

Groupe

Pierre & Vacances
CenterParcs

PROJET DE RÉGÉNÉRATION
ET D'ÉVOLUTION
DU DOMAINE CENTER PARCS
DES BOIS FRANCS



1. INTRODUCTION

- 1.1. Les différents acteurs du projet
- 1.2. La concertation préalable

2. LE DOMAINE DU CENTER PARCS DES BOIS FRANCS AUJOURD'HUI

- 2.1. Le Domaine Center Parcs des Bois Francs
- 2.2. Une offre de services variée
- 2.3. La contribution à l'économie locale
- 2.4. Le Center Parcs des Bois Francs, premier employeur du Sud de l'Eure
- 2.5. 1,6 M € d'impôts locaux aux administrations publiques locales
- 2.6. La dimension environnementale du site actuel

3. POURQUOI UN PROJET DE REGENERATION ET D'EVOLUTION DU PARC ?

- 3.1. Quels objectifs pour Pierre & Vacances Center Parcs ?
- 3.2. Quels bénéfices pour le territoire
- 3.3. Le contexte réglementaire

4. QUEL PROJET ?

- 4.1. Les caractéristiques du projet
 - 4.1.1. Les variantes non retenues pour les nouveaux cottages
 - 4.1.2. Le projet retenu pour les nouveaux cottages
 - 4.1.3. Les équipements de loisirs et d'activité
 - 4.1.4. Le pôle maintenance
 - 4.1.5. La circulation interne
- 4.2. Les enjeux environnementaux
 - 4.2.1. La gestion de la ressource en eau
 - 4.2.2. Biodiversité
 - 4.2.3. Défrichement
 - 4.2.4. Impact sur l'occupation du sol
 - 4.2.5. Mesure de performance environnementale
- 4.3. Les voies de desserte et les réseaux
 - 4.3.1. La desserte routière
 - 4.3.2. Les réseaux : électricité, gaz, fibre optique
- 4.4. Coûts et financement
 - 4.4.1. Le financement des nouveaux cottages
 - 4.4.2. Le financement des équipements

5. LE DEROULEMENT DU CHANTIER

- 5.1. Principes organisationnels
- 5.2. La préservation de l'environnement durant le chantier
- 5.3. L'optimisation du chantier

6. MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

6.1. Présentation des communes des Barils et de Pullay

- 6.1.1. Carte d'identité
- 6.1.2. Vues d'ensemble
- 6.1.3. Environnement et aménagement du territoire
- 6.1.4. Documents d'urbanismes

6.2. Focus sur le domaine center parcs des Bois Francs dans les PLU des Barils et de Pullay

- 6.2.1. Dans les PADD des deux PLU
- 6.2.2. Dans les règlements des deux PLU

6.3. Les évolutions nécessaires pour assurer la compatibilité des 2 PLU avec le projet Center Parcs

- 6.3.1. Les évolutions nécessaires pour assurer la mise en compatibilité du PLU des Barils
- 6.3.2. Les évolutions nécessaires pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Pullay

DÉCLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITÉ DES PLANS LOCAUX D'URBANISME DES BARILS ET DE PULLAY

POUR LA RÉALISATION DU PROJET DE RÉGÉNÉRATION ET D'ÉVOLUTION DU DOMAINE CENTER PARCS DES BOIS FRANCS

CONCERTATION PREALABLE

Du 9 mars au 9 avril 2019



Groupe
Pierre & Vacances
CenterParcs

CONTENU ET MODE D'EMPLOI DU DOSSIER DE CONCERTATION

LE CONTENU DU DOSSIER DE CONCERTATION

Le présent document constitue le dossier de concertation préalable dans le cadre de la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) des Barils et de Pullay avec le projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs.

LE DOSSIER DE CONCERTATION SE COMPOSE DE PLUSIEURS PARTIES

La partie 1 présente les éléments de cadrage sur la procédure.

Les parties 2, 3, 4 et 5 présentent les éléments relatifs au projet de régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs, destinés à permettre au public de comprendre le contexte dans lequel s'inscrivent les évolutions qu'il est envisagé d'apporter aux PLU des Barils et de Pullay.

La partie 6 expose les évolutions qu'il est proposé d'apporter aux PLU des Barils et de Pullay, afin de les mettre en compatibilité avec le projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs.

Différentes annexes permettent au public de disposer d'éclairages sur des points précis, notamment de cartes à des échelles plus larges.

04

01

INTRODUCTION

1.1. LES DIFFÉRENTS ACTEURS DU PROJET : QUI FAIT QUOI ?

Différents acteurs interviennent dans le cadre de la mise en compatibilité des PLU des Barils et de Pullay pour la réalisation du projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs.

L'INTERCO NORMANDIE SUD EURE, L'AUTORITÉ COMPÉTENTE EN MATIÈRE DE PLU

Créée au 1^{er} janvier 2017 de la fusion de plusieurs intercommunalités, la Communauté de Communes Interco Normandie Sud Eure (INSE) est, depuis cette date, l'autorité compétente pour conduire les procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme des communes de son périmètre.

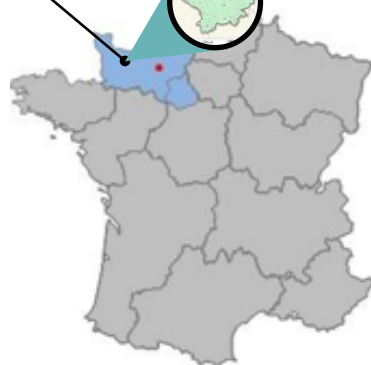
A ce titre, l'INSE est l'autorité administrative qui conduit la procédure de mise en compatibilité des PLU des Barils et de Pullay pour la réalisation du projet de régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs.

Elle organise dans ce cadre la concertation, en collaboration avec les communes des Barils et de Pullay et le porteur de projet.

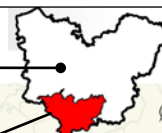
Après enquête publique, le conseil de l'INSE devra se prononcer sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU des Barils et de Pullay.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES INTERCO NORMANDIE SUD EURE (INSE)

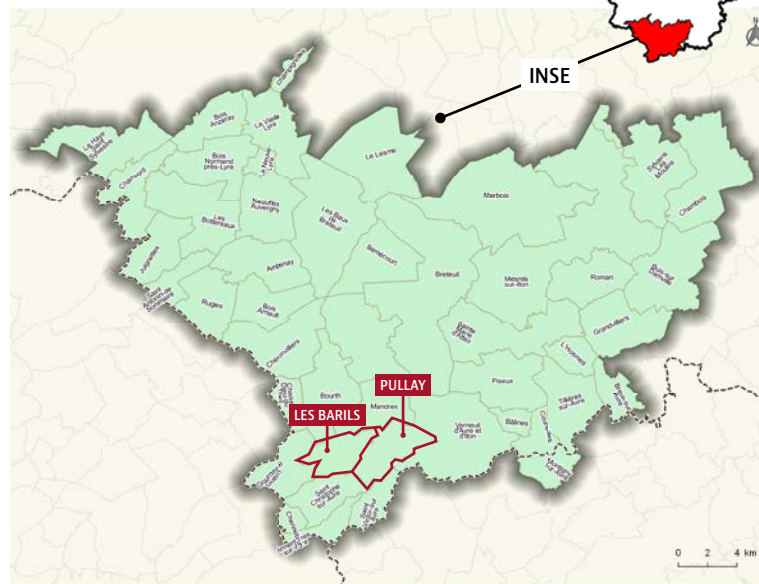
RÉGION NORMANDIE



DÉPARTEMENT DE L'EURE



INSE



LES COMMUNES DES BARILS ET DE PULLAY, AUTORITÉS COMPÉTENTES POUR INSTRUIRE ET DÉLIVRER LES AUTORISATIONS D'URBANISME NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DU PROJET

Les communes des Barils et de Pullay, où se situent le projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs, collaborent à la procédure de mise en compatibilité des PLU menée par l'INSE.

Elles auront ensuite à instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet.

LE GROUPE PIERRE & VACANCES – CENTER PARCS, LE PORTEUR DE PROJET

Le projet de régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs est porté par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, créé en 1967 et qui exploite aujourd'hui un parc de 279 sites touristiques en Europe, sous les marques Pierre & Vacances, Center Parcs, Villages Nature Paris, Maeva.com, Sunparks et Aparthotels Adagio.

06

Le territoire de l'Interco Normandie Sud Eure s'étend sur environ 800 Km², rassemble 41 communes et une population de près de 40 000 habitants.

Frontalier de la région Centre, l'INSE est marquée dans sa partie Sud par la présence de l'Avre qui, par ailleurs, constitue une rupture naturelle et « symbolique » avec les départements voisins. L'INSE présente un caractère rural certain, qui participe de la qualité de son cadre de vie : la surface agricole représente 68 % de son territoire, qui comporte également 20 % de superficie boisée.

Si l'agriculture demeure encore bien présente, les emplois proviennent toutefois principalement des trois secteurs d'activités suivants : les commerces, transports et services pour plus de 35 %, l'administration publique pour près de 30 % et l'industrie pour 23 %.

Center Parcs exploite cinq domaines en France qui proposent de multiples activités de détente et de loisirs. Les domaines sont ouverts 365 jours par an et accueillent chaque année environ 1,1 millions 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 70 % à 5 ans.

LE PROJET, EN QUELQUES LIGNES

Installé sur les communes des Barils et de Pullay, le Domaine Center Parcs des Bois Francs est le premier ouvert en France. Il est en activité depuis 1988 et s'étend sur 310 hectares de terrains constitués en grande partie de forêts, autour d'un château du XIX^{ème} siècle. Il compte aujourd'hui 940 hébergements pouvant accueillir 4 644 personnes.

Le présent projet de régénération et d'évolution des Bois Francs s'articule autour de trois idées fortes :

- ◇ compléter l'offre actuelle avec 322 nouveaux cottages hauts de gamme, qui seront construits dans l'enceinte actuelle du Domaine et répartis dans deux nouveaux hameaux thématiques ;

- ◇ développer les équipements de services et de loisirs, comme l'espace aqualudique et les espaces de jeu, pour accompagner la construction des nouveaux cottages avec un second centre de loisirs du Domaine et un renforcement de la thématique animalière ;

- ◇ concrétiser, à l'image des Center Parcs les plus récents, les engagements du Groupe en matière de développement durable, avec l'aménagement des circulations routières pour faire des Bois Francs un Domaine sans voiture et renforcer les économies en matière de gestion de l'eau.

Il est à noter que ce projet ne génère pas d'acquisition nouvelle de terrain : il se situe au sein des 310 hectares du Domaine des Bois Francs, à l'intérieur ou dans le prolongement direct des espaces actuellement bâtis et aménagés.

	AVANT LE PROJET		APRÈS LE PROJET
Compléments d'hébergements et d'équipements réalisés sur l'emprise foncière du Domaine Center Parcs			
Surface foncière du Domaine, en ha	310		310
Création de deux hameaux - zone « Ferme » (173 cottages) et « zone Forêt » (127 cottages) et de 22 maisons dans les arbres			
Cottages	850		1172
Hôtel, en nombre de chambres	86		86
Capacité d'accueil, en nombre de personnes	4644		6546
Agrandissement de l'Aquamundo en lieu et place de l'actuel « Action factory » (espace de jeux pour les enfants)			
Surface de l'Aquamundo, en m ²	5120		7243
Restructuration de la ferme (enclos animalier, arboretum, voie de transhumance...)			
		Nouveau bâtiment	138 et 700 de surface couverte (abris et locaux techniques)
Création d'un nouvel espace de jeux et de loisirs « Les Granges » en lieu et place de l'actuelle Halle des Sports			
Halle des Sports, en m ²	2600	Bâtiment « Les Granges », en m ²	3580 et 460 de auvent
Déplacement de 2 trous de golf et du practice et du Club House			
Club House, en m ²	218	Nouveau bâtiment, en m ²	400
Création d'une voie périphérique et de parkings satellites			
Création de bâtiments de maintenance à l'entrée du Domaine			
		Nouveau bâtiment, en m ²	1329 et 270 de auvent
Création d'une nouvelle guérite d'entrée			
		Nouveau bâtiment, en m ²	90

1.2. LA CONCERTATION PRÉALABLE

La concertation préalable est une procédure qui permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet, plan ou programme. Elle permet également de recueillir l'avis de la population avant l'enquête publique.

CADRE JURIDIQUE

La présente procédure de mise en compatibilité des PLU des Barils et de Pullay entre dans le champ d'application de la concertation préalable au titre du code de l'environnement, codifiée dans ses articles L.121-16 et suivants.

Par délibération du 20 décembre 2018, le Conseil de l'Interco Normandie Sud Eure a décidé volontairement, sans attendre l'exercice éventuel du droit d'initiative, de soumettre le projet de mise en compatibilité des PLU des Barils et de Pullay à concertation préalable, et le placer sous l'égide d'un garant, désigné par la Commission nationale du débat public (CNDP).

À cet effet, et dans sa décision du 9 janvier 2019, la CNDP a désigné deux garantes indépendantes : Madame Sylvie Denis-Dintilhac, consultante en ingénierie juridique et financière, et Madame Marie-Claire Eustache, architecte urbaniste programmiste.

COMMENT PARTICIPER À LA CONCERTATION ?

La concertation préalable va se dérouler du Samedi 9 mars au Mardi 9 avril 2019 inclus.

À partir du 9 mars 2019, le public pourra consulter le dossier de concertation, consigner ses observations et suggestions sur les registres papier et numérique ouverts à cet effet :

- ◇ à la mairie des Barils, à ses jours et heures habituels ;
- ◇ à la mairie de Pullay, à ses jours et heures habituels ;
- ◇ au siège de l'Interco Normandie Sud Eure (84 rue du Canon, 27130 Verneuil d'Avre et d'Iton), à ses jours et heures habituels ;
- ◇ à Center Parcs des Bois Francs, au niveau de la réception ;
- ◇ ainsi que sur le site internet de l'Interco Normandie Sud Eure (www.inse27.fr). Ce dossier en ligne sera consultable dès le 22 février 2019.

Dès le 9 mars 2019, le public pourra, également, via l'adresse email «projet.CenterParcsBoisFrancs@groupepvc.com» [Projet.CenterParcsBoisFrancs@groupepvc.com](mailto:projet.CenterParcsBoisFrancs@groupepvc.com) poser des questions à la maîtrise d'ouvrage qui s'engage à y répondre rapidement pendant la période de la concertation préalable.

Les observations et suggestions pourront être également adressées par correspondance à Mesdames Sylvie Denis-Dintilhac et Marie-Claire Eustache, Co-garantes de la concertation préalable, à l'adresse de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), 244 boulevard Saint-Germain, 75007 PARIS, ou par mail à sylvie.denis-dintilhac@garant-cndp.fr et marie-claire.eustache@garant-cndp.fr.

Le public riverain sera informé de la durée et des modalités de la concertation, notamment par la distribution de flyers.

Dans le cadre de cette concertation, le public est invité à venir s'informer et participer aux 2 réunions publiques et temps d'échange suivants :

- ◇ le vendredi 15 mars 2019 à 18h30, aux Barils, salle Maurice Durey, 3 rue de Verneuil ;

- ◇ le mardi 19 mars 2019 à 18h30, à Pullay, salle polyvalente, 16 rue des Tourterelles.

Par ailleurs, 2 débats mobiles sont également prévus afin d'aller à la rencontre des usagers et personnels du Center Parcs et de la population de la région :

- ◇ le samedi 9 mars 2019 de 10h30 à 15h, sur le site de Center Parcs des Bois Francs ;
- ◇ le samedi 30 mars 2019 de 9h à 13h, sur le marché de Verneuil sur Avre, place de la Madeleine.

Rôle, éthique et déontologie du garant

LE RÔLE DU GARANT

Le garant ne se prononce pas sur le fond du projet et ne rend pas d'avis sur celui-ci. Il est chargé de garantir :

- ◇ Les modalités de participation du public (par exemple : calendrier permettant la participation la plus large et continue du public, rencontres publiques, outils de participation, etc.).
- ◇ La qualité, l'intelligibilité et la sincérité des informations diffusées ; dans ce cadre, il peut notamment demander à la CNDP des expertises complémentaires indépendantes.
- ◇ Le contenu et la qualité des outils d'information et de communication.
- ◇ Les caractéristiques et la pertinence des outils d'expression du public.
- ◇ La possibilité pour le public de poser des questions.
- ◇ Le respect des principes et valeurs d'une démarche de concertation du public.

