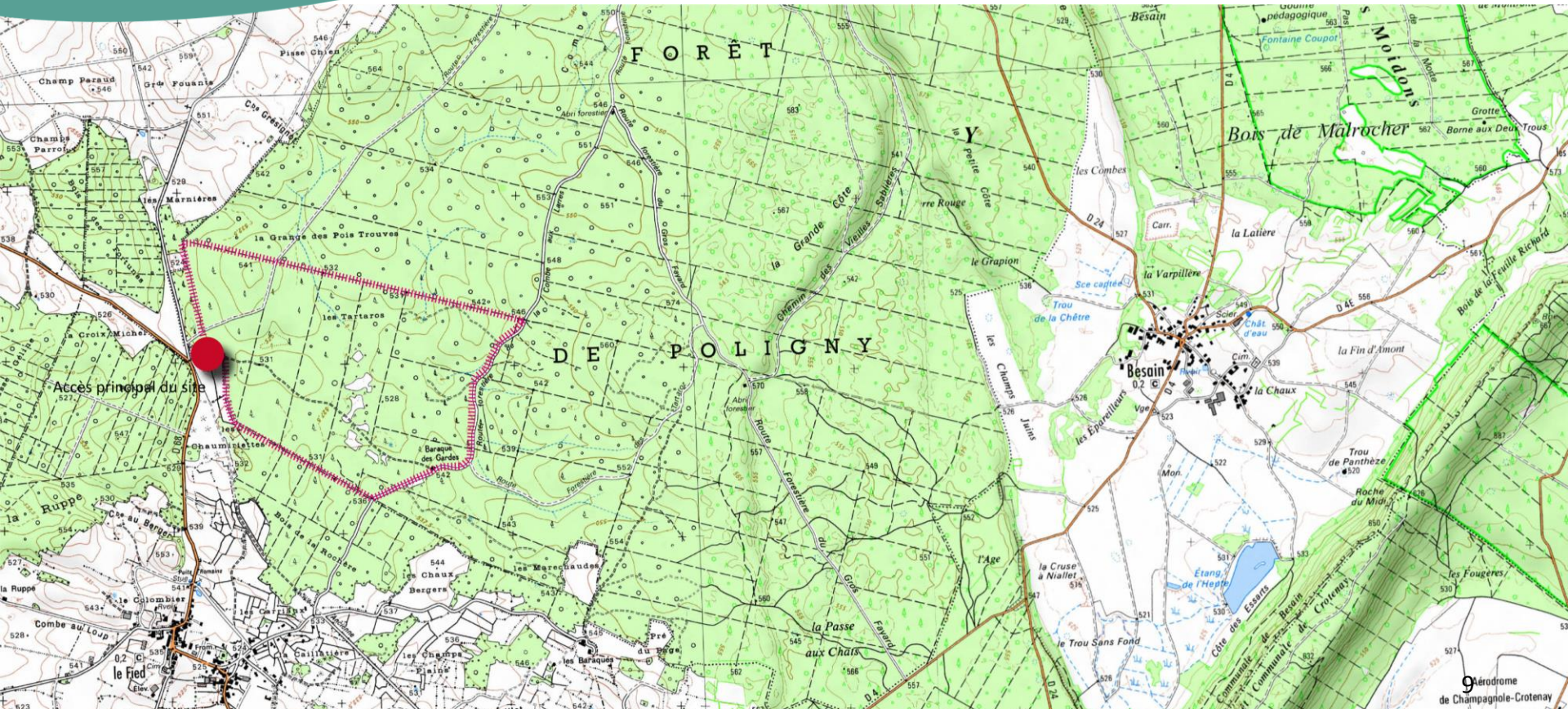
- 8 sites étudiés

Le site

HAUTE-SAÔNE
CÔTE-D'OR
BESANÇON
DIJON
DIJON
DOLE
DOUBS
BESANÇON
CHALON-SUR SAÔNE
POLIGNY
CHAMPAGNOLE
LONS-LE-SAUNIER
SAÔNE-ET-LOIRE
BEAUFORT
SUISSE
MÂCON
ST-AMOUR
GENÈVE
ST-CLAUDE
BOURG-EN-BRESSE
AIN
AIN


Site projeté

Périmètre du projet

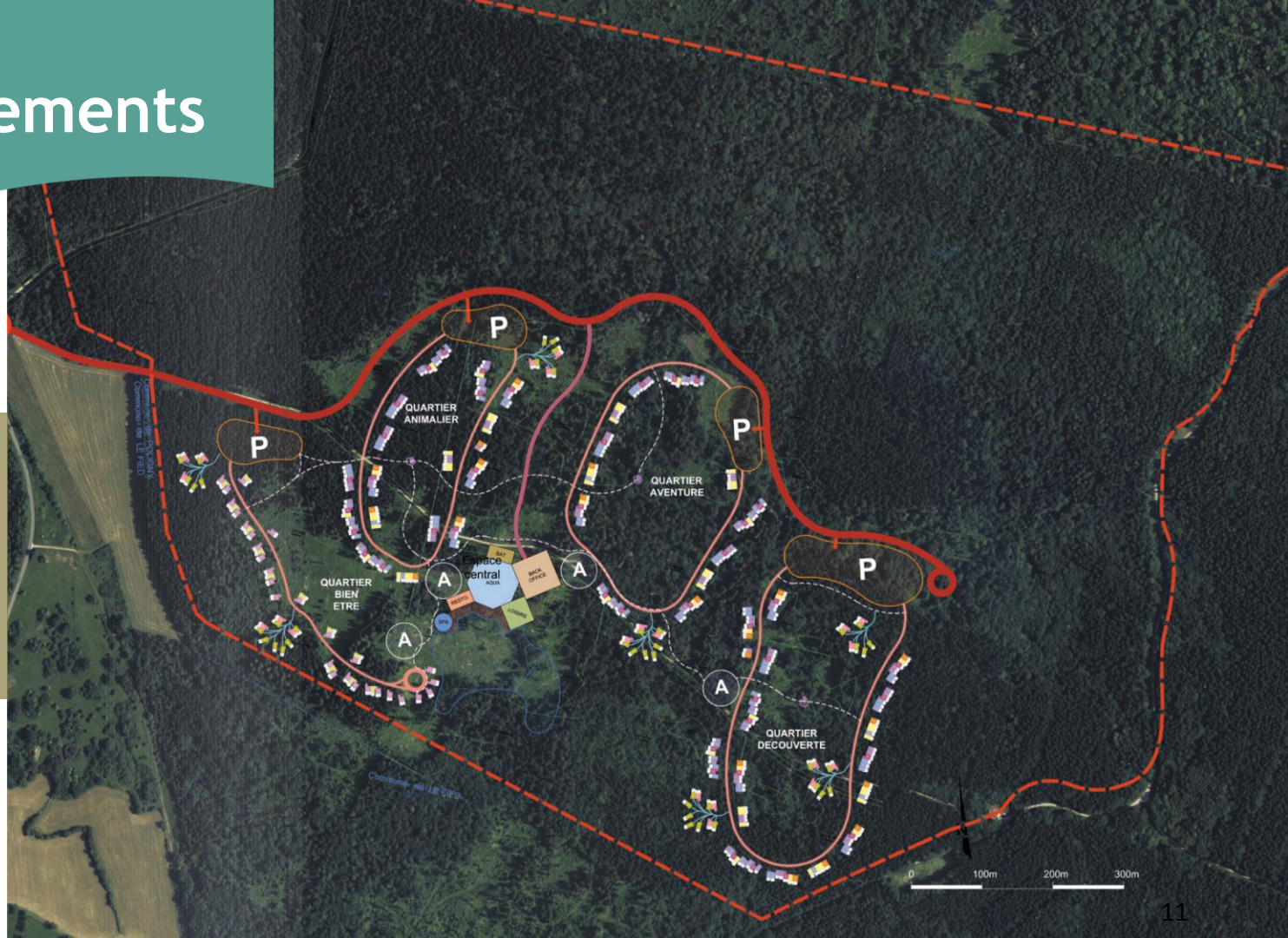


LE PROJET :
UNE NOUVELLE FAMILLE DE CENTER PARCS

- 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 : Aventure, Découverte, Animalier et Spa
- Des modes de déplacement doux

Intentions d’aménagements

Intentions d’aménagements (qui seront adaptées en fonction des enjeux environnementaux)



L’environnement

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Enjeux faunistiques diffus liés au Lynx, au Chat forestier et au Pic noir
- Sensibilité des peuplements de feuillus au Nord du site d'étude et de quelques layons forestier ensoleillés (flore, chiroptères)
- En limite Est du site présence de 3 mares à population diversifiée d'amphibiens

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Enjeux liés à l'eau : un site en milieu karstique

- Absence de cours d'eau dans le périmètre du projet : réapparition des eaux infiltrées principalement au niveau des sources de la Petite Seille
- Double problématique à prendre en compte :
  - enjeux quantitatifs (étiage/inondations sur la Seille)
  - enjeux qualitatifs (vulnérabilité du karst et donc de la Seille)