ÉTHIQUE ET DÉONTOLOGIE DU GARANT

- ◇ Les valeurs de la concertation : argumentation et transparence
- ◇ Les valeurs du garant : neutralité, réserve, indépendance, égalité de traitement

LA CONCERTATION... ET APRÈS ?

À l'issue de la période de concertation, les garantes en établiront le bilan dans le délai d'un mois. Ce bilan sera transmis à la CNDP qui prendra acte et à l'interco Normandie Sud. Il sera, ensuite, publié sur leur site respectif et joint au dossier d'enquête publique.

Dans un délai de deux mois à compter de la publication du bilan des garantes sur son site internet, l'Interco Normandie Sud Eure publiera sur ce même site, les mesures qu'elle juge nécessaires de mettre en place pour tenir compte des enseignements tirés de la concertation.

Les communes susceptibles d'être affectées par le projet « Régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs » (article R.121-20 du code de l'environnement)

Le projet « Régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs » se situe à l'intérieur du Domaine actuel Center Parcs Les Bois Francs. Il concerne ainsi d'abord et principalement les communes des Barils et de Pullay.

Outre ces deux communes, celle de Verneuil-d'Avre-et-d'Iton est susceptible d'être affectée par le projet. En effet, la réalisation de ce dernier peut avoir des incidences notamment au titre de l'alimentation en eau potable et de la gestion des eaux usées. Par ailleurs, la hausse de fréquentation et la clientèle ciblée par les travaux et nouvelles constructions envisagées peuvent générer des fréquentations accrues des commerces (alimentation, restauration, souvenirs) et lieux culturels...

010

02 LE DOMAINE CENTER PARCS DES BOIS-FRANCS AUJOURD'HUI

2.1. LE DOMAINE CENTER PARCS DES BOIS FRANCS

Le Domaine des Bois Francs a ouvert en 1988. Il s'agissait alors à l'époque du premier Center Parcs à ouvrir en France, après de nombreux exemples en Europe du Nord. Suivant cet exemple réussi, quatre autres Center Parcs ont été réalisés et sont en exploitation depuis.

Les Bois Francs comportent 310 hectares de terrains constitués en grande partie de forêts, autour d'un château du XIX^{ème} siècle.

Un Domaine à la frontière des régions Normandie et Centre-Val-de-Loire

Le Center Parcs des Bois Francs se trouve en Normandie, sur les communes de Pullay et des Barils, dans le sud du département de l'Eure (27). La gare ferroviaire et le centre-ville les plus proches sont à Verneuil-sur-Avre, à 10 km du Domaine environ.

Le Domaine est situé à proximité de deux autres départements : l'Orne (61), également en Normandie et l'Eure-et-Loir (28), dans la région Centre-Val-de-Loire.

Le Domaine est relativement proche de la région parisienne : environ 100 km depuis la sortie de Paris, avec un accès par autoroute et voie rapide.

Le Domaine se trouve au centre d'un réseau constitué par plusieurs villes majeures : Dreux, Evreux, Rouen, Caen, Le Mans, Chartres et Paris.

2.2. UNE OFFRE DE SERVICES VARIÉE



Dans un cadre naturel, Center Parcs propose à ses clients, qu'ils résident ou soient visiteurs à la journée, différentes activités de loisirs pour tous les âges en fonction des envies de chacun et du moment :

- ◇ l'espace aquatique avec sa rivière sauvage, son Arbre à Eau et ses toboggans ;
- ◇ un golf 9 trous avec vue sur le château ;
- ◇ l'« Action Factory », espace de jeux à l'intérieur pour les enfants (Baluba, mini-kart, Minigolf interactif, bowling...)
- ◇ un centre équestre ;
- ◇ une mini-ferme.

Les personnes employées par le Domaine contribuent à assurer au quotidien la qualité des services d'hébergement, de restauration et de loisirs :

- ◇ les services de nettoyage ;
- ◇ la restauration ;
- ◇ l'espace aquatique et autres loisirs ;
- ◇ la réception et les services hôteliers ;
- ◇ les services de spa et d'esthétique ;
- ◇ le centre de séminaires ;
- ◇ la maintenance, l'entretien des espaces verts.

CHIFFRE CLÉ

310 HECTARES
940 cottages
et 80 chambres d'hôtel, dont la rénovation et l'entretien régulier sollicitent les artisans et ouvriers locaux du territoire

Près de 300 000 visiteurs par an dans le Domaine

Environ 3,7 nuitées en moyenne par visiteur

2.3. LA CONTRIBUTION À L'ÉCONOMIE LOCALE

Le Center Parcs des Bois Francs participe aux dynamiques socio-économiques des territoires avoisinants. Une étude du Cabinet spécialisé EY (anciennement Ernst & Young), menée en 2016 sur le périmètre de la région Normandie et le département de l'Eure-et-Loire, permet d'évaluer l'impact du Domaine des Bois Francs sur l'économie locale. Cette étude sera disponible en annexe du dossier de concertation sur le site web du Groupe Pierre et Vacances – Center Parcs et de l'INSE 27 (groupepvc.com/fr/246/groupe/newsroom/projets_en_france et inse27.fr).

◇ Les entreprises du Domaine (Center Parcs et prestataires sur site) versent chaque année 7,2 M€ de salaires nets (pour 448 ETP) à des employés résidant à proximité du site et issus du bassin d'emploi local ;

◇ Center Parcs et ses partenaires sur site achètent chaque année des prestations à des fournisseurs locaux pour un montant total d'environ 4,5 M€, essentiellement pour des services liés aux loisirs, à la restauration, au nettoyage, à l'événementiel et à la maintenance. Pour la plupart, ces achats ne sont pas délocalisables car ils imposent aux prestataires d'être situés géographiquement proches du Domaine. La plupart des achats qui ne sont pas effectués localement concernent des prestations qui font l'objet de contrats nationaux (tels que les achats d'énergie, les assurances, etc) ou qui requièrent des compétences techniques spécifiques (comme la maintenance d'ouvrages spécialisés) ;

◇ Center Parcs et les propriétaires des cottages versent chaque année différents impôts profitant aux collectivités locales pour un total de 1,6 M€ : taxe de séjour, CET (Contribution Economique Territoriale, ex-taxe professionnelle) et taxe foncière. D'autres charges

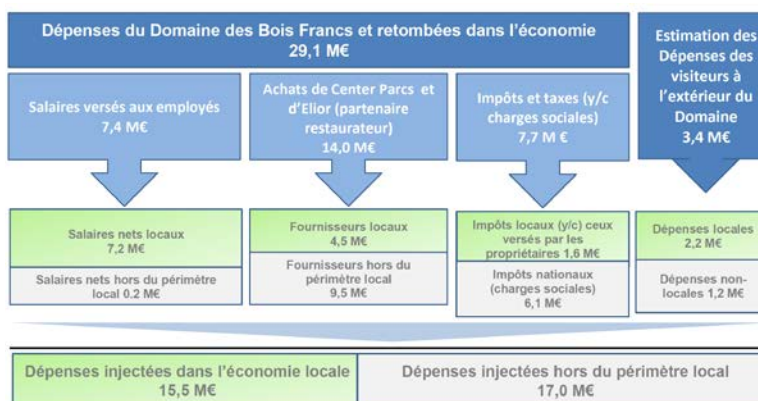
payées par le Domaine alimentent par ailleurs l'économie nationale : il s'agit notamment des cotisations sociales, pour 6,1 M€ par an ;

◇ La présence du Domaine des Bois Francs serait à l'origine de 3,4 M€ /an de dépenses effectuées par les visiteurs lors de leur séjour au Center Parcs¹. Près de 2,2 M€ de ces dépenses auraient lieu localement, dans les restaurants des communes avoisinantes ou sur les lieux touristiques situés non loin (la chocolaterie Cluizel,

la fabrique d'aiguilles Bohin, la maison de Monnet à Giverny...) grâce aux partenariats établis avec les acteurs locaux. Environ 1,2 M€ des dépenses seraient non locales, effectuées ailleurs sur l'itinéraire des visiteurs (par exemple un plein d'essence ou un repas en dehors de la Région Normandie ou du Département Eure-et-Loir).

◇ Au total, comme résumé dans le graphique ci-dessous, environ 15,5 M€ sont injectés chaque année dans l'économie locale via l'activité du Domaine.

Au total, la contribution du Domaine Center Parcs des Bois Francs au PIB marchand et non marchand local est de l'ordre de 20 millions d'euros par an, soit 17,2 € par nuitée*.



1/ données calculées sur la base d'une étude concernant les consommations des visiteurs lors de leur séjour effectuée en 2012 portant sur le Center Parcs du lac d'Ailette (Aisne).

2.4. LE DOMAINE CENTER PARCS DES BOIS FRANCS, PREMIER EMPLOYEUR DU SUD DE L'EURE

Les emplois locaux soutenus par l'activité du Domaine des Bois Francs, se répartissent de la manière suivante (au 31/08/2018) :

- ◇ 553 emplois directs sur site, soit l'équivalent 448 ETP (Equivalent Temps Plein), dont :

- ◇ 362 salariés de Center Parcs dont 86 % en CDI, avec en moyenne 11 ans d'ancienneté, ce qui atteste d'une grande fidélité à l'entreprise.

L'étude EY estime que :

- ◇ Environ 60 emplois indirects* sont soutenus pour les fournisseurs locaux par les achats du Domaine (fournisseurs des entreprises Center Parcs et AREAS) ;

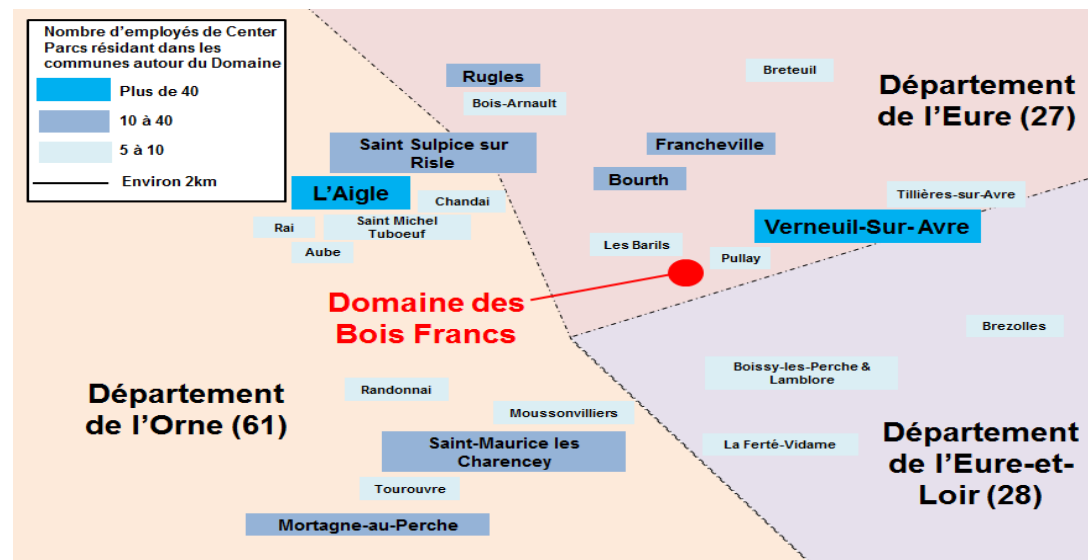
- ◇ Environ 120 emplois induits* sont soutenus dans l'économie marchande locale par la consommation des ménages des salariés directs et indirects, et par les dépenses hors-site des visiteurs du Domaine ;

- ◇ Environ 60 emplois sont induits* dans la sphère publique et parapublique (services locaux de l'Etat, collectivités locales...) par le versement d'impôts locaux par le Domaine.

Les emplois directs et soutenus par le Domaine sont variés et non-délocalisables.

L'activité du Domaine des Bois Francs a un effet multiplicateur de 1,4 sur l'emploi local

Pour cinq emplois directs sur le site de Center Parcs, deux emplois indirects et induits sont soutenus dans l'économie marchande locale (région Normandie et département de l'Eure-et-Loir). Au total, environ 240 emplois indirects et induits sont ainsi soutenus, notamment dans les secteurs du nettoyage, des services de maintenance, des prestations de loisirs et de tourisme, et la restauration.



A lui seul, le Domaine soutient environ 2% des emplois touristiques de la région Normandie (source : www.normandie.fr)

La très grande majorité des employés du Domaine (98%) réside dans l'un des trois départements limitrophes (Eure, Orne et Eure-et-Loir), souvent dans un rayon proche du Domaine, et notamment dans les villes de Verneuil d'Avre et d'Iton (52 employés) et de L'Aigle (46 employés). Afin de faciliter l'accès au site des salariés, le Domaine a mis en place un système de navettes effectuant un ramassage des employés dans un rayon d'environ 40 km.

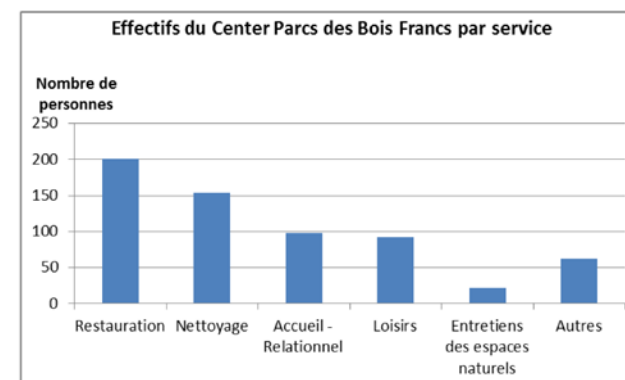
Les différents métiers du site comprennent :

- ◇ restauration : 200 personnes employées par la société AREAS,
- ◇ nettoyage : 150 personnes employées par Center Parcs
- ◇ accueil des visiteurs : 100 personnes pour l'accueil direct des visiteurs, la vente dans la supérette du Domaine et les services hôteliers.
- ◇ animation: une centaine d'emplois dont

un cinquantaine de maîtres-nageurs et animateurs de l'espace aquatique, les employés du Spa, les animateurs du centre de location de vélos, et du golf...

- ◇ maintenance et entretien des espaces naturels : plus d'une vingtaine de personnes.

Les autres emplois du Domaine sont très variés : services support (comptabilité, direction, ressources humaines).



2.5. 1,6 M€ D'IMPÔTS LOCAUX AUX ADMINISTRATIONS PUBLIQUES LOCALES

A travers les impôts versés à l'Etat et aux collectivités locales, Center Parcs et les autres parties prenantes du Domaine contribuent au financement des services publics et parapublics. Les principaux impôts locaux sont la taxe de séjour et la CET (Contribution Economique Territoriale, ex-taxe professionnelle), directement payés par le groupe Pierre & Vacances Center Parcs, et la taxe foncière, versée par les propriétaires des cottages.

La fiscalité nationale directement imputable au Center Parcs inclut essentiellement des prélèvements sociaux sur les salaires versés.

La répartition de ces différentes taxes est décrite ci-dessous :

- ◇ Impôts locaux :
 - 1,04 M€ payé directement par Center Parcs (taxe de séjour et contribution économique territoriale)
 - 0,5 M€ de taxe foncière payé par les propriétaires des cottages
- ◇ Impôts nationaux :
 - 6,1 M€ de versements à l'Etat sous forme de prélèvements sociaux sur les salaires versés par Center Parcs et ses partenaires opérant sur site

2.6. LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DU SITE ACTUEL

Le Center Parcs des Bois Francs est implanté dans le bois des Bois Francs et ses abords (pour le golf, le château et ses dépendances).

On distingue donc sur le site :

- ◇ des ambiances forestières de la chênaie à houx autour des cottages et des équipements centraux (aquamundo par exemple) ;
- ◇ des milieux aquatiques introduits par le Center Parcs sous la forme d'une série de 9 plans d'eau ;
- ◇ des espaces ouverts dans le golf ;
- ◇ des milieux variés semi-ouverts de parc autour du château et de la ferme.

Cette mosaïque de milieux accueille une diversité faunistique intéressante : espèces de lisières et de bois clairs (oiseaux, hérissons, écureuils ...) autour des cottages et des équipements, des chauves-souris dans les bâtiments anciens, des oiseaux d'eau sur les plans d'eau. Les espaces périphériques des trous de golf sont favorables aux insectes.

Les plans d'eau qui jouent un rôle dans l'agrément paysager du site et l'accueil de faune spécifique assurent aussi la gestion et la régulation des eaux de ruissellement issues des zones imperméabilisées. Le milieu récepteur de ces eaux de pluies respecte le bassin versant d'origine des terrains qui s'écoulent, via un fossé, vers l'Iton bras forcé de Verneuil pour rejoindre ensuite l'Avre à Verneuil. Aucun cours d'eau ne traverse le site.

Le Center Parcs actuellement en fonctionnement est autonome du point de vue de l'alimentation en eau potable et de l'assainissement des eaux usées :

- ◇ L'eau potable est issue de forages dédiés au site dont les eaux brutes sont potabilisées sur place. Ces forages sont autorisés et suivis par le gestionnaire du site.
- ◇ 2 stations d'épuration propres au site assurent le recueil et le traitement des eaux usées générées par l'activité. Les effluents de ces deux stations se rejettent en un même point de l'Avre en amont de Verneuil. La gestion de ces équipements est assurée par une entreprise spécialisée

03 POURQUOI UN PROJET DE REGENERATION ET D'EVOLUTION DU PARC ?

3.1. QUELS OBJECTIFS POUR PIERRE & VACANCES CENTER PARCS

Le concept de Center Parcs réside dans une nouvelle forme de détente, en famille ou entre amis, axée sur le bien-être, les loisirs et la nature, dans un cadre de verdure et de plans d'eau, loin du stress de la ville mais proche de chez soi et pour un court séjour.

Le Domaine des Bois Francs, premier Center Parcs en France, date de 1988. De ce fait ce site est celui où l'offre haut de gamme et thématique est la moins présente, alors que l'évolution de la demande des touristes va dans ce sens. Aussi, au-delà même d'un programme de rénovation des cottages, indispensable et déjà largement entrepris, Pierre & Vacances Center Parcs a conçu pour le Domaine un nouveau projet de régénération et d'évolution à l'horizon de 2022.

Ce projet, qui s'inscrit au sein des limites actuelles du Domaine (310 ha), a pour ambition de faire monter en gamme l'ensemble du parc en proposant des cottages haut de gamme et de mieux valoriser la thématique animalière de Center Parcs en créant une importante ferme pédagogique.

018

	AVANT LE PROJET		APRÈS LE PROJET
Compléments d'hébergements et d'équipements réalisés sur l'emprise foncière du Domaine Center Parcs			
Surface foncière du Domaine, en ha	310		310
Création de deux hameaux - zone « Ferme » (173 cottages) et « zone Forêt » (127 cottages) et de 22 maisons dans les arbres			
Cottages	850		1172
Hôtel, en nombre de chambres	86		86
Capacité d'accueil, en nombre de personnes	4644		6546
Agrandissement de l'Aquamundo en lieu et place de l'actuel « Action factory » (espace de jeux pour les enfants)			
Surface de l'Aquamundo, en m ²	5120		7243
Restructuration de la ferme (enclos animalier, arboretum, voie de transhumance...)			
		Nouveau bâtiment	138 et 700 de surface couverte (abris et locaux techniques)
Création d'un nouvel espace de jeux et de loisirs « Les Granges » en lieu et place de l'actuelle Halle des Sports			
Halle des Sports, en m ²	2600	Bâtiment « Les Granges », en m ²	3580 et 460 de auvent
Déplacement de 2 trous de golf et du practice et du Club House			
Club House, en m ²	218	Nouveau bâtiment, en m ²	400
Création d'une voie périphérique et de parkings satellites			
Création de bâtiments de maintenance à l'entrée du Domaine			
		Nouveau bâtiment, en m ²	1329 et 270 de auvent
Création d'une nouvelle guérite d'entrée			
		Nouveau bâtiment, en m ²	90

ETAT EXISTANT



sources : IGN - Interscène - CONFLUENCES

LEGENDE

 Emprise du Domaine Center Parcs





DESCRIPTION DU PROJET



Sources : IGH - Interscène - CONFLUENCES

LEGENDE

 Emprise du Domcine Center Parcs

 Golf projet
 Boisement compensatoire (projet)



L'ÉTAT FUTUR APRÈS MISE EN ŒUVRE DU PROJET



sources : IGN - Infratracée - CONFLUENCES

LEGENDE

- Emprise du Domaine Center Parcs
- Golf Etat existant
- Golf Etat projet
- Golf existant
- Golf projet
- Boisement compensatoire (projet)

0 200 400 Mètres

UN PROJET POUR AUGMENTER LA CAPACITÉ D'HÉBERGEMENTS ET DIVERSIFIER L'OFFRE

Le projet vise à compléter l'offre actuelle en confort et en capacité d'accueil. 322 nouveaux cottages hauts de gamme sont envisagés, soit une capacité supplémentaire de 1 902 personnes, portant la capacité totale du Domaine à 6 546 personnes, répartis dans 1 262 hébergements (1 172 cottages et 86 chambres d'hôtels). Les nouveaux cottages pourront accueillir jusqu'à 12 personnes, développant ainsi une offre pour les grands groupes familiaux et d'amis.

L'objectif de montée en gamme du Domaine se traduira par la répartition suivante des 322 nouveaux cottages :

- ◇ 45 cottages « premium »,
- ◇ 110 cottages « VIP » ,
- ◇ 127 cottages d'un nouveau niveau de gamme « exclusive »,
- ◇ 18 cottages sur le thème de la ferme en immersion avec les animaux domestiques,
- ◇ 22 maisons dans les arbres.

Les cottages seront répartis en deux nouveaux hameaux et seront développés autour de deux thématiques :

- ◇ le premier, sur la commune des Barils, sur le thème de la « ferme »,
- ◇ l'autre, en terrain boisé au sud-est du Domaine sur la commune de Pullay, sur le thème de la forêt.

Au cœur de chaque îlot de cottages de la zone « Ferme », différents enclos pour animaux domestiques feront le lien avec la ferme pédagogique qui sera établie aux abords du Château. Les cottages de la zone « Forêt » seront immergés au sein d'un vaste enclos

CONSULTABLE EN LIGNE DANS LE DOCUMENT « CARNET DE PLANS »

abritant des chevreuils en liberté.

UN PROJET POUR VALORISER LE SITE EXISTANT

Afin d'accompagner la création des nouveaux cottages, les équipements centraux et de loisirs bénéficieront d'extensions majeures et de rénovations profondes.

A ce stade des études, les équipements prévus sont les suivants :

◇ L'Aquamundo sera agrandi sur près de 2 100 m² en lieu et place d'un bâtiment existant occupé aujourd'hui par un espace intérieur de jeux dénommé « Action Factory », et sera complété d'activités aquatiques majeures en extérieur : une « rivière expérience » de près de 500 m², une seconde « rivière sauvage » et deux nouveaux toboggans. Une attention particulière sera portée à l'optimisation des consommations d'eau (réducteurs de débit, ultrafiltration...)

◇ Les activités ludiques dédiées aux enfants de 4 à 16 ans seront transférées, et largement agrémentées, dans un nouveau bâtiment, « Les Granges », d'environ 3600 m², implanté en lieu et place de la Halle des Sports existante à proximité immédiate du Centre Village. Aux Baluba, piste de voiture et trampoline, viendront s'ajouter de très nombreuses animations, des pistes de bowling, un restaurant et un bar, faisant de ce lieu un second centre d'animation majeur du Center Parcs.

Toujours au Centre Village, l'ensemble des points de restauration sera réorganisé. A cette occasion, une réflexion pour maximiser les achats locaux sera menée par le partenaire restauration AREAS afin privilégier les circuits courts.

Par ailleurs, l'accent sera mis sur la dimension animale du site : réalisation d'une nouvelle Ferme aux abords du Château, mise en place d'enclos mettant en



valeur les animaux de la région, situés dans le parc du Château, le long de l'itinéraire paysager conduisant au hameau Ferme et au Centre Village et au cœur du hameaux « Ferme ».

Le golf : deux trous de golfs, le practice, le green d'approche et le club House sont impactés par la création du hameau « Ferme ». En conséquence, ces deux trous, le practice et le Club House sont reconstitués aux abords du château.

Enfin, la création de deux bâtiments de maintenance et de locaux de stockage sur près de 1 000 m² permettra d'améliorer et de rationaliser les conditions d'exploitation et de maintenance par le personnel.

UN PROJET POUR FAVORISER LA MOBILITÉ DOUCE AVEC UN SITE SANS VOITURE

A l'image des Center Parcs plus récents, le projet

d'extension du Domaine conduit à revoir les principales circulations des clients au sein du Domaine avec l'objectif de parvenir à un Domaine sans voiture. Cette démarche s'inscrit dans la politique « Natural » de Center Parcs et ses engagements en matière de développement durable. En promouvant la mobilité douce, le Domaine participe à la sensibilisation des clients et renforce l'expérience nature des clients.

Une voirie périphérique à double sens sera créée, avec des parkings satellites régulièrement distribués le long de cette voirie et facilitant l'accès piéton à chaque hameau de cottages. Des vélos ou autres moyens de transport légers et/ou électriques seront mis à disposition des clients pour faciliter le transport des bagages et les déplacements sur le site.

La guérite d'entrée actuelle du Domaine est supprimée et une nouvelle guérite d'environ 90 m² sera construite. Un nouveau Bike Center sera réaménagé.

3.2. QUELS BÉNÉFICES POUR LE TERRITOIRE

UN PROJET POUR RENFORCER LE DYNAMISME DU TERRITOIRE

L'implantation, ou l'agrandissement, d'un Domaine Center Parcs génère pour le territoire de nombreuses retombées, tant sociales qu'économiques ou fiscales, à la fois pérennes et non délocalisables. Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'inscrit dans une démarche d'ancrage territorial qui crée de la valeur pour les collectivités qui l'accueillent.

UN PROJET POUR SOUTENIR LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE

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. Ainsi 77% du montant des marchés de travaux de construction du Center Parcs du Domaine des Trois Forêts (Moselle) ont été attribués à des entreprises de Lorraine ou d'Alsace et 71 % du montant des travaux du Center Parcs du Bois aux Daims à des entreprises de la Région Poitou-Charentes.

Une autre priorité consiste à favoriser les achats régionaux et les partenariats avec des producteurs locaux, notamment avec le recours à des produits alimentaires locaux. Comme dans les autres Center Parcs, des produits régionaux seront proposés aux clients et un marché des producteurs locaux se tiendra régulièrement, notamment en période de vacances scolaires.

UN PROJET POUR CRÉER DE NOUVEAUX EMPLOIS

L'une des objectifs du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs est de favoriser, en partenariat avec les acteurs locaux de l'emploi et les collectivités territoriales, les recrutements locaux et le retour à l'emploi des chômeurs. Par exemple, lors de l'implantation du Center Parcs du Bois aux Daims, dans la Vienne, 85 % des salariés de Center Parcs recrutés à l'ouverture du parc résidaient à moins de 40 minutes du site. Par ailleurs 71 % étaient demandeurs d'emplois dont 54 % depuis une longue durée.

En phase de chantier, le projet de régénération et d'évolution des Bois Francs devrait générer, pendant 2 ans environ, de 200 à 400 emplois, suivant les phases de travaux.

En phase d'exploitation, l'entretien des domaines est assuré en très grande partie par des prestataires locaux : environ 150 nouveaux emplois directs seraient créés.

Ces nouveaux emplois seraient répartis comme suit :

- ◇ Restauration : 31
- ◇ Boutiques : 4
- ◇ Loisirs et sécurité : 25
- ◇ Administration : 4
- ◇ Maintenance et ménage : 87
- ◇ De plus le projet conduira à la création d'environ 50 emplois indirects

UN PROJET POUR GÉNÉRER DES RETOMBÉES FISCALES ADDITIONNELLES

L'agrandissement 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,
- ◇ La contribution économique territoriale (CET : ancienne taxe professionnelle) composée de la cotisation foncière des entreprises et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises : en cours d'évaluation € par an,
- ◇ La taxe foncière, sur la propriété du terrain bâti :
- ◇ La taxe sur les séjours touristiques, définie avec l'Interco.

UN PROJET POUR VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE RÉGIONAL

Le point info Tourisme Normandie Sud Eure au sein du Domaine est une véritable vitrine pour le département. Ce point d'information et de vente présente les richesses du territoire, les activités et attractions à proximité comme le patrimoine de Verneuil-Sur-Avre, le parc animalier Le Bois des Aigles, la manufacture Bohin, ou la manufacture- chocolatrium Cluizel de Damville

3.3. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le projet de régénération et d'évolution du Domaine des Bois Francs est soumis à plusieurs procédures administratives :

- ◇ Une procédure de **déclaration de projet** entraînant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes des Barils et de Pullay, diligentée par l'INSE par l'INSE, autorité compétente en matière d'urbanisme ;

- ◇ Une autorisation environnementale unique portant sur le volet « eau », « défrichement » et « espèces protégées » ;

- ◇ Des demandes de permis de construire portant sur les hébergements et les équipements de loisirs complémentaires ;

- ◇ Une autorisation d'ouverture pour un établissement de présentation au public d'animaux de la faune non domestique.

Ces trois dernières autorisations seront demandées par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, porteur du projet.

L'Interco Normandie Sud Eure (INSE) considère que le projet présente un intérêt majeur pour l'ensemble de son territoire et, plus largement, pour le Sud du département de l'Eure. Mais il nécessite de faire évoluer les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de Pullay et des Barils.

Les Conseils municipaux de Pullay et des Barils ont donné un avis favorable à l'engagement de cette procédure par délibération des 30 juin et 2 juillet 2018.

Par une délibération en date du 11 juillet 2018, le conseil communautaire a donné à l'unanimité un avis favorable à l'engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des

documents d'urbanisme des PLU des Barils et de Pullay avec le projet d'extension du Domaine de Center Parcs des Bois Francs.

Afin de garantir sa réalisation dans les meilleurs délais, l'INSE a fait le choix, en concertation avec les services de l'Etat, de recourir à une déclaration de projet.

Les Conseils municipaux de Pullay et des Barils ont donné un avis favorable à l'engagement de cette procédure par délibération des 30 juin et 2 juillet 2018.

Par un courrier en date du 20 décembre 2018 et en application de l'article L 121-17 du code de l'environnement, l'INSE a saisi la Commission Nationale du Débat Public en vue de la nomination d'un garant et ceci pour garantir la qualité de la concertation préalable.

Par une délibération du 9 janvier 2019, la CNDP a nommé Mesdames Marie-Claire Eustache et Sylvie Denis Dhintilac garantes de la concertation de la déclaration de projet.

La déclaration de projet est régie par l'article 300-6 du code de l'urbanisme et menée par le Président de l'INSE.

Par ailleurs dans un courrier en date du 27 septembre 2018 la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a confirmé la nécessité d'une évaluation environnementale des mises en compatibilité des PLU par déclaration de projet.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme, tout comme l'autorisation environnementale unique, donneront lieu à une enquête publique unique.