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

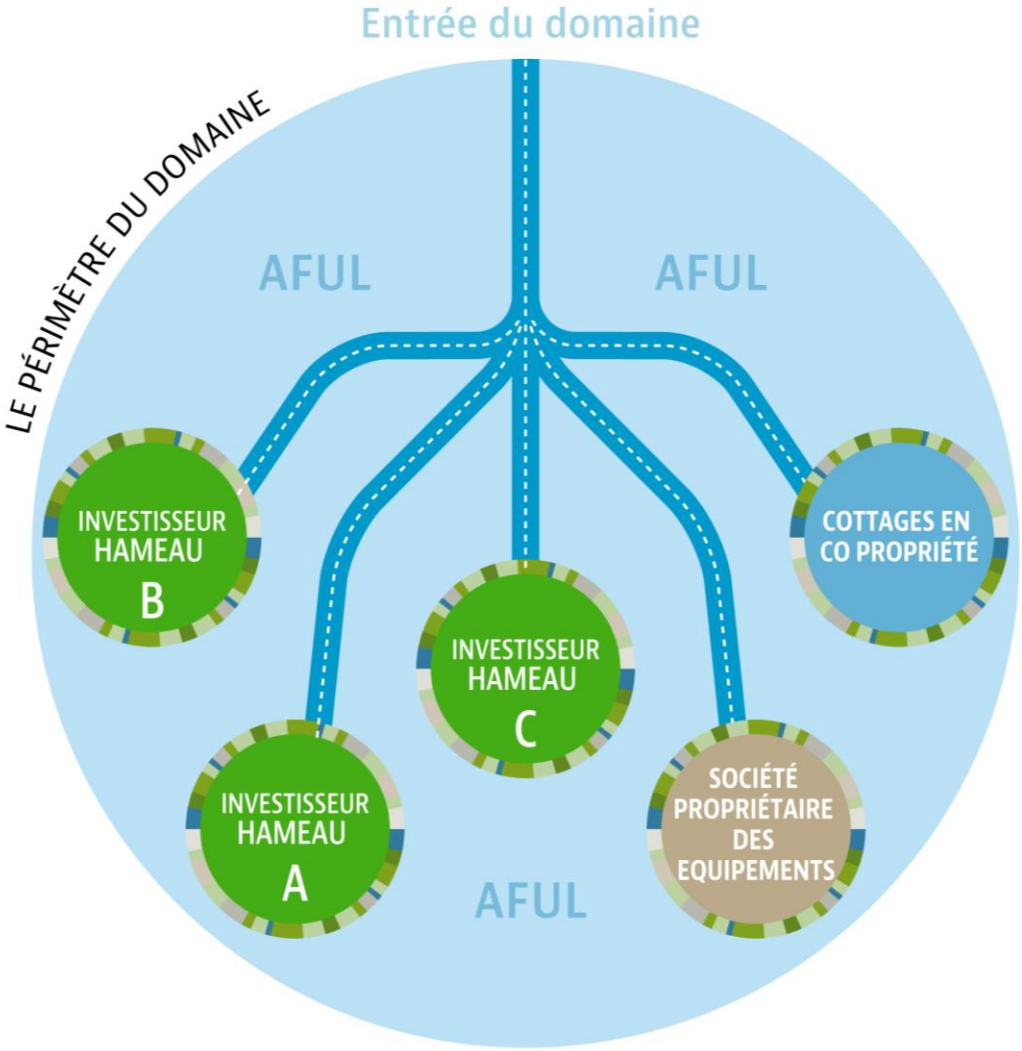
LA GESTION ENVIRONNEMENTALE

- 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

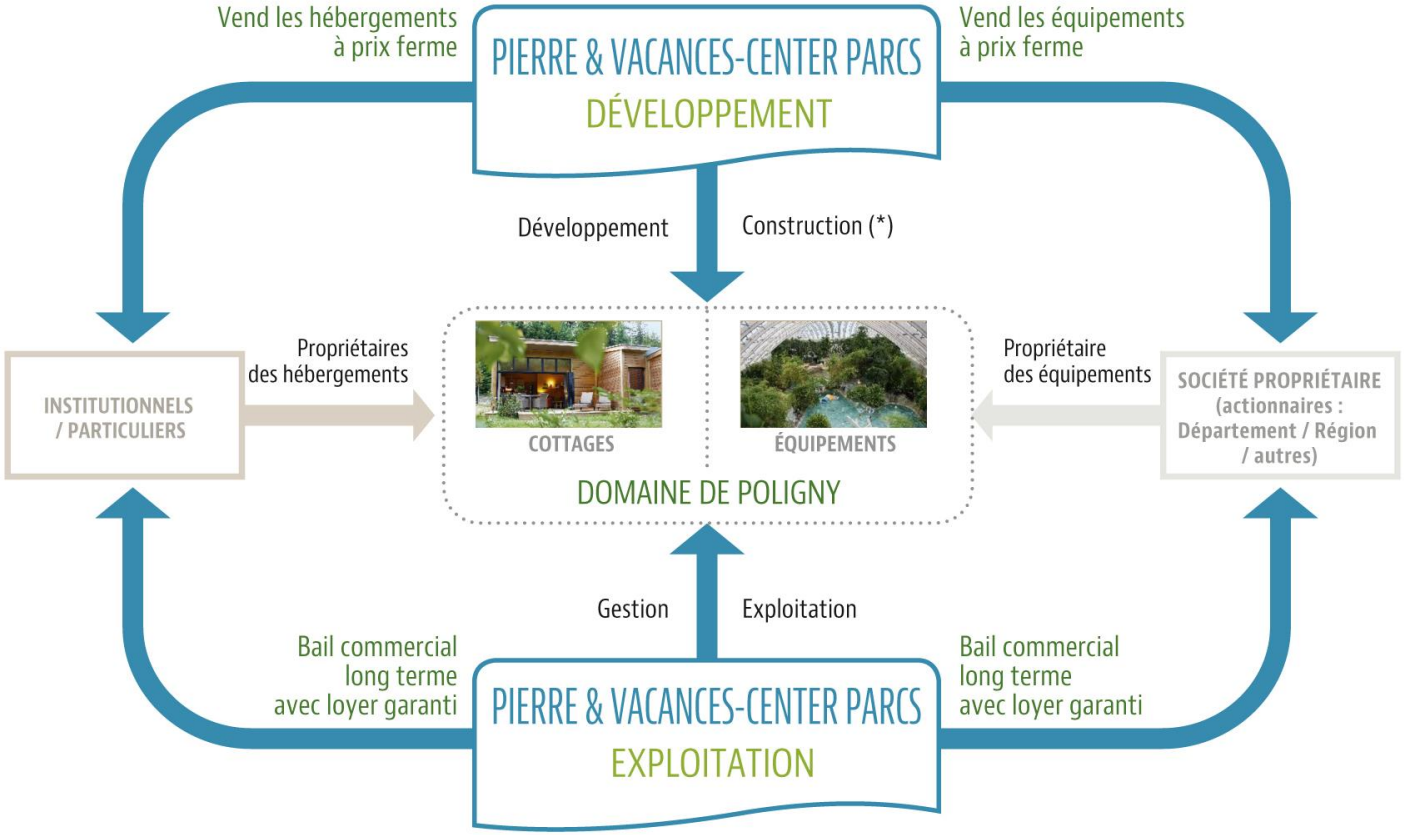
Découpage foncier du domaine



* AFUL : Association Foncière Urbaine Libre

Le montage économique

Le montage économique



Les investissements

MONTANT DES INVESTISSEMENTS[1]

Investissement cottages	104
Investissement équipements	66
Total estimé	170

En millions d'euros HT

[1]Hors frais de commercialisation et chaufferie bois.

COÛT ESTIMATIF DE L'AMÉNAGEMENT DES RÉSEAUX

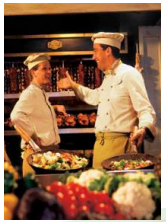
Réseau de collecte d'eaux usées et station publique d'épuration	3,3
Réseau d'eau potable	3,5
Voiries publiques	2,6
Électricité	1,3
Gaz	1,0
Total	11,7

En millions d'euros HT

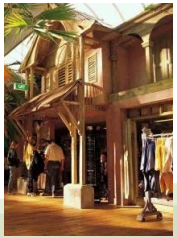
Emplois, retombées économiques et fiscales

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

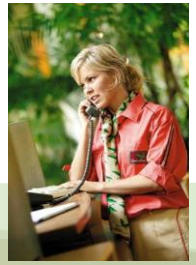


Restauration
60



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

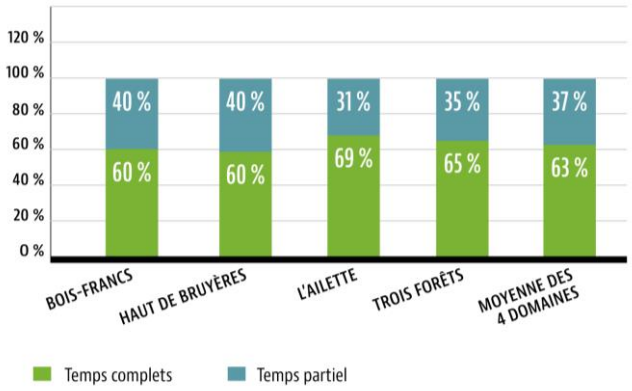
Calendrier prévisionnel du projet

DP : Déclaration de Projet
PC : Permis de Construire
LSE : Loi Sur l'Eau
EP : Espèces Protégées