L'article L 300-6 du code de l'urbanisme dispose :

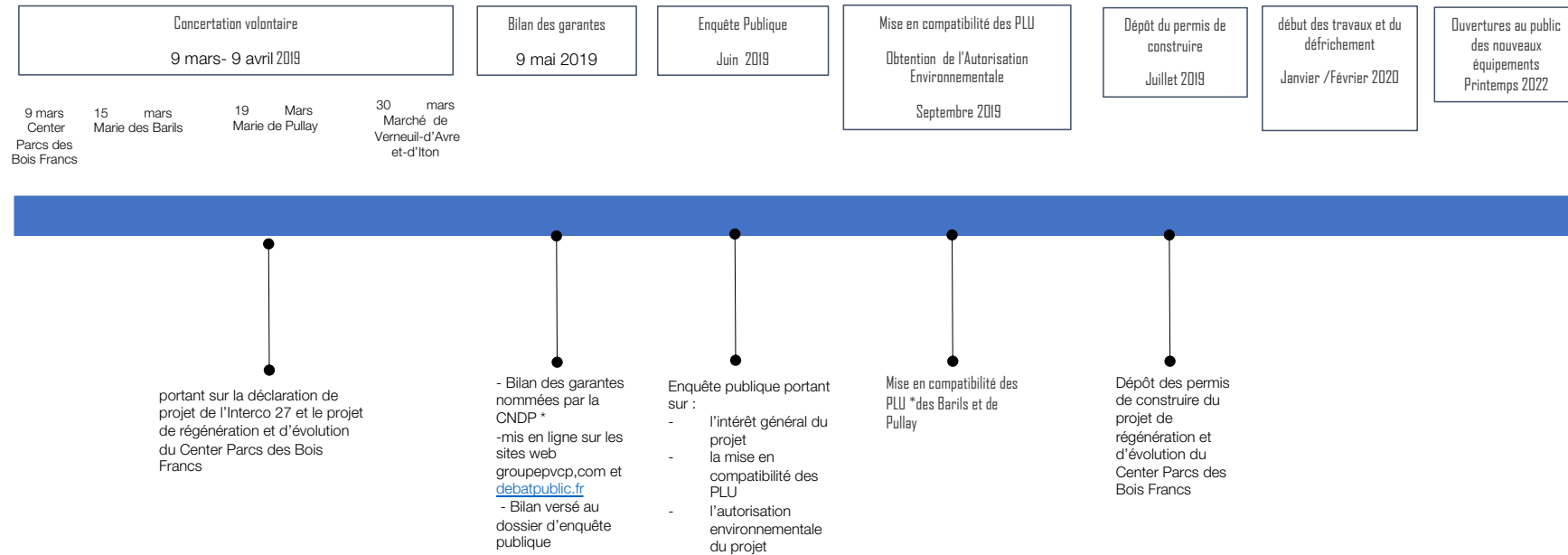
L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Planning prévisionnel



* CNDP = Commission Nationale du Débat Public

026

04 QUEL PROJET ?

4.1. LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

4.1.1. LES VARIANTES NON RETENUES POUR LES NOUVEAUX COTTAGES

Première variante : développement autour du château et en forêt – 500 cottages

Dans cette première esquisse, réalisée en 2016, le projet se développe en deux quartiers l'un autour du Château et l'autre en forêt au Sud-Est du Domaine. La question de la mobilité n'est pas prise en compte. La consommation d'espaces forestiers dans cette configuration est estimée à 45 ha environ.

La quantité de surfaces de boisement impactées ainsi que la nécessité de modifier sensiblement le paysage autour du Château ont été des facteurs qui ont conduit à écarter cette variante.

Deuxième variante : 450 cottages en forêt

Dans cette variante, les développements autour du Château sont abandonnés. L'emprise en forêt est importante compte-tenu de la géométrie de la propriété foncière maîtrisée par Pierre & Vacances Center Parcs. Les surfaces forestières ainsi impactées sont d'environ 55 ha. Les développements sont redistribués entièrement en zone forestière au Sud-Ouest et Sud-Est du Domaine. Au regard de cet étalement et du trop grand éloignement de certains cottages du Centre Village, cette variante a été abandonnée.

Troisième variante : 350 cottages en forêt

Cette variante découle de la volonté de réduire les emprises du projet en forêt. Elle y réussit mais en revanche l'emprise restante sur les parties forestières au Sud-Ouest impacte, outre les boisements, des sols hydromorphes importants pour l'alimentation des sols

et des eaux souterraines. Ces sols jouent en effet un rôle utile dans l'amélioration de la qualité de ces eaux souterraines et leur régulation.

4.1.2. LE PROJET RETENU POUR LES NOUVEAUX COTTAGES

Le projet finalement retenu est celui qui impacte le moins de zones boisées, limité 36 ha, et évite tout impact sur les zones humides.

Il prévoit deux quartiers, un quartier « Ferme » avec 173 cottages*, implanté en totalité sur la zone de l'actuel practice de golf et un quartier « Forêt » de 127 cottages*, et 22 maisons dans les arbres.

Les cottages* seront répartis en quatre gammes différentes. La zone « Forêt » comprendra uniquement des cottages VIP Exclusive, alors que la zone Ferme comprendra des cottages Premium, Thématiques et VIP. Les cottages seront de plain-pied ou avec un étage.

Les cottages zone « Forêt »

La conception des cottages VIP Exclusive de la zone forêt découle de leur insertion dans un contexte naturel boisé. L'ambiance forestière transparaîtra dans le projet, notamment grâce au choix des matériaux. Les cottages seront entièrement habillés de bois leur donnant un esprit naturel. Ce matériau noble et contemporain, a aussi la particularité d'être très résistant et permet de préserver l'aspect esthétique du bâti de manière pérenne.

Afin que les vacanciers puissent jouir au maximum des bénéfices du site dans lequel les cottages sont implantés, de grandes ouvertures seront créées, ainsi que des fenêtres d'angle permettant de cadrer le paysage. Ainsi une sensation de proximité avec la nature et les animaux habitera le visiteur séjournant dans le cottage.

Les terrasses permettront de créer le lien entre le confort intérieur des cottages et la forêt avec sa faune et sa flore.

Trois modèles d'observatoires ont été conçus pour être utilisés ponctuellement dans les espaces boisés.



Cottages Forêt



Cottages Ferme

Ils procureront la sensation de proximité avec la forêt et offriront des possibilités d'observation des animaux.

L'ensemble pourra faire penser à une maison de « garde forestier », inscrit dans une dynamique d'esthétique contemporaine, qui se mêle à la nature, tout en offrant un confort et un aspect contemporain.

L'accès aux cottages au travers de l'enclos sera protégé par un système de type « pas canadien » qui empêchera la sortie des animaux.

Les cottages zones « Ferme »

Trois types de cottages sont proposés dans la zone « Ferme » : Premium, VIP et Thématiques. Ce quartier est tout à fait différent du précédent. L'ambiance s'apparente à celle d'un petit village de campagne. Les cottages se font face de part et d'autre d'un axe principal imitant l'artère centrale d'un village. Des jardinets cultivés et des bancs où les clients pourront se détendre rappelleront l'atmosphère propre aux petits villages de campagne.

Les façades à parement de colombages des cottages rappelleront l'architecture traditionnelle normande, établissant ainsi un lien fort avec le patrimoine, et la culture locale. De même, le type d'ouvertures ainsi que l'inclinaison des pans de toitures sont d'inspiration locale. Une discontinuité dans la toiture (sheds) apportera une note contemporaine.

Maisons dans les arbres

22 maisons en structure bois sur pilotis; avec de grandes terrasses et en totale immersion dans la forêt.



L'espace aqualudique / Aquamundo



La ferme

4.1.3. LES ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS ET D'ACTIVITÉ

Pour accompagner la création de nouveaux cottages, les équipements centraux et de loisirs bénéficieront d'agrandissement et de rénovation profonde.

L'espace aqualudique / Aquamundo

L'extension de l'Aquamundo sera réalisée principalement à l'emplacement de l'actuel bâtiment abritant «l'Action Factory » et complétée par des équipements extérieurs.

A l'extérieur de l'Aquamundo, serpenteront une « rivière experience » et un « rivière sauvage à l'extérieur du bâtiment. Des plages et des plantations seront aménagées. On trouvera également deux toboggans et une tour pour les desservir.

La voirie de desserte des cottages à l'Ouest du Centre Village sera réaménagée pour permettre l'installation des nouvelles rivières extérieures.

« Les Granges »

Center Parcs souhaite élargir son offre d'activités dans le Domaine à destination des enfants de différentes tranches d'âge. De nombreux jeux seront réunis dans un vaste bâtiment d'environ 3 600 m² dénommé « Les Granges », qui comportera par ailleurs une crêperie.

La ferme

Le projet prévoit l'aménagement d'une ferme pédagogique destinée aux enfants, à l'arrière du Château des Bois-Francis. Aujourd'hui le bâtiment de la ferme accueille une activité équestre faisant partie du Domaine.

L'intention est de préserver l'aspect architectural actuel et de mettre en valeur le patrimoine existant, de conserver un caractère agricole « campagnard », de créer un lieu ludique et familial.

Il n'y aura pas de stationnement de véhicules visiteurs à proximité immédiate de la Ferme mais des parkings vélos / golfettes situés aux entrées.

Le projet de ferme pédagogique et ses nombreuses animations, s'articulent autour :

D'UN UNIVERS ANIMALIER AVEC L'ACCUEIL D'ANIMAUX DOMESTIQUES

L'univers animalier accueillera chevaux et poneys avec un enclos de pâturage pour les chevaux. Il proposera un grand enclos accueillant plus d'une vingtaine d'espèces d'animaux différentes et une étable, un poulailler, une chèvrerie et une bergerie, le village des lapins, l'île aux canards et des ruches. Le public accèdera par un double portillon formant un sas d'entrée, afin d'éviter que les animaux ne s'échappent, puis serpentera entre les différents équipements.



Univers animalier avec l'accueil d'animaux domestiques



Univers végétal



D'UN UNIVERS VÉGÉTAL

L'arboretum existe déjà mais ses arbres les plus précieux seront mis en valeur avec la création d'un parcours visiteur. Une serre et des carrés potagers seront aménagés avec différentes cultures.

Les travaux de la ferme porteront sur :

- ◇ Le bâtiment principal (dépendances du Château du XVI^{ème} siècle non classées mais identifiées comme élément à protéger dans le PLU) : réaménagement et restauration ;
- ◇ La cour avant de la ferme : accueil, zone de jeux pour les enfants ;
- ◇ La cour arrière de la ferme : installation de box chevaux supplémentaires et accès service et personnel ;
- ◇ Les jardins du château : aménagement du potager ,
- ◇ L'arrière du château
- ◇ Les abords : remise en état des accès, stationnement vélos et voitures, aménagement paysager.

Le golf

Le golf sera recomposé pour une partie significative car deux trous de golf, le practice et le Club House seront impactés par la création du nouveau hameau de cottages « Ferme ».

Deux nouveaux trous seront créés, un trou existant sera aménagé. Le practice, le green d'approche et le Club House seront implantés autour du château et de la ferme et bénéficieront de l'environnement de ces bâtiments de qualité.

Les clients pourront accéder au Club House :

- ◇ Soit depuis le parking dédié aux golfeurs, spécialement aménagé à l'entrée du site ;
- ◇ Soit par la voie de jonction entre le Centre Village et le Château. Un parking vélos/golfettes sera positionné au niveau de l'entrée.



4.1.4. LE PÔLE MAINTENANCE

Différents bâtiments dédiés à la maintenance seront implantés à l'entrée du site pour regrouper les services techniques nécessaires à l'entretien du Domaine.

Le service technique intervient dans les équipements et les hébergements pour toute panne ou anomalie de fonctionnement. Il intervient également pour la gestion des déchets (réalisée par un prestataire extérieur). Lorsque les travaux sont trop importants ou spécifiques, le service fait intervenir des entreprises extérieures.

Le service jardins est en charge de l'entretien des espaces verts. Il assure également l'entretien et la réparation des outils et machines pour l'entretien des espaces verts et de la ferme. Enfin, le service est en charge du ramassage des papiers et des petites poubelles extérieures.

Les services nettoyage mobilisent des effectifs importants. L'équipe assure la propreté des hébergements (entre chaque arrivée et départ des clients) et des équipements quotidiennement.

À l'entrée du Domaine seront réalisés deux bâtiments de maintenance d'une surface d'environ 1 300m² et qui abriteront des zones de réserve pour le mobilier et petits équipements, un atelier de maintenance et réparation, et une zone vestiaire pour le personnel.

4.1.5. LA CIRCULATION INTERNE

Un des axes forts du projet de régénération et d'évolution du Domaine des Bois Francs consiste à renforcer le caractère « sans voiture » du Domaine, en lien avec la mise en place de la possibilité d'arrivée-départ tous les jours de la semaine.

Pour cela une voie de contournement à double sens (chaussée de 6 mètres de large) sera réalisée pour desservir les nouveaux parcs de stationnement décentralisés aménagés à proximité de chaque hameau de cottages. L'accès aux cottages se fera à partir de chaque parc de stationnement et aucun accès véhicule jusqu'au contact du cottage ne sera autorisé, ce qui garantit tranquillité et sécurité dans un site entièrement sans voiture à l'exception des véhicules de service, pour la plupart électriques.

4.2. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le projet de régénération et d'évolution du Center Parcs des Bois Francs se développe sur l'emprise même du site existant, sans consommation d'espaces hors du domaine actuel.

Sur cette emprise, les principaux enjeux concernant l'environnement sont :

- ◇ La gestion de l'eau : eau potable, eaux usées, eaux pluviales
- ◇ La biodiversité
- ◇ Le défrichement
- ◇ L'impact sur l'occupation du sol

4.2.1. LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

L'eau est une composante majeure des Center Parcs, qui proposent de nombreuses activités ludiques et de bien-être autour de cet élément. Le concept même de Center Parcs implique que la ressource en eau soit gérée dans un objectif d'exemplarité, d'ambition et d'innovation.

Des mesures spécifiques seront donc apportées pour permettre l'augmentation de la capacité d'accueil du parc, tout en anticipant ses impacts sur l'eau, sur les usages qui en découlent et sur les espèces végétales et animales qui en dépendent dans une des étapes de leur cycle biologique.

La gestion des eaux du projet de régénération et d'évolution du Center Parcs des Bois Francs sera ainsi adaptée aux contextes climatique, hydrologique et hydrogéologique du territoire. La préservation des milieux récepteurs déjà sensibles (notamment la faible capacité de dilution de l'Avre en période d'étiage ou la vulnérabilité de la nappe aquifère de la craie du fait de la géologie karstique) nécessite d'adapter les réponses du projet.

Celui-ci présente l'opportunité pour le site actuel de pouvoir sécuriser son alimentation en eau potable et diversifier ses ressources en eau, ainsi que de fiabiliser la collecte, le traitement et la valorisation des eaux usées.

La préservation de la ressource, tant au niveau quantitatif qu'au niveau qualitatif, passe par une démarche qui vise d'une part l'évitement des secteurs à enjeu, tant pour les eaux superficielles que pour les eaux souterraines, puis la maîtrise et la limitation de l'impact de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Par ailleurs, le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs s'efforce de rationaliser la consommation et d'optimiser l'utilisation de la ressource. Des actions en matière de gestion des eaux de pluie sont également mises en œuvre pour intégrer les enjeux quantitatifs et qualitatifs.

Incidences potentielles sur les eaux souterraines

Trois types d'impact potentiels du projet sur le régime des eaux souterraines ont été étudiés :

- ◇ La diminution de l'alimentation de la nappe liée au déboisement et à l'imperméabilisation des sols : cet impact est rendu négligeable par le choix de l'infiltration diffuse autant que possible pour l'ensemble des eaux de pluie et par la création d'un habitat dispersé (faible taux d'imperméabilisation),
- ◇ La perturbation des écoulements de la nappe et le risque d'abaissement du niveau piézométrique : cet impact est rendu négligeable au droit du site du fait d'un contexte de nappe suffisamment profonde et de principes constructifs adaptés (fondations peu profondes, limitation des sous-sols),
- ◇ L'augmentation du prélèvement au niveau du captage : cet impact est rendu négligeable compte

tenu des mesures de réduction de la consommation d'eau potable adoptées par Pierre & Vacances Center Parcs et de la nécessité d'assurer une sécurisation de l'alimentation actuelle.

Incidences potentielles sur les eaux superficielles

Deux types d'impact potentiels du projet sur le régime des eaux superficielles ont été étudiés :

- ◇ L'augmentation du ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols et aux débits de crue des cours d'eau : cet impact est rendu négligeable compte tenu du faible coefficient d'imperméabilisation (habitat dispersé) et des principes adoptés pour la gestion des eaux pluviales (respect des bassins versants et gestion diffuse avec régulation des débits avant rejet vers les fossés exutoires, rejoignant à terme l'Avre),
- ◇ La diminution des débits d'étiage : cet impact est rendu négligeable compte tenu des mesures adoptées pour pérenniser l'alimentation de la nappe ;

Incidences potentielles sur la qualité des eaux

Plusieurs types d'incidences potentielles sur la qualité des eaux ont été recensés :

- ◇ La pollution chronique apportée par les eaux pluviales : cet impact sera rendu négligeable par la mise en œuvre d'un dispositif de gestion des eaux de pluie permettant l'interception de ce type de pollution (noues végétalisées, filtres à sable, marais épurateurs).