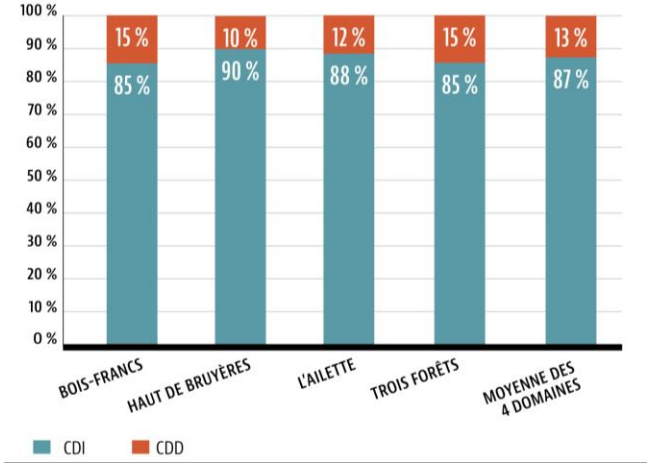
Diapos complémentaires

Détails emplois

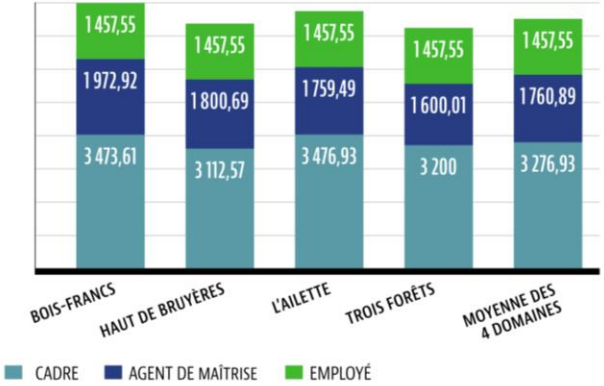
RÉPARTITION TEMPS PARTIEL-TEMPS COMPLET



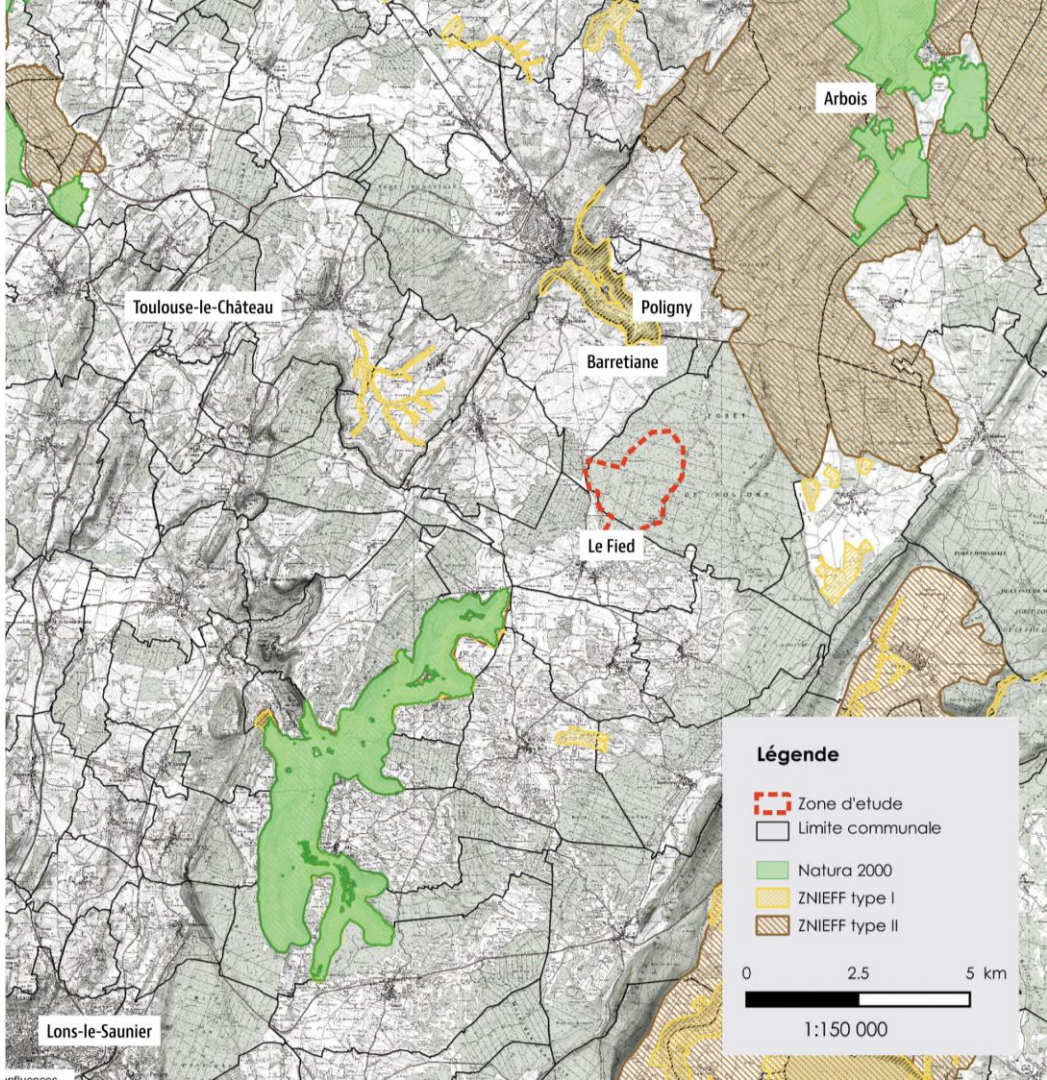
CONTRATS CDI / CDD