◇ Les pollutions liées aux activités du site : cet impact sera rendu négligeable pour les différents aménagements ou activités potentiellement polluants :

- Pollutions d'origine agricole : gestion et contrat d'évacuation des fumiers de la ferme avec un agriculteur local,
- Entretien des espaces : absence d'utilisation de fertilisants, de produits phytosanitaires et de sels de déverglacement,
- Risque de pollutions accidentelles : adoption de mesures préventives, mise en place de batardeaux (barrage provisoire).

Sur la base de ce cette analyse des incidences potentielles, les dispositions suivantes ont été décidées s'agissant de l'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux usées, et la gestion des eaux pluviales.

L'alimentation en eau potable

ENJEUX

La consommation totale actuelle du domaine est de 390 000 m³/an en moyenne, soit l'équivalent de 1 068 m³ par jour.

Avec la mise en œuvre du projet, le total des besoins complémentaires est estimé 135 000 m³/an soit 370 m³/jour. La consommation totale donc passerait à 525 000 m³/an soit 1 434 m³ par jour.

Les nouveaux besoins en eau induits par le projet incluent la consommation des nouveaux cottages, celle des nouveaux points de restauration et des bâtiments de loisirs et de service ainsi que le remplissage et les besoins complémentaires en eau des équipements aqualudiques (agrandissement de la piscine et locaux techniques de l'Aquamundo).

Le Domaine des Bois Francs possède son propre réseau d'adduction en eau potable alimenté par quatre forages indépendants qui sont situés à l'extérieur du site. Tous prélèvent dans la nappe de la craie altérée du Neubourg-Iton-plaine de Saint-André. Le volume annuel autorisé pour la production des quatre forages est de 405 000 m³/an. Les eaux brutes passent par un système de filtration et de dénitrification situé dans le Domaine avant distribution pour consommation. Pour éviter d'être exposé à des problèmes de rupture d'alimentation, de baisse de rendement du captage ou bien de pollution, il a été recommandé au Groupe Pierre & Vacances – Center Parcs d'avoir recours à des solutions d'interconnexion. La sécurisation de l'alimentation en eau potable du Domaine a donc été intégrée aux études de faisabilité menées pour répondre aux besoins générés par le développement de la capacité du site.

SOLUTIONS

Afin de satisfaire les futurs besoins en eau potable, deux solutions ont été étudiées :

- ◇ L'utilisation du forage de Saint-Christophe-sur-Avre et l'achat d'eau au Syndicat d'Alimentation en Eau Potable (SAEP) du Percher ;
- ◇ L'achat d'eau au SAEP de Verneuil Est.

La première hypothèse s'appuie sur la remise en état du forage de Saint-Christophe-sur-Avre et son raccordement à la station de potabilisation du Domaine. En complément, l'achat d'environ 2 000 m³ d'eau auprès du SAEP du Percher permettrait d'assurer une interconnexion avec les syndicats voisins.

Afin de vérifier la faisabilité de cette solution, un diagnostic du forage de Saint-Christophe-sur-Avre a été réalisé en août 2018. Ce test a permis de constater une bonne productivité mais soumise à de fortes amplitudes piezométriques (pression d'eau dans la nappe).

C'est pourquoi le diagnostic a été complété par de nouveaux essais en novembre 2018, soit en période d'étiage (débit minimal). Les études ont alors mis en évidence le mauvais état physique du forage et sa vulnérabilité par rapport aux pollutions en surface. La qualité de l'eau brute du forage est mauvaise vis-à-vis des paramètres de turbidité (quantité de matériaux en suspension), de nitrates et des pesticides. Elle est aussi sujette à une forte pollution bactériologique.

Les traitements lourds nécessaires pour rendre l'eau potable et pour consolider le forage, ainsi que l'incertitude sur les débits de production en période d'étiage, ont amené le Groupe Pierre & Vacances – Center Parcs à renoncer à cette solution.

C'est donc la deuxième solution qui a été retenue. Elle consiste en l'achat d'eau au SAEP de Verneuil Est qui est en capacité de livrer au Domaine des Bois Francs jusqu'à 220 000 m³ par an soit 600 m³ jour – bien au-delà du besoin identifié pour alimenter les nouveaux hameaux de cottages et les équipements complémentaires. Ce qui sécuriserait également l'alimentation en cas d'éventuelle défaillance de l'un des forages du domaine.

L'alimentation se ferait par la pose d'une canalisation, nécessaire pour connecter le réservoir de l'usine de traitement de Verneuil sur Avre au réseau du Domaine, soit environ 5 km.

Dans le cadre de sa démarche développement durable « Natural » , Center Parcs s'est engagé à réduire les consommations d'eau potable liées au séjour de ses clients (pour les équipements, les cottages, la restauration...). Un objectif ambitieux a été fixé, pour l'ensemble des sites de la marque, de réduire de 25% la consommation d'eau par nuitée* d'ici 2022 (par rapport à 2010). Des mesures sont mises en place pour atteindre cet objectif :

Cottages	<p>Moyens :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ Mise en place de compteurs d'eau sur les nouveaux îlots de cottages afin de détecter toute anomalie de consommation ◇ Mise en œuvre de robinetterie économe : les mitigeurs auront un débit inférieur à 5l/min ◇ Mise en place de douchettes économes avec des débits inférieurs à 10l/min ◇ Mise en œuvre de chasses d'eau de faible capacité à double commande 3/6 litres - Lave-vaisselle avec une consommation maximum de 9l/cycle
Equipements	<p>Moyens :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ Mise en place de compteurs sur les nouveaux réseaux d'eau créés afin de détecter toute anomalie de consommation ◇ Mise en place de robinetterie hydro-économe

L'assainissement des eaux usées

ENJEUX

Le volume journalier moyen d'eaux usées est aujourd'hui de 1 286 m³ par jour. Le volume journalier moyen d'eaux usées qui sera produit par les nouveaux hameaux de cottages et les nouveaux équipements est estimé à environ 335 m³/j et correspond à un flux d'environ 2 000 à 3 000 Equivalents-Habitants (EH).

L'étude de faisabilité menée par ICEau Environnement et finalisée en septembre 2018 indique que :

- ◇ Les capacités hydrauliques actuelles du site sont en limite d'acceptation des débits futurs ;
- ◇ Les capacités de traitement de la pollution sont en limite d'acceptation des flux futurs ;
- ◇ Les capacités de traitement de la pollution azotée sont inférieures aux prévisions d'apports en flux futurs ;
- ◇ Le débit maximum autorisé de rejet dans l'Avre est atteint.

SOLUTION

La solution retenue pour l'assainissement des eaux usées additionnelles passe par un renvoi des nouveaux effluents vers la station d'épuration de Verneuil-Sur-Avre. Cette dernière, gérée par le Syndicat d'Eau Potable et d'Assainissement collectif du Sud de l'Eure (SEPASE), est une station de 20 000 Equivalents Habitants (EH) chargée actuellement à environ 12 000 EH en moyenne et 16 000 EH en pointe. Elle a donc la capacité technique d'accueillir les effluents de l'extension du Domaine.

Un réseau de transfert des eaux usées de 6 km sera donc mis en place pour raccorder le projet au réseau d'assainissement de Verneuil-sur-Avre. Les deux réseaux d'approvisionnement en eau potable et de transfert des eaux usées pourront être couplés sur environ 5 km.

La gestion des eaux pluviales

ENJEUX

Il convient d'éviter tout impact tant quantitatif que qualitatif sur les milieux aquatiques situés en aval, et d'anticiper les crues périodiques.

SOLUTION

Comme pour le Domaine existant, la gestion des eaux de ruissellement se base sur les principes des techniques alternatives. Il s'agit d'une gestion diffuse qui tend à éviter les concentrations des flux pour permettre une bonne répartition de l'alimentation des milieux aquatiques. Ce choix vise ainsi le maintien d'une situation hydrologique équivalente à la situation actuelle.

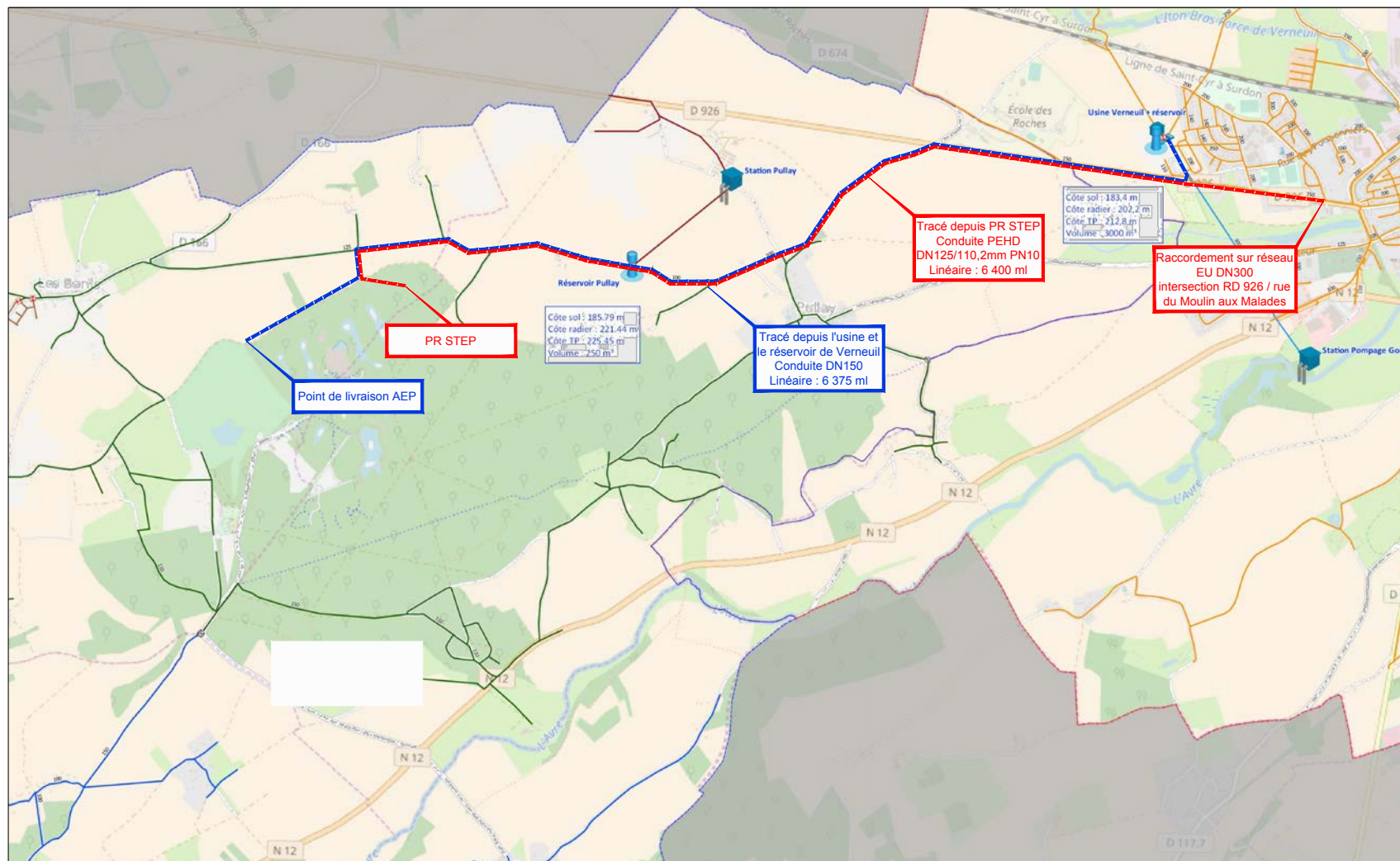
De manière générale, le système mis en œuvre permettra la collecte des eaux pluviales sur l'ensemble des secteurs aménagés et leur acheminement vers des dispositifs de gestion adaptés. Ceux-ci viseront à favoriser l'infiltration des pluies courantes au plus proche de leur source de manière à contribuer à la recharge de la nappe sous-jacente. Toutefois, compte-tenu du contexte des sols peu favorable à l'infiltration (présence de sols régulièrement saturés en eau), un rejet superficiel sera réalisé vers les fossés existants, exutoires identifiés.

Il s'agira de réguler les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées, afin de limiter le débit renvoyé de façon à ne pas aggraver le risque d'inondation à l'aval. Ces dispositifs permettront également de garantir un rejet d'eau de bonne qualité dans les milieux récepteurs.

L'ossature de bassins, fossés et noues existante du Domaine pour la gestion des eaux sera en partie réutilisée. Afin de ne pas modifier le fonctionnement de cette chaîne de bassins existante, les rejets des nouveaux hameaux de cottages et compléments d'équipements seront régulés avant rejet, afin de ne renvoyer qu'un débit traversier*.

L'assainissement de la partie du parcours de golf conservé ne sera pas modifié. Les nouveaux trous et le nouveau practice feront l'objet d'une gestion diffuse des eaux, grâce à l'aménagement de points bas permettant de recueillir et d'infiltrer les eaux localement.

TRACÉ DES CANALISATIONS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET D'ÉVACUATION DES EAUX USÉES



4.2.2. BIODIVERSITÉ

La prise en compte de la biodiversité et des caractéristiques naturelles du site implique notamment de :

- ◇ 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 dans le cadre du projet ;
- ◇ 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 des incidents qu'elle est susceptible de générer. Les impacts pendant cette phase feront ainsi l'objet d'un traitement spécifique avec une série d'engagements particuliers : adaptation des calendriers pour éviter les périodes sensibles pour la faune, prise en compte du risque de pollution des sols et de l'eau par le recueil et le traitement des eaux du chantier (filtres pour éviter la fuite de matériaux vers les milieux récepteurs, pièges à fines, fosses de décantation, pièges antipollution accidentelle,...), balisage des secteurs sensibles, protection des arbres conservés aux abords des zones de chantier, suivi des travaux par un bureau d'études écologiques spécialisé.

Les milieux naturels : contexte réglementaire

La zone d'étude ne comporte aucune zone classée pour son intérêt écologique :

- ◇ Les sites Natura 2000 les plus proches sont respectivement à 8,1 km au sud, « Forêts et étangs du Perche » d'une superficie de 47 583 ha et à 9,1 km au nord « Etangs et mares des forêts de Breteuil et Conches » d'une superficie de 121 ha ;
- ◇ La Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) la plus proche se situe à environ 8 km au sud. Il s'agit du site « Forêt du perche » de 509 km² ;
- ◇ L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopie (APPB) le plus proche est situé à 17 km au sud. Il s'agit du site « Etang de la Benette », d'une superficie de 14,046 ha. ;
- ◇ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) les plus proches sont au nombre de 5 ZNIEFF de type II et 14 ZNIEFF de type I dans un rayon d'environ 10 kilomètres ;
- ◇ Le Parc Naturel Régional (PNR) le plus proche est le PNR du Perche situé à un peu moins de 9 km au sud du site ;
- ◇ La Réserve Naturelle nationale (RNN) la plus proche est située à 65 km du site. Il s'agit de la RNN « les Coteaux de la seine » à cheval entre le Val d'Oise et les Yvelines ;
- ◇ La Réserve Naturelle Régionale (RNR) la plus proche est située à 16 km à l'ouest dans l'Orne. Il s'agit du site « Clairière forestière de Bresollettes » ;
- ◇ La Réserve Biologique la plus proche est située à 23 km du site. Il s'agit de la réserve biologique « Tourbière des Froux » ;
- ◇ Aucun Espace Naturels Sensibles (ENS) n'est présent dans un rayon de 10 km.

Les milieux naturels :

Sur le site, les enjeux les plus importants d'un point de vue de la faune, de la flore et des habitats se concentrent :

- ◇ Pour la flore et les habitats, sur de toutes petites entités très localisées, à savoir des fossés, ornières et bords de chemins forestiers (secteurs par ailleurs souvent corrélés avec la présence de sols humides). Dans une moindre mesure d'autres secteurs peuvent présenter des enjeux significatifs mais plus faibles comme les Chênaies à Jacinthe des bois et les végétations annuelles des substrats précédemment inondés ;
- ◇ Pour la faune, l'ensemble des boisements constitue un enjeu pour les cortèges des milieux boisés, notamment pour les oiseaux et les chauve-souris ;
- ◇ Pour la faune encore, on note la présence sur le site de quelques amphibiens et autres espèces associées à ce type de milieu, même si les enjeux les plus importants se trouvent en périphérie ;
- ◇ Pour la faune toujours, le cortège des milieux ouverts, relativement limité sur le site, présente quelques enjeux, surtout liés à la présence de quelques oiseaux remarquables ;
- ◇ Pour la faune enfin, les bâtiments présents sur le site constituent également un enjeu important puisque ces derniers accueillent pour certains des chauves-souris.

Au regard de la trame Verte et Bleue, le site du projet est localisé en grande partie sur un réservoir de biodiversité de la sous trame boisée. L'actuel Center Parcs est considéré comme faisant partie intégrante de ce réservoir de biodiversité, exception faite du golf qui est considéré comme une zone urbaine.

A l'échelle du site, les observations réalisées confirment que le site constitue bien un réservoir de biodiversité, dans lequel les espèces peuvent accomplir leur cycle de vie. Les espèces peuvent circuler librement, du

fait de l'absence d'éléments fragmentant particulier.

On note cependant la présence :

◇ D'une clôture autour du domaine des Bois Francs, qui limite la circulation des plus gros mammifères du site (Chevreuil, sanglier...);

◇ D'un axe migratoire de Crapaud commun (*Bufo bufo*), entre les Bois Francs et les douves du château;

◇ D'un réseau de mares sur la lisière nord du massif des Bois Francs, à proximité immédiate du site. Ces mares sont très favorables aux amphibiens comme en atteste les effectifs et la diversité qui ont pu y être observés;

◇ De structures et de paysages intéressants pour les chauve-souris

Incidences et mesures sur les milieux naturels

Le Domaine ne se trouve pas sur un site Natura 2000. Les plus proches sont situés à plus de 8 km. Il s'agit des sites « Forêts et étangs du Perche » et « Etangs et mares des forêts de Breteuil et Conches ».

Ainsi, la distance et l'absence de liens fonctionnels entre le site du projet et les sites Natura 2000 permettent de conclure à une absence d'incidence du projet sur ces sites.

Incidences et mesures sur la faune, la flore et les habitats.

Les principaux impacts résiduels concernent le groupe des chiroptères (chauve-souris), et dans une très moindre mesure les oiseaux forestiers. Pour les chiroptères, c'est la destruction/dégradation de gîtes potentiels (arboricoles) ou avérés (combles de vieux bâtiments), qui est le plus impactant. La pollution lumineuse, bien que contenue sur les nouveaux aména-

gements, constitue également un impact important pour les espèces les plus lucifuges (*Grand rhinolophe*, *Murins*), en soustrayant des territoires de chasses et en limitant les déplacements des individus (fragmentation de l'habitat).

Plusieurs espèces remarquables de poissons ont été identifiées dans la portion de l'Avre la plus proche du site, les impacts du projet sont nuls. Aucun rejet ne sera effectué dans l'Avre à ce niveau, ils seront directement renvoyés à la station d'épuration de Verneuil sur Havre.

Les impacts du projet sur les autres espèces, qui ne présentent pas d'enjeux écologiques particuliers, est relativement négligeable, dans la mesure où ces espèces sont peu exigeantes et pourront se maintenir sur le site même avec les nouveaux aménagements, d'autant que les mesures envisagées pour les espèces à enjeux leur profiteront également.

Au nombre des mesures figurent :

- ◇ Des mesures d'évitement :
 - évitement total pour les zones les plus sensibles,
 - évitement partiel pour les zones moins sensibles,
 - aménagements de secteurs sensibles,
 - conservation d'habitats d'espèces au sein des secteurs aménagés,
 - création d'habitats favorables.

- ◇ Des mesures de réduction :
 - valorisation écologique des secteurs concernés,
 - utilisation d'une palette végétale indigène (plantes locales),
 - mise en place d'un plan de gestion global du site
 - limitation de la pollution lumineuse,
 - valorisation écologique des boisements interstitiels conservés,
 - valorisation des potentialités d'accueil de



Le parcours de golf

l'avifaune au niveau du centre équestre et du château.

- ◇ Des mesures de compensation liées à la faune, à la flore et aux habitats
 - Mise en place d'un reboisement
 - Mise en place de micro habitats sur l'Espace Boisé Classé (EBC)
 - Aménagements en faveur des chiroptères sur le secteur du château
 - Gestion forestière durable des boisements conservés
 - Modalités écologiques des habitats forestiers recréés dans le cadre des compensations de défrichement

Il n'est pas proposé de mesures compensatoires pour les milieux aquatiques et humides dans la mesure où l'analyse des impacts résiduels met en évidence un impact nul ou négligeable.

La prise en compte des enjeux environnementaux du site du Center Parcs des Bois Francs passe aussi par des modalités d'entretien et d'exploitation adaptées. Plusieurs types d'entretien peuvent être ainsi distingués

En termes d'entretiens courant :

- ◇ L'entretien général du site, visant à empêcher la formation de flux polluants le plus en amont possible (nettoyage régulier, déverglaçage par utilisation de sable...);
- ◇ L'entretien régulier des dispositifs de gestion des eaux de pluie ;
- ◇ L'entretien régulier des dispositifs de gestion des eaux usées ;
- ◇ La gestion de la végétation.

En termes d'entretien exceptionnel :

- ◇ La définition d'un protocole d'intervention en cas de pollution accidentelle.

Enfin un plan de gestion écologique sur une période allant de 5 à 10 ans sera élaboré, afin de s'assurer de la bonne mise en œuvre sur le site de l'ensemble des mesures écologiques et de leur efficacité. Ce plan de gestion développera notamment la programmation des interventions ainsi que les suivis écologiques à mettre en place.

4.2.3 DÉFRICHEMENT

Boisement et exploitation forestière

Le massif des Bois Francs était historiquement traité selon le mode du taillis-sous-futaie, mode de traitement commun à l'ensemble des massifs forestiers alentours. Le massif a connu une gestion sylvicole dynamique jusque dans les années 1990 (ces coupes semblent avoir prélevé la majeure partie du taillis). L'ouragan de décembre 1999 a provoqué des dégâts diffus et depuis la récolte des chablis, aucune intervention particulière n'a été réalisée.

Incidences et mesures sur le défrichage

Le caractère boisé des Center Parcs est un élément essentiel de leur concept. La surface totale de défrichage (perte de la vocation boisée) est donc minimisée au maximum.

Les surfaces liées aux demandes administratives de défrichage sont supérieures aux surfaces qui seront effectivement défrichées et déboisées pour couvrir les éventuels problèmes techniques liés aux travaux qui impliqueraient une consommation d'espace supérieure.

Les surfaces défrichées diffèrent en fonction des aménagements et des équipements pour des raisons paysagères et de sécurité (chute d'arbres et de branches, risque incendie)

La surface totale du périmètre d'étude environnementale est de 252 ha et la demande de défrichage porte sur 36 ha correspondant aux zones à aménager.

PEUPELEMENTS FORESTIERS IMPACTÉS PAR LE DÉFRICHEMENT



Légende

	Périmètre d'étude
	Limites communales
Peuplements forestiers impactés	
Peuplements forestiers présents	
	Futaie feuillue
	Taillis avec réserves
	Taillis simple
Peuplements forestiers défrichés	
	Futaie feuillue
	Taillis avec réserves
	Taillis simple

0 200 400 600 m
1:10 000
CONFÉRENCES Ingénierie Conseil

Mesures d'évitement, de réduction du projet vis-à-vis du défrichement

Parmi les peuplements présentant le plus fort intérêt sylvicole, préalablement identifiés, certains ont pu faire l'objet d'un évitement total, les autres ont été épargnés au maximum sur le plan surfacique, dans la mesure où leur préservation n'entraînait pas d'incidences écologiques et/ou paysagères plus importantes sur d'autres secteurs.

Mesures compensatoires au défrichement

Les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement liées au défrichement permettent de minimiser les incidences liées aux enjeux sylvicoles, mais ne couvrent pas les obligations réglementaires de compensation forestière liées à un défrichement.

Afin de palier à cette dégradation du couvert forestier, plusieurs solutions existent pour compenser cet impact, il peut s'agir de :

- ◇ exécution, sur d'autres terrains, de travaux de déboisement / reboisement ;
- ◇ mise en état boisé d'un terrain après exploitation pour les carrières (non concerné) ;
- ◇ exécution de travaux de génie civil ou biologique pour protéger les sols défrichés de l'érosion ;
- ◇ exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels.

A ce stade d'avancement du projet, le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs confirme privilégier la compensation en nature pour répondre à ses obligations de compensation de défrichement. A défaut de validation des mesures proposées, il s'acquittera de l'indemnité financière à verser au Fonds stratégique.

Au total 36 ha seront défrichés dans le cadre de ce projet. En application du code forestier, il a été décidé par les services de l'Etat d'appliquer un coefficient multiplicateur de 3 aux surfaces défrichées pour quantifier les besoins de compensations de défrichement.

Ainsi, 36 hectares seront défrichés dans le cadre du projet et 108 hectares de mesures compensatoires devront être apportés par le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs.

Il a été précisé par les services instructeurs de l'Etat que sur l'ensemble des 108 ha, les mesures compensatoires devaient porter a minima sur 36 ha de nouveaux boisements, et sur 72 ha de travaux d'amélioration sylvicole.

Des contacts ont été pris par le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs avec la Communauté de Communes « Interco Normandie Sud Eure », la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural), l'ONF (Office National des Forêts) et le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière).

L'analyse de recevabilité de premières propositions sont en cours pour la réalisation de compensations forestières en nature.

Les critères d'acceptabilité des parcelles à boiser ou reboiser, ont été précisés par les services de l'Etat et portent sur :

- ◇ taille de la plantation (> 1 ha et/ou complète de massif > 4 ha d'un seul tenant) ;
- ◇ terrains non soumis à bail agricole ;
- ◇ obligation réglementaire existante ou non (compensation, fiscale) ;
- ◇ contribution à la lutte contre ruissellement et/ou érosion ;
- ◇ risque / dégâts de gibier ;
- ◇ zonage environnemental ou non (zone humide, Natura 2000, ZNIEFF type 1, protection habitats, protection espèces, EBC, arrêté de protection d'habitats, insertion /biodiversité et trame verte...);
- ◇ choix des essences (feuillus sociaux préférés, intégration changement climatique) ;
- ◇ agrément du maître d'œuvre ;
- ◇ existence mesures conservatoires (document ges-

tion durable, aménagement) ;

- ◇ distance projet /défrichement (ce critère sera modulé suivant l'enjeu).

Les parcelles à boiser, une fois validées par les services de l'Etat au titre des compensations de défrichement feront l'objet d'une convention entre leurs propriétaires et le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs portant sur :

- ◇ le descriptif technique sommaire des travaux préalables approuvé par la DDTM 27 (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) ;

- ◇ le détail des procédures administratives dont devra s'acquitter le porteur de projet (notamment une demande de « cas par cas » à déposer auprès de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) pour les premiers boisements de plus de 0,5 ha) ;

- ◇ la prise en charge par le porteur de projet des travaux de reboisement, des travaux d'entretien et de dégagement des plants installés ;

- ◇ l'engagement du propriétaire de faire agréer des mesures conservatoires par l'administration (document de gestion durable ou régime forestier) ;

- ◇ les modalités de réception des travaux par l'administration (deux réceptions : une après l'installation et une à l'issue des dégagements).

Au regard de la réglementation applicable, il n'est pas possible de panacher entre la compensation en nature (nouveaux boisements), et la compensation financière (indemnité au Fonds stratégique). A défaut de possibilité de compensation en nature en totalité à hauteur 108 ha, le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs devra s'acquitter d'une indemnité d'un montant équivalent à 11 980 € par hectare de compensation soit environ 1 293 840 €.

4.2.4 IMPACT SUR L'OCCUPATION DU SOL

Le contexte topographique, géologique et pédologique

La zone d'étude se situe au carrefour du plateau de l'Eure et des pays de l'Ouest de l'Eure. Le relief est peu marqué, entre 188 et 196 mètres d'altitude. Le Domaine se situe légèrement en surplomb de la vallée de l'Avre et de la vallée sèche du Val d'Haumont.

Le secteur d'étude se situe sur une craie très karstifiée qui constitue le substrat de la majorité du bassin versant de l'Avre, à l'exception de sa partie amont où affleurent les sables du Perche.

En surface, on rencontre diverses formations issues de la décomposition de la roche mère, avec une influence plus ou moins marquée des apports du vent ou des fleuves.

Incidences et mesures sur le sol

Le projet va entraîner un remaniement (modification du nivellement et de la nature du sol) sur l'emprise des aménagements (bâtiments, voiries, parkings...).

Cet impact sera minimisé et rendu négligeable compte tenu :

- ◇ Du concept même du projet basé sur un habitat dispersé,
- ◇ Du calage du projet au plus près du niveau du terrain naturel,
- ◇ De la minimisation des aménagements au sein des zones très hydromorphes* qui présentent un intérêt dans la préservation de la ressource en eau souterraine.

Gestion des déchets

DURANT L'EXPLOITATION

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.

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 %.

Pour se rapprocher de cet objectif, sur les nouveaux hameaux, 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.

Le traitement des déchets en phase de construction est traité dans la partie chantier.

4.2.5. MESURE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

La démarche environnementale de Center Parcs

DÉMARCHE NATURALL

Afin de répondre aux attentes sociétales tout en alliant respect et prise en compte des aspects environnementaux, Center Parcs s'intègre dans une démarche de développement durable envers ses bénéficiaires hôtes, employés, partenaires actuels et à venir et de la Nature. C'est l'enjeu de ce que Pierre & Vacances Center Parcs appelle « Naturall Plan ».

Ce plan s'articule autour de deux piliers majeurs :

- ◇ L'atténuation du changement climatique par la réduction de 25% d'ici 2022 des consommations d'énergie et d'eau par nuitée (par rapport à 2010), la protection et la lutte contre la pollution et enfin une meilleure gestion des déchets avec une cible de 60 % de déchets triés et recyclés d'ici 2022

◇ Les engagements concernent la prise en compte de l'environnement et la généralisation des comportements responsables des équipes et salariés de Center Parcs. Le Naturall Plan intègre également la contribution au

développement socioéconomique local et à la sensibilisation des hôtes de façon ludique et divertissante.

En phase construction pour l'extension de Bois Francs

DÉMARCHE BAS CARBONE

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs souhaite également s'inscrire dans une démarche innovante «bas carbone».

Ainsi le bois, matériau choisi pour la construction des cottages, permettra de limiter grandement leur bilan carbone.

Des structures bois sera également étudié pour les bâtiments d'équipements de loisirs (hors Aquamundo).

Pour les travaux de gros œuvre comme de second œuvre, une attention particulière sera portée aux matériaux à énergie grise réduite, aux matériaux locaux ou produits à partir de matières premières recyclées.

L'ensemble du bois utilisé sur le site proviendra de forêts durablement gérées (attestation par un certificat PEFC* ou FSC*). Seuls les produits de classe A+ en matière d'émission de COV* (Composés Organiques Volatils*) seront retenus et toutes les peintures seront éco-labelisées pour limiter leur impact sur l'environnement.

Le bilan carbone des opérations est généralement alourdi par les opérations de défrichage et de terrassement. À Bois Francs, pour limiter ces impacts le paysage s'attachera au maximum à respecter la topographie du site et son aménagement réutilisera au maximum les déblais sur site. Pour sa part, le bois issu des opérations de défrichage sera soit réutilisé directement dans l'aménagement du site, soit valorisé localement dans une filière adaptée.

CERTIFICATION DES NOUVEAUX BÂTIMENTS ET COTTAGES

Tous les bâtiments d'équipement neufs (hors Aquamundo) et les nouveaux cottages seront certifiés HQE.

En phase exploitation

Les certifications ISO 14001 et ISO 50001 attesteront également 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

Suivi de la biodiversité

SUIVI DES MESURES D'ÉVITEMENT ET DE RÉDUCTION PROPOSÉES

Au regard de l'enjeu le plus important identifié vis-à-vis des eaux superficielles, Center Parcs est déjà engagé depuis 2017 et sur une durée de 5 ans dans un suivi de la qualité de l'Avre pour son rejet actuel des deux STEP existantes sur le site.

Un suivi sera mis en place afin de contrôler la bonne mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction relatives à la faune, la flore et les milieux naturels. Il sera mis en place dès le démarrage des travaux, pour contrôler sa bonne mise en œuvre par les entreprises du chantier (organisation, respects de la charte de chantier vert, mise en défend des zones sensibles...).