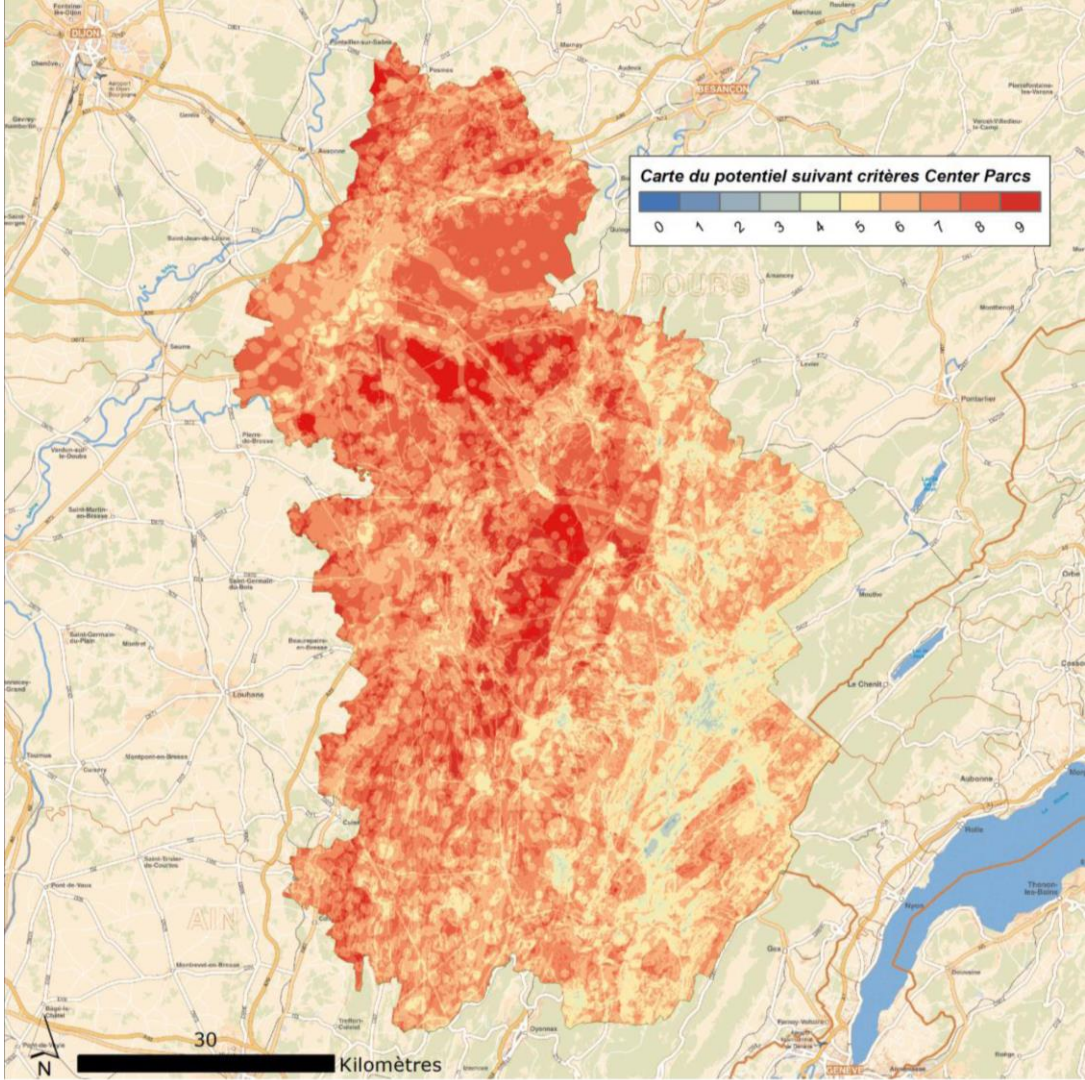
SALAIRE MENSUEL BRUT SUR 12 MOIS ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN PAR CATÉGORIE PROFESSIONNELLE



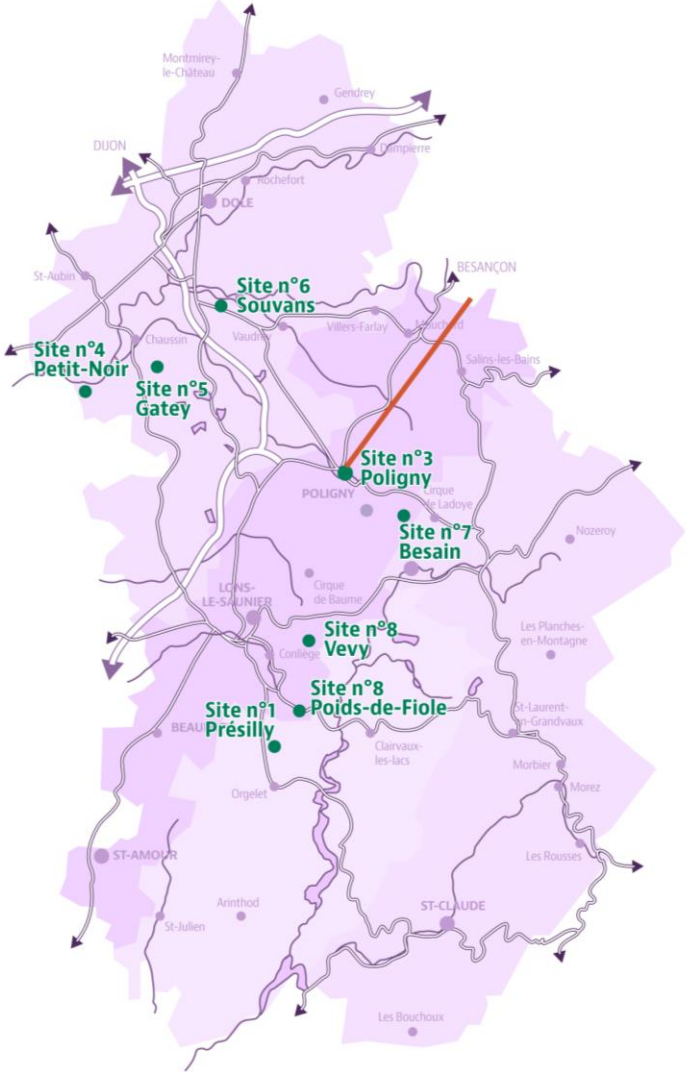
Caractéristiques environnementales du territoire