SUIVI DES ESPÈCES

La mise en place d'un suivi des espèces permet de mesurer l'efficacité des mesures mises en œuvre pour limiter l'incidence du projet sur celles-ci. Les groupes bénéficiant de ce suivi correspondent à ceux inventoriés dans l'état initial, dans la mesure où ils présentent des enjeux écologiques.

Ce suivi sera réalisé durant toute la période de chantier. Il se prolongera sur les 2 années qui suivent l'achèvement des travaux. Par la suite, il sera réalisé tous les 3 ans puis tous les 5 ans.

Un Comité de suivi environnemental examinera les résultats de ce suivi.

4.3. LES VOIES DE DESSERTE ET LES RÉSEAUX

4.3.1. LA DESSERTE ROUTIÈRE

Le trafic actuel

Des comptages de trafic journaliers ont été réalisés durant une semaine en juin 2018, sur la RN12, la RD926, la rue des Bois Francs et l'accès au Center Parcs.

La RN12 est l'axe le plus circulé avec un trafic de 9 580 véhicules/jour pour les deux sens confondus. La RN12 supporte donc aussi un fort trafic poids-lourds.

La RD926 supporte un trafic de 6 500 véhicules/jour, avec des taux de poids-lourds élevés les jours ouvrés.

Le trafic moyen journalier à l'entrée du Center Parcs est de 1 560 véhicules/jour en moyenne sur la semaine. Les périodes de pointe communes à la circulation générale sur les axes RN12 et RD926 et aux arrivées/départs de la clientèle et des salariés du Center Parcs se situent le vendredi de 9h à 10h, et de 15h30 à 16h30 ainsi que le dimanche de 17h30 à 18h30.

En haute saison (forte fréquentation du Center Parcs), on observe une augmentation de 5% du trafic journalier sur la RN12 et une augmentation très faible (moins de 1%) du trafic journalier sur la RD926. L'évolution vers la flexibilité des dates d'arrivée-départ des clients du Domaine va bien supprimer progressivement ces pics de circulation.

Trafic supplémentaire généré par le projet

FLUX JOURNALIERS PRÉVISIONNELS

Les trafics supplémentaires (entrée et sortie confondues) estimés pour le projet de régénération du Center Parcs sont :

- ◇ En haute saison :
 - + 1 110 véhicules/jour de change (les jours où les clients présents repartent et où les nouveaux arrivent),
 - + 590 véhicules/jour hors jours de change.
- ◇ En moyenne saison :
 - + 820 véhicules/jour de change,
 - + 430 véhicules/jour hors jours de change.
- ◇ En basse saison :
 - + 710 véhicules/jour de change,
 - + 370 véhicules/jour hors jours de change.

Ces augmentations représentent une augmentation comprise entre 30% et 40% du flux actuel en entrée/sortie du Center Parcs.

L'augmentation du trafic en entrée/sortie du Center Parcs entraîne une augmentation de trafic d'environ 3% hors jour de change sur la RN12, et comprise entre 3% et 7% les jours de change (augmentation de 7% au maximum en haute saison les jours de change).

Sur la RD926, l'impact est très peu visible sur la section entre Verneuil-sur-Avre et l'accès au Center Parcs. Sur l'autre section (Ouest), l'impact est au maximum de 4% d'augmentation en haute saison les jours de change.

FLUX JOURNALIERS EN PÉRIODE DE POINTE

- ◇ Le vendredi matin : +43 UVPh*,
- ◇ Le vendredi soir : + 132 UVPh,
- ◇ Le dimanche soir : +105 UVPh.

L'ensemble de ces trafics additionnels peuvent être absorbés par la voirie existante, et aucun aménagement spécifique n'a été jugé nécessaire à ce stade.

4.3.2. LES RÉSEAUX : ÉLECTRICITÉ, GAZ, FIBRE OPTIQUE

Différentes études techniques sont actuellement en cours pour ces trois réseaux auprès de bureaux d'études spécialisés :

◇ Electricité : le poste de livraison à l'entrée du Domaine serait suffisant pour permettre l'alimentation des équipements et cottages supplémentaires. Des études détaillées sont en cours pour valider la nécessité ou non de réaliser un second poste de livraison ;

◇ Gaz : le projet de régénération et d'évolution du Domaine de Bois Francs nécessite une alimentation en gaz supplémentaire, essentiellement pour assurer le chauffage des nouveaux cottages et des compléments d'équipements. Des études sont en cours pour préciser les installations nécessaires ;

◇ Fibre optique : le sujet est en cours d'analyse et nécessite une extension du réseau existant.

4.4. COÛTS ET FINANCEMENT

4.4.1. LE FINANCEMENT DES COTTAGES

L'investissement pour les cottages représente environ 100,5 millions d'euros (taxes urbanisme, mesures compensatoires, travaux d'infrastructures et de bâtiments, aménagements, équipements et honoraires techniques, assurances...)

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 9 ou 10 ans.

A titre d'exemple, dans le cadre de la dernière réalisation de Center Parcs en cours d'exploitation, celui de la Vienne, 80% des cottages ont été vendus à des institutionnels (compagnies et mutuelles d'assurances, caisses de retraite).

L'exploitation de ces hébergements ainsi que celle du pôle équipements de loisirs et de service sera assurée par la société spécialisée de Pierre & Vacances - Center Parcs. Cette société responsable de la gestion locative des hébergements, qui est déjà l'exploitant du site, assure la commercialisation auprès des touristes (séjours) prend en charge les frais de fonctionnement et de remise en état, et règle les loyers aux propriétaires.

Pour les propriétaires des cottages, cela apporte plusieurs garanties :

◇ Le bien est vendu hors taxes compte tenu de la signature concomitante d'un bail commercial d'une durée ferme (au minimum 9 ans) et de l'engagement de promotion touristique pris par l'exploitant. Le domaine est, au plan réglementaire, 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 9 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 Pierre & Vacances à la mer et à la montagne, plus de 80% des propriétaires renouvellent leur engagement en signant un nouveau bail, les autres souhaitant garder leur bien pour l'occuper à leur convenance, et plus particulièrement au bord de la mer.

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 avec transfert du bail au nouvel acquéreur, dans les mêmes conditions et pour la durée restante.

4.4.2. LE FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS

Les équipements actuels du Domaine sont la propriété d'une société foncière d'investissements immobiliers qui en a confié depuis son acquisition la gestion et l'exploitation au Groupe Pierre & Vacances Center Parcs. Cette même société foncière entend garder la propriété de ces équipements et assurera donc le financement des compléments prévus dans le cadre du projet de régénération et d'évolution du Domaine des Bois Francs. Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs réalisera ces équipements dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière négocié avec la société foncière. Cette modalité garantit la foncière de tout dérapage de coût et de délai de réalisation, ce risque étant porté par Pierre & Vacances Center Parcs.

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs, par le biais de sa société d'exploitation, s'est engagé à louer ces équipements à long terme à la société foncière, en complément de ceux existants.

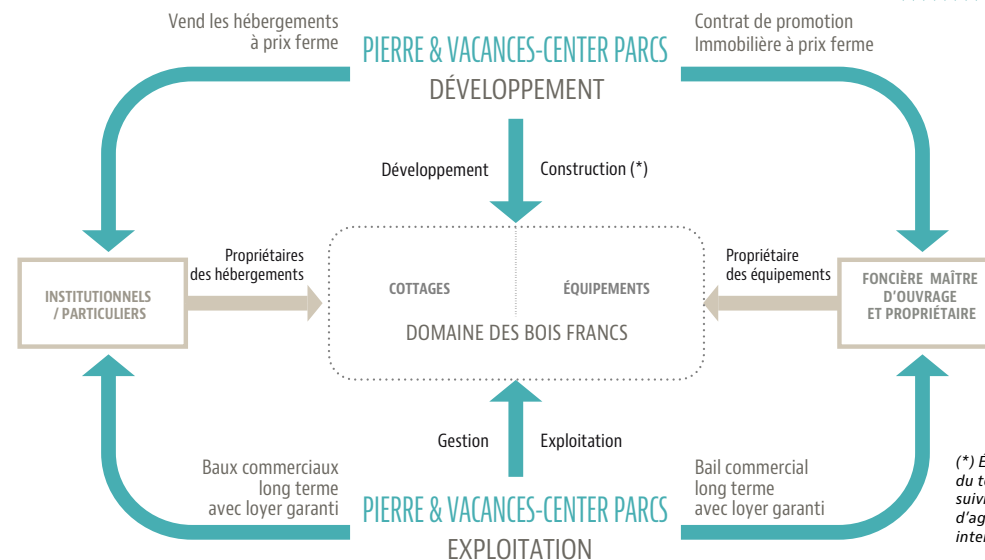
Le bail sera conclu pour une longue durée avec faculté pour le preneur de le renouveler par une ou plusieurs période(s) à convenir.

Les loyers fixés permettront à la société propriétaire de définir le plan de financement le mieux adapté en fonction des conditions financières du marché et de sa stratégie. Les loyers seront fermes et indexés.

Les investissements pour les cottages comprennent notamment :

Les taxes d'urbanisme, les mesures compensatoires, les travaux de défrichement, de voiries, de réseaux divers propres aux deux hameaux (eau, assainissement, fibre optique, électricité, gaz), les travaux de réaménagement

SCHÉMA DU MONTAGE ÉCONOMIQUE DES BOIS FRANCS – RÉGÉNÉRATION ET ÉVOLUTION



MONTANT DES INVESTISSEMENTS (en millions d'euros ht hors certains honoraires, frais annexes, frais de commercialisation et charges financières,)

Investissements cottages	100,5
Investissement équipements	67
Total estimé	167,5

du golf avec la réalisation d'un nouveau practice, les travaux de bâtiment, les équipements intérieurs, les mobiliers, les honoraires techniques de maîtrise d'œuvre et d'ouvrage, les assurances...

L'investissement pour les équipements complémentaires envisagés représente environ 67 millions d'euros et comprend notamment :

Les taxes d'urbanisme, les mesures d'accompa-

gnement, les travaux de réseaux intérieurs (eau , assainissement , fibre optique, électricité, gaz...), la voirie périphérique du site et les nouveaux parkings par hameau, l'éclairage public , l'espace animalier, la ferme, les jeux et loisirs extérieurs, espaces verts, les travaux de bâtiment y compris les aménagements et équipements spécifiques, les honoraires techniques de maîtrise d'œuvre et d'ouvrage, les assurances construction, ameublement, décoration,....

(*) Études préalables, autorisations administratives, achat du terrain, suivi des appels d'offres et passation des marchés de travaux, d'agencement de mobiliers, coordination de l'ensemble des intervenants jusqu'à la livraison

044

05

LE DEROULEMENT DU CHANTIER

5.1. PRINCIPES ORGANISATIONNELS

Le chantier est prévu pour durer une trentaine de mois, à compter de l'automne 2019 pour une livraison des nouveaux hébergements et équipements au printemps 2022 en incluant le défrichement et la réalisation de la voie périphérique. Il se déroulera pour l'essentiel en cohabitation avec le site actuel en fonctionnement. Certaines zones de cottages du Domaine existant et/ou certains équipements pourront être fermés ponctuellement pour éviter les nuisances pour les clients.

Concernant le parcours de golf, les travaux de reconstitution des deux trous et du practice seront réalisés en première phase des travaux, après achèvement du défrichement des zones concernées. Pendant cette période et jusqu'à ce que les nouveaux trous soient jouables, le parcours pourra être ponctuellement limité à 7 trous.

Pendant toute la durée du chantier les circulations internes actuelles seront maintenues. La voie périphérique et les parkings décentralisés seront réalisés en premier pour permettre l'installation des aires de cantonnement et d'accéder aux zones de travaux.

Dans un souci de recherche du moindre impact, le choix de la période des travaux sera établi sur différents critères, à savoir :

- ◇ La période la moins pénalisante pour le travail de terrassements (conditions météorologiques),
- ◇ La période la plus favorable vis-à-vis du risque hydrologique lié au phénomène de remontée de nappe,
- ◇ La période la moins impactante pour les milieux naturels et pour la faune et la flore.

Les différents phases chantier se succéderont dans cet ordre :

- ◇ Défrichement – diagnostic archéologique,
- ◇ Réalisation des travaux de voiries, parkings et réseaux,
- ◇ Réalisation des cottages et équipements,
- ◇ Réalisation des aménagements paysagers

5.2. LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT DURANT LE CHANTIER

Cahiers des charges et outil de suivi

Les entreprises qui seront choisies pour les travaux devront disposer de compétences et d'une sensibilité à l'environnement, tout en étant le plus proche possible du lieu de chantier pour limiter les émissions de CO2 et favoriser les entreprises locales. Ces spécificités feront partie des critères de sélection lors de la consultation et seront ainsi opposables aux entreprises.

Pendant le déroulement des travaux, le pétitionnaire établira et tiendra à jour un cahier de chantier qui indiquera notamment les incidents ou accidents survenus (déversements de substance, ruissellement et érosion importants ayant provoqués la saturation des dispositifs de prévention en place...). Ce cahier fournira le type d'incident, son importance, les moyens mis en œuvre pour le contenir, les incidences résiduelles éventuelles. Ce document pourra être consulté à tout moment par les services chargés de la Police de l'Eau.

Les dispositions à prendre durant le chantier pour préserver l'environnement seront intégrées dans le Cahier des Charges des travaux et cette préoccupation fera partie des prescriptions du chantier. Ainsi les marchés de travaux comporteront des clauses environnementales contractuelles précisant les dispositions à prendre en compte durant le chantier pour préserver l'environnement du site.

Le maître d'ouvrage s'engage à veiller sur l'application de ces recommandations et sur la mise en œuvre des différentes prescriptions. L'ensemble du personnel du chantier sera sensibilisé au caractère fragile de différents milieux présents sur le site.

Un livre de bord du suivi environnemental de type PAE (Plan d'Assurance Environnement) sera mis en œuvre. Il précisera, sous forme de procédures d'exécution, les

moyens et procédés que les entreprises mettront en place pour prévenir les risques vis-à-vis de l'environnement, intervenir en cas d'accident et remédier aux impacts éventuellement générés par le non-respect des prescriptions environnementales.

La démarche Chantier Vert

Les mesures ci-dessus s'intégreront dans le cadre plus général de la démarche « chantier vert » engagée par le Maître d'ouvrage. En particulier, ce dernier confiera à un bureau d'étude spécialisé une mission de coordination environnementale du chantier qui aura pour mission :

- ◇ d'assister le maître d'ouvrage dans la préparation et l'organisation du suivi environnemental des travaux depuis la phase de finalisation de la conception du projet (PRO) jusqu'à la phase de réception des travaux (phase AOR) ;
- ◇ de faire appliquer les diverses mesures et procédures, complétées le cas échéant par les prescriptions supplémentaires imposées par l'arrêté préfectoral d'autorisation ;
- ◇ de garantir la prise en compte optimale de la sensibilité des milieux naturels présents pendant le chantier ainsi qu'au stade de la remise en état des lieux puis des suivis à conduire en phase d'exploitation ;
- ◇ d'intervenir en tant que partenaire de la maîtrise d'œuvre en lui signalant tout manquement au respect de l'environnement et en assurant une anticipation efficace de ce type de situation à travers des solutions adaptées.

Cette « maîtrise d'œuvre environnementale » disposera de références et de compétences en hydroécologie, en agronomie et en hydrologie. Elle fera partie de l'équipe opérationnelle, assurera une veille régulière pour faire appliquer à tous les intervenants (et notamment aux entreprises) les démarches environnementales.

La gestion des déchets

- ◇ Limiter 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.

5.3. L'OPTIMISATION DU CHANTIER

Trafic généré en phase chantier

Le chantier de construction du Center Parcs générera un trafic de camions et de véhicules léger pour acheminer les ouvriers sur le chantier. Le trafic attendu pour le chantier est le suivant :

◇ En période de pointe 200 camions maximum par jour, ce qui peut représenter jusqu'à environ 400 rotations en période de pointe.

◇ Le nombre moyen d'ouvriers en phase chantier sera d'environ de 200 à 400 personnes. Ce qui fait en moyenne 160 véhicules légers par jour, et 280 en période de pointe.