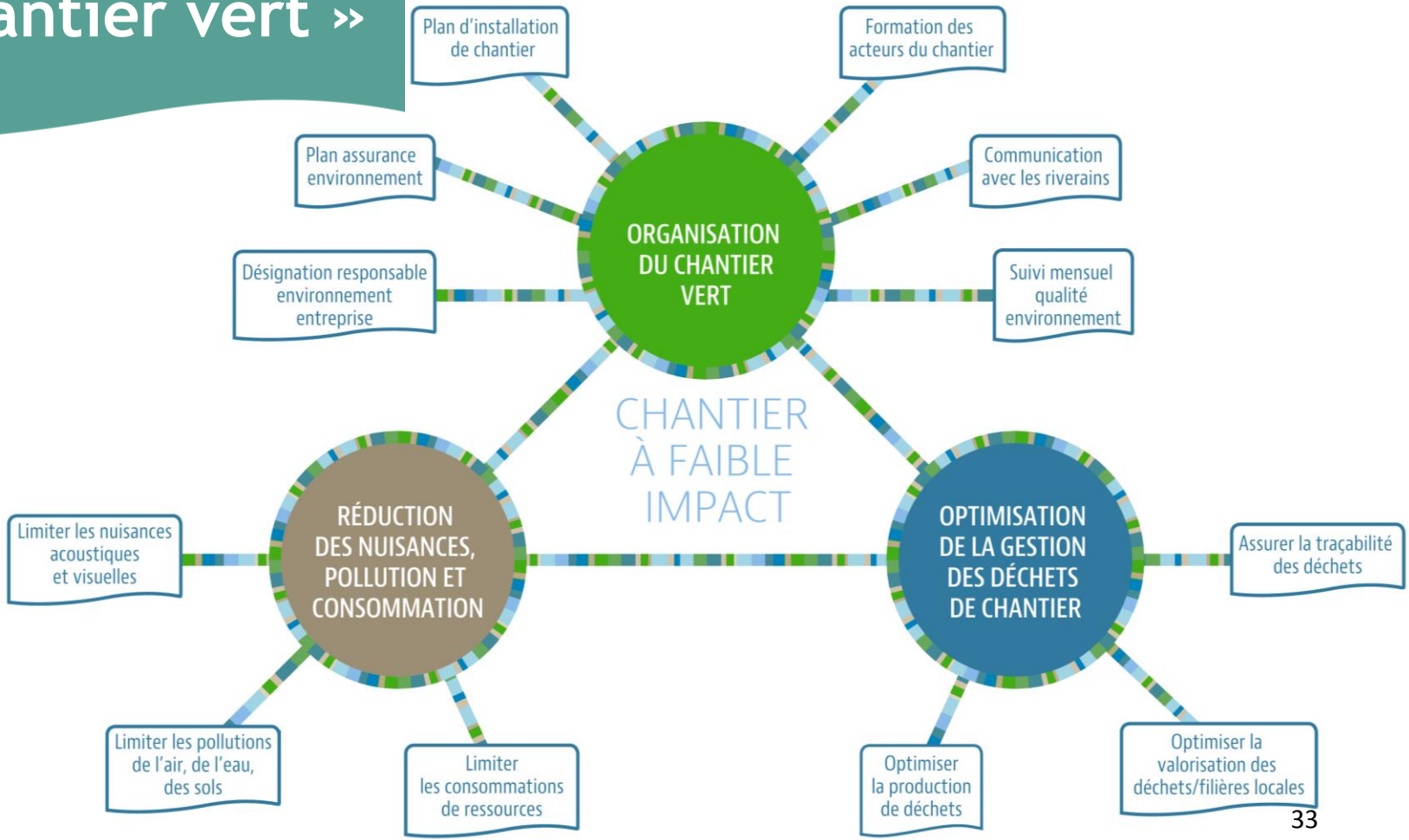
Les sites étudiés



Les sites étudiés



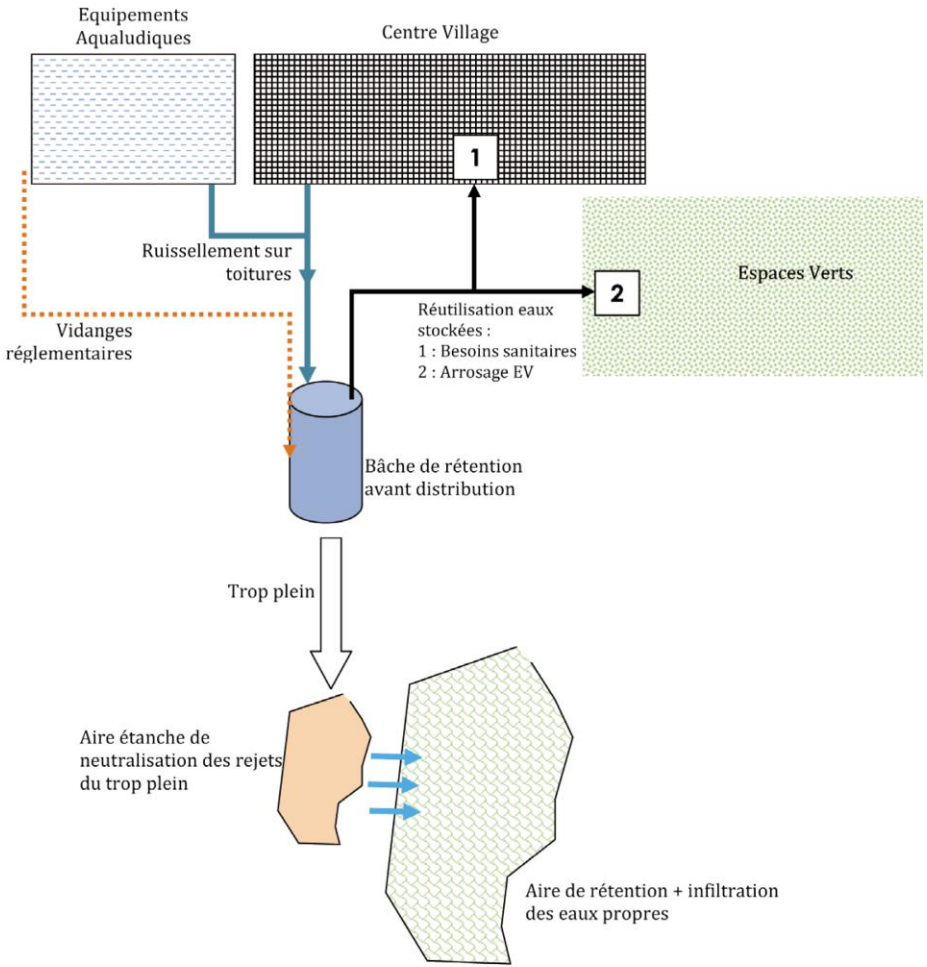
« Chantier vert »

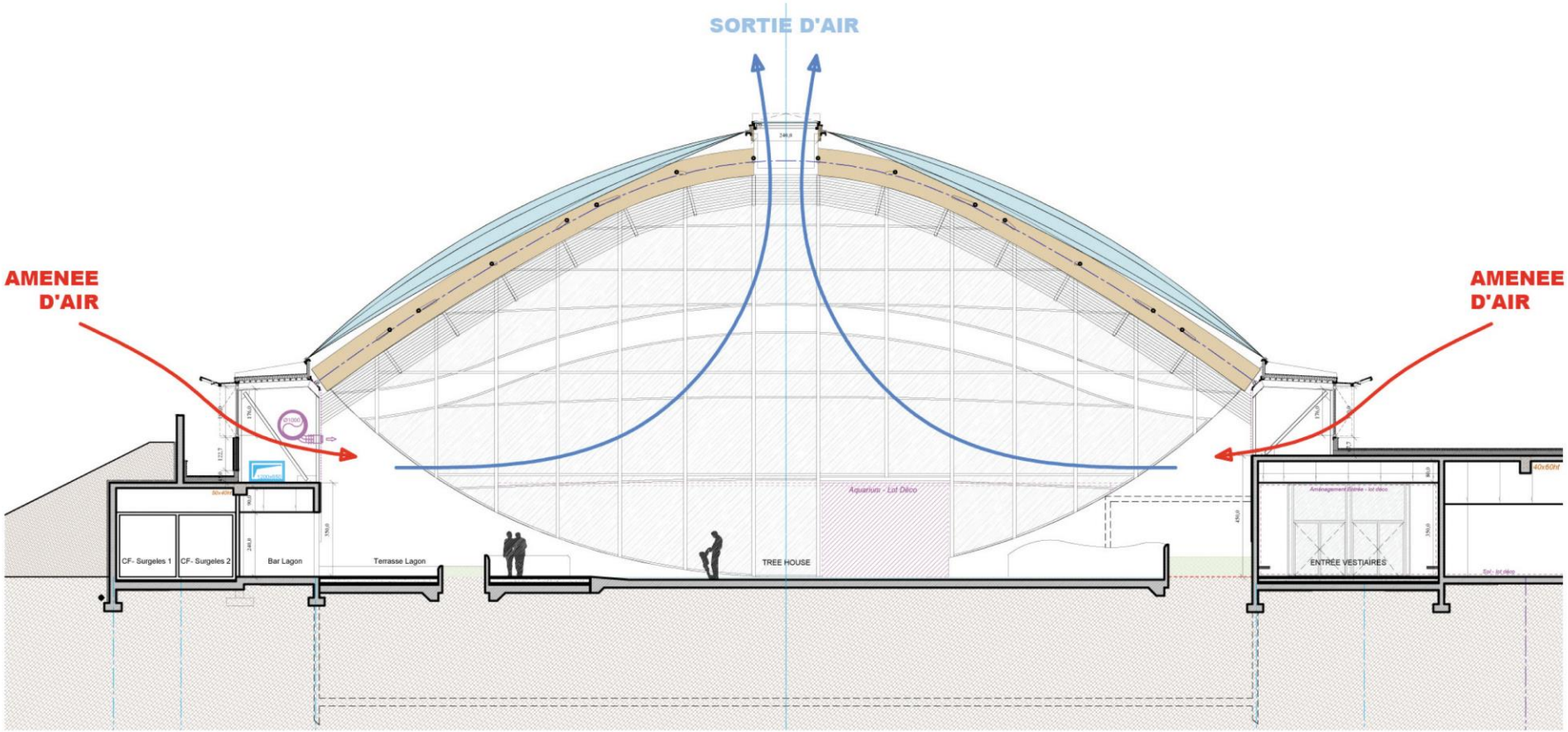


Aménagement des réseaux externes

- Plusieurs solutions pour l'adduction en eau potable
- Réseau d'assainissement des eaux usées raccordé à la station d'épuration de Plasne ou construction d'une nouvelle station
- Desserte en gaz naturel du réseau de Poligny
- Alimentation en électricité du poste électrique de Gysserie, avec ligne de haute-tension souterraine
- Fibre optique étendue depuis Poligny
- Deux accès routiers possibles, depuis Poligny ou la RN 5

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




SORTIE D'AIR
AMENEE D'AIR
AMENEE D'AIR
CF- Surgeles 1
CF- Surgeles 2
Bar Lagon
Terrasse Lagon
TREE HOUSE
ENTREE VESTIAIRES

Etudes et procédures réglementaires

- Les études conduites :
  - Etude géotechnique préalable
  - Etat Initial des enjeux liés à l'eau (en cours de finalisation)
  - Etude Faune-Flore 4 saisons
  - Expertise cartographique des zones karstiques
  - Etude des débits des milieux récepteurs
  - 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

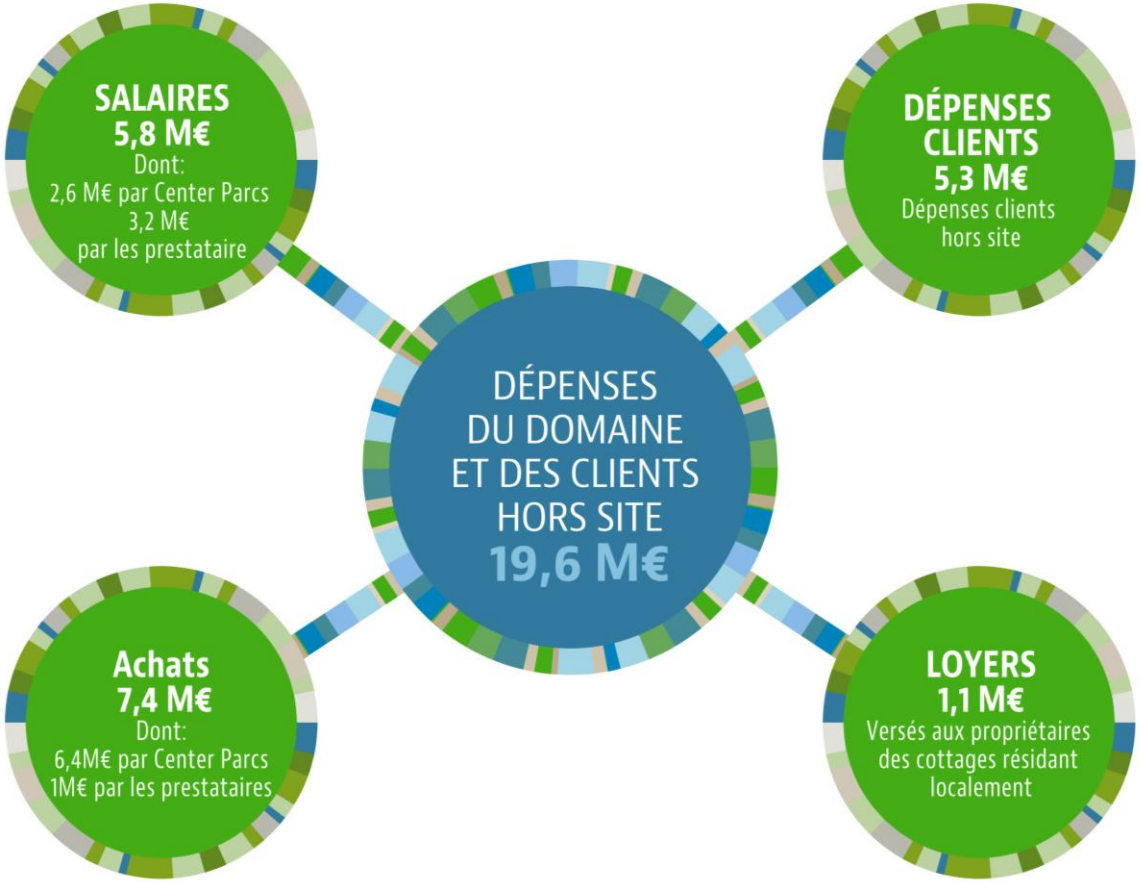
Chantier

- **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

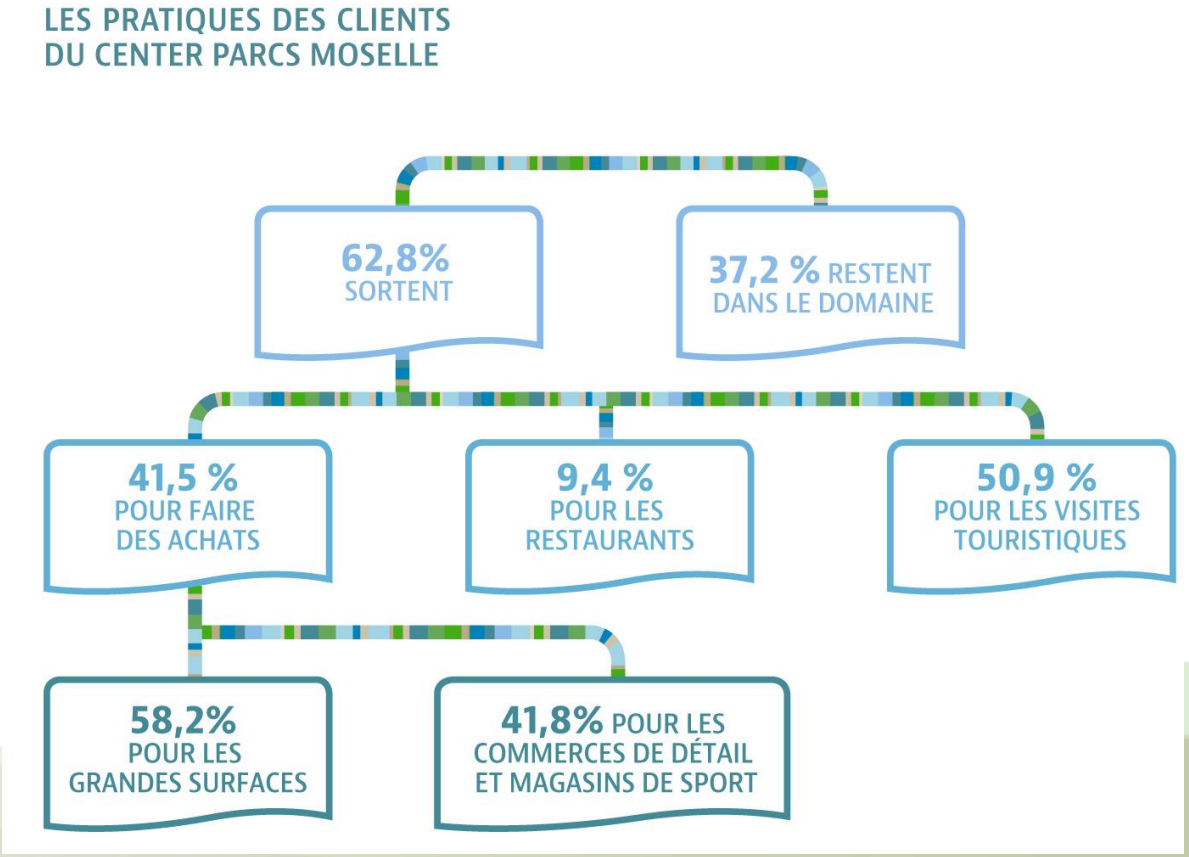
- Exploitation
  - Environ **600** collaborateurs
  - Près **de 91 %** des personnes employées de Center Parcs résident en Lorraine, et 64 % dans le département de Moselle

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



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