Ce trafic conduira à une augmentation forte mais ponctuelle de la circulation des poids lourds sur la voie d'accès au Center Parcs où la circulation mesurée aujourd'hui est de 47 poids lourds/jour.

Les autres axes de circulation connaîtront également des augmentations du trafic poids lourds significatives, du fait d'un trafic relativement faible aujourd'hui.

Les circuits d'accès seront étudiés avec les collectivités territoriales, communiqués aux entreprises afin de limiter les nuisances de circulation en phase chantier.

Une information régulière sera donnée aux riverains dans le cadre des comités de suivi et par l'intermédiaire des collectivités.

La limitation des nuisances

Afin que le chantier soit le moins impactant possible, plusieurs prescriptions seront mises en place pour limiter son incidence :

◇ Application d'un règlement de chantier à faibles nuisances, reprenant tous les enjeux écologiques du site et les préconisations qui en découlent. Il reprendra notamment les consignes de sécurité et les procédures d'intervention en cas de pollution, les secteurs les plus sensibles et le calendrier d'intervention le moins impac-

tant pour la faune. Ce règlement informe le constructeur des contraintes environnementales du chantier qu'il devra prendre en compte ;

◇ Optimisation du nombre d'engins pour limiter les nuisances sonores.

◇ Phasage du chantier avec la mise en place des clôtures au niveau des secteurs les plus sensibles qui doivent être mis en défens avant tout démarrage des travaux de terrassements.

◇ Limitation des emprises de chantier. Les voiries envisagées dans le projet seront utilisées en piste de chantier pour limiter l'emprise des travaux. Un balisage des zones de chantier (dont les sites de stockage des matériaux et de matériels, de stationnement et de maintenance des engins) sera réalisé pour limiter l'emprise de celui-ci, et donc réduire les risques de dégradation des milieux naturels périphériques ;

◇ adaptation des heures de chantiers en fonction des risques de nuisances

Cantonnements de chantier

Une première base vie sera réalisée sur le parking visiteurs actuel pour la première phase VRD (Voirie Réseaux Divers) afin de créer la voie périphérique ainsi que les VRD nécessaires pour les extensions.

Pour la réalisation des cottages, deux bases vies principales (bureaux, sanitaires, cantines...) seront implantées sur les futurs parkings déjà réalisés, une pour chaque zone de chantier d'hébergements.

Les cantonnements complémentaires et les aires de stationnement des engins, des matériels et des matériaux seront implantés sur les futurs parkings réalisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux de la voie périphérique.

048

06 MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

6.1. PRESENTATION DES COMMUNES DES BARILS ET DE PULLAY

6.1.1. CARTE D'IDENTITÉ

Très proches de Verneuil-sur-Avre (devenue commune déléguée de la commune nouvelle de Verneuil d'Avre et d'Iton créée au 1er janvier 2017), les communes des Barils et de Pullay appartiennent au bassin de vie éponyme. Administrativement, les deux communes sont actuellement rattachées au canton de Verneuil-sur-Avre et à l'arrondissement de Bernay.

Faiblement peuplées, les Barils et Pullay présentent un caractère rural affirmé avec, notamment, de vastes espaces dévolus à l'agriculture, à l'instar des entités géomorphologiques et paysagères dont elles relèvent, à savoir la Plaine de Saint-André et le Pays d'Ouche.

Traversée par l'Avre dans son extrême sud-ouest, le territoire de Pullay se caractérise en outre par la présence de milieux naturels à dominante humide.

6.1.2. VUES D'ENSEMBLE

Sur la commune des Barils, le tissu bâti est éclaté en plusieurs entités : un bourg-centre, des hameaux plus ou moins importants (Le Plessis, La Forêt, Le Bois Guillot, La Flouterie...) et des fermes isolées (La Chalardière, Le Petit Buisson, Le Grand Buisson ...).

Sur la commune de Pullay, le tissu bâti est, lui aussi, réparti en plusieurs entités : un bourg-centre, un hameau aussi important que le village (La Fauvellerie), un lotissement forestier (Le Val d'Haumont), des hameaux secondaires (La Patinière) et de fermes isolées.

Les communes bénéficient d'une bonne desserte routière, qui permet de rejoindre rapidement Verneuil-sur-Avre (5 minutes), l'Aigle (20 minutes), Évreux (40 minutes) ou encore Dreux (40 minutes). Les premières communes de l'ouest de la région parisienne sont à un peu moins d'une heure en voiture, via la RN12 (55 minutes pour Houdan). La gare de Verneuil-sur-Avre, proche des communes, est également un atout.

Cette accessibilité est renforcée par la présence de la RN12 (route historique entre Paris et la Bretagne via Dreux et Alençon) et la RD 926 (ex-RN26) qui relie Verneuil-sur-Avre à l'Aigle et Argentan. Ces deux axes traversent le territoire de Pullay (la RN12 au sud, la RD926 au nord) et passent à proximité des Barils.

Cette situation géographique rend les deux communes attractives pour des actifs à la recherche d'un cadre naturel et paisible, et qui leur permet de bénéficier de la proximité des services de la ville de Verneuil-sur-Avre.

Le cadre de vie rural est un élément majeur de l'attrait des deux communes. Le territoire présente en effet de vastes plages agricoles et de grands espaces de nature avec, notamment, la vallée de l'Avre (sur Pullay) et l'entité boisée des Bois Francs qui fait le lien entre les deux communes.

La richesse et la qualité de ce cadre génère une pression foncière importante sur les deux communes, même si cette celle-ci demeure moindre en comparaison de celle qui s'exerce sur les franges franciliennes et rouennaises.

La richesse et la qualité de ce cadre explique par ailleurs l'implantation du complexe touristique Center Parcs situé à cheval sur les communes de Pullay et des Barils : le Domaine des Bois Francs, au sein du domaine boisé éponyme. Afin de permettre aux visiteurs de découvrir les alentours du Domaine, une voie verte a été aménagée sur le territoire des deux communes et permet de rejoindre, en toute tranquillité, l'église des Barils ainsi que la ville de Verneuil-sur-Avre.

	COMMUNE DES BARILS	COMMUNE DE PULLAY
Superficie totale	953 hectares	1203 hectares
Pop d'habitants (données 2015)	244 habitants	453 habitants
Densité de population (2015)	26 habitants / km ²	26 habitants / km ²
Surface agricole utile (SAU)	484 ha (chiffre 2010)	221 ha (chiffre 2010)
Nb d'exploitations agricoles (Source : diagnostic agricole, PLU)	5 (dont 2 élevages : 1 soumis au RSD, 1 au régime ICPE)	9 (2 sont toutefois occupés par des exploitants retraités)

6.1.3. ENVIRONNEMENT ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Dans l'ensemble, les contraintes en matière d'aménagement de l'espace sont modérées sur les communes des Barils et de Pullay. Elles ont été prises en compte dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) au titre de législations connexes qui s'imposent et par des choix appropriés en matière d'aménagement et de développement du territoire.

On citera ainsi et notamment :

◇ **En matière de protection de la ressource en eau potable** : La présence d'un captage d'eau potable est à signaler sur la commune de Pullay, ainsi que deux périmètres de protection, l'un lié à ce captage, l'autre lié à un captage implanté à Verneuil d'Avre et d'Iton. L'ensemble fait l'objet de servitudes d'utilité publique (AS1). Ces servitudes sont annexées au dossier du PLU. En matière de développement, aucun projet d'urbanisation n'est situé ou dirigé vers ces périmètres.

◇ **En matière de protection contre les nuisances sonores et de sécurité routière** : La RN12 traverse la commune de Pullay dans sa partie sud. L'axe est soumis à des dispositions en matière de protection contre les nuisances sonores. Ces dispositions sont annexées au dossier du PLU. En matière de développement, le PLU limite l'urbanisation aux abords de cet axe.

◇ **Concernant les risques présents sur les deux communes, il s'agit essentiellement de risques naturels** découlant de la présence de nombreuses cavités souterraines (essentiellement des marnières et des bétouilles) et de risques potentiels d'inondation par débordement (le long de l'Avre, dans la partie extrême sud-ouest de Pullay) ou par remontée de nappe. Ces

risques sont identifiés dans les PLU et ont été pris en compte dans le cadre de la définition des secteurs amenés à recevoir de nouvelles constructions.

Si la biodiversité locale n'apparaît pas « exceptionnelle » (pas de site Natura 2000 et aucune ZNIEFF inventoriée), elle n'en est pas moins présente et diversifiée avec, principalement :

- ◇ Des micro-habitats (haies, vergers, petits bois),
- ◇ Des formations boisées situées au milieu des terres cultivées, d'une part, et dans les espaces privatifs ayant conservé des formations ligneuses,
- ◇ Des zones agricoles (grandes surfaces cultivées et prairies pâturées),
- ◇ Des zones jardinées, composées d'espaces verts privatifs et de micro-habitats,
- ◇ Des milieux humides que sont les mares qui parsèment encore le territoire des deux communes,
- ◇ Les milieux humides associés à la vallée de l'Avre (dans la partie extrême sud-ouest de Pullay).

Ces différents milieux ont été pris en compte dans chaque PLU. Les plus sensibles ont en outre fait l'objet de dispositions complémentaires spécifiques (identification en tant qu'espaces boisés classés, repérage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme...).

En matière de paysage et de patrimoine bâti, les deux communes se caractérisent par :

◇ **Sur Pullay** : La présence de 2 monuments historiques qui font l'objet de servitudes d'utilité publique AC1 : Bas-côté sud de l'Église (AC1 classé), Église Saint-Gervais Saint-Protais en totalité (AC1 inscrit). Ces servitudes sont annexées au dossier du PLU.

◇ **Sur les deux communes** : La présence d'un « petit » patrimoine vernaculaire riche et diversifié, notamment : des constructions traditionnelles (anciennes granges

et maisons de caractère, anciens presbytères, four à pain, ...), ainsi que le corps des communs du Château des Bois-Francis et le Château lui-même. Ces différents édifices ont été identifiés et des dispositions ont été prises au règlement de chaque PLU pour garantir leur préservation.

6.1.4. DOCUMENTS D'URBANISME

Les communes des Barils et de Pullay sont chacune dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) :

	PLU DE LA COMMUNE DES BARILS	PLU DE LA COMMUNE DE PULLAY
Date d'approbation	11/04/2018	11/04/2018
Date d'entrée en vigueur	16/06/2018	16/06/2018

6.1.4.1. Les grandes orientations d'aménagement et de développement des PLU des Barils et de Pullay

Les grandes orientations des PLU des Barils et de Pullay figurent dans leurs projets d'aménagement et de développement durables (PADD) respectifs. Il s'agit des axes majeurs suivants :

PLU DE LA COMMUNE DES BARILS	PLU DE LA COMMUNE DE PULLAY
<p>Le PADD du PLU des Barils contient et est structuré autour des 5 des axes majeurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ Maintenir le caractère rural de la commune, ◇ Préserver et mettre en valeur le contexte environnemental, ◇ Définir une politique de l'habitat en lien avec la vie locale, ◇ Affirmer la vocation touristique de la commune, ◇ Renforcer la fonctionnalité globale du territoire. 	<p>Le PADD du PLU de Pullay contient et est structuré autour des 4 des axes majeurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ Maintenir le caractère rural de la commune, ◇ Définir une politique de l'habitat, ◇ Affirmer le potentiel touristique et économique de la commune, ◇ Préserver et mettre en valeur le contexte environnemental.

CONSULTABLE EN LIGNE DANS LE DOCUMENT « CARNET DE PLANS »

En matière de développement, et à l'horizon d'une dizaine d'années suivant la date d'approbation de leur PLU, les deux communes ont affiché les choix suivants :

	PLU DE LA COMMUNE DES BARILS	PLU DE LA COMMUNE DE PULLAY
Nb de nouveaux habitants attendus	Une vingtaine d'habitants	Une trentaine d'habitants
Nb de nouveaux logements nécessaires	10	25
Densité de logements envisagée	12 logts / ha	12 logt s/ ha
Nb de nouvelles entreprises attendues	Aucune nouvelle entreprise majeure n'est attendue.	

6.1.4.2. Les zones définies aux PLU des Barils et de Pullay

En cohérence avec les PADD, les zones définies dans les PLU des Barils et de Pullay donnent une place prépondérante aux espaces agricoles et naturels : 94,9% aux Barils, 92,7% à Pullay.

PLU DES BARILS		SUPERFICIE EN HA	EN % DU TERRITOIRE
U	Zone urbaine	10,4	1,1%
UL	Zone urbaine – secteur de loisirs	38,1	4,0%
A	Zone agricole	670,0	70,2%
N	Zone naturelle	205,7	21,6%
Ne	Zone naturelle – secteur d'équipements publics	2,0	0,2%
Nh	Zone naturelle – secteur d'habitat	20,1	2,1%
Nj	Zone naturelle – secteur de jardins	1,3	0,1%
Nl	Zone naturelle – secteur de loisirs	7,0	0,7%
Total		954,5	100,0%

PLU DE PULLAY		SUPERFICIE EN HA	EN % DU TERRITOIRE
U	Zone urbaine	23,2	1,9%
Ue	Zone urbaine – secteur d'équipements	7,2	0,6%
UL	Zone urbaine – secteur de loisirs	57,7	4,8%
1AU	Zone à urbaniser	0,5	0,0%
A	Zone agricole	675,2	56,3%
Ah	Zone agricole – secteur d'habitat	2,4	0,2%
Ap	Zone agricole – secteur agricole protégé	51,3	4,3%
N	Zone naturelle	351,6	29,3%
Ne	Zone naturelle – secteur d'équipements publics	4,0	0,3%
Na	Zone naturelle – secteur d'activités	0,5	0,0%
Nh	Zone naturelle – secteur d'habitat	26,7	2,2%
Total		1 200,3	100,0%

CARTES ZONAGES PLU ACTUELS



6.1.4.3. Espaces boisés classés (EBC) des PLU

En cohérence avec les PADD, les zones définies dans les PLU des Barils et de Pullay donnent une place prépondérante aux espaces agricoles et naturels : 94,9% aux Barils, 92,7% à Pullay.

	AU PLU DES BARILS	AU PLU DE PULLAY
Superficie totale	151 ha	301,8 ha
En % du territoire communal	15,8%	25,1%

6.2. FOCUS SUR LE DOMAINE CENTER PARCS DES BOIS FRANCS DANS LES PLU DES BARILS ET DE PULLAY

6.2.1. DANS LES PADD DES DEUX PLU

On relèvera que, au niveau des PADD, et notamment :
Le PADD des Barils, dans son « Axe 4 : Affirmer la vocation touristique de la commune », contient une orientation (orientation n°1) visant à « Confirmer le statut du Center Parcs comme pôle majeur touristique du Sud de l'Eure ». Cette orientation est ainsi exposée :

Depuis 1988, les communes des Barils et de Pullay accueillent l'un des villages vacances de Center Parcs au sein du domaine des Bois Francs. Avec plus de 940 cottages et un hôtel de 86 chambres, ce site est le principal pôle touristique du Sud de l'Eure et concentre la majorité de l'offre d'hébergement présente sur le territoire de la Communauté de Communes. Afin de maintenir l'attractivité et le dynamisme du site, les propriétaires du site seront amenés dans les années prochaines à entreprendre un ambitieux projet de rénovation et d'agrandissement de leur résidence de tourisme. Conscients des enjeux économiques pour leur commune et au niveau du bassin de vie, les élus des Barils souhaitent accompagner le développement des activités du Center Parcs. Il s'agit de :

- ◇ Affirmer la présence du domaine de Center Parcs sur le territoire,
- ◇ Favoriser la modernisation et la réhabilitation des installations existantes,
- ◇ Permettre la valorisation du site par la réhabilitation du château des Bois-Francs par un programme spécifique et l'aménagement de ses abords.

Le PADD de Pullay, dans son « Axe 3 : Affirmer la vocation touristique et économique de la commune » contient une orientation (orientation n°1) destinée à « *Confirmer le statut de Pullay comme pôle majeur touristique du Sud de l'Eure* ». Cette orientation est ainsi exposée :

Depuis 1988, les communes des Barils et de Pullay accueillent l'un des villages vacances de Center Parcs au sein du domaine des Bois-Francs. Avec plus de 800 cottages et un hôtel de 86 chambres, ce site est le principal pôle touristique du Sud de l'Eure et concentre une majorité de l'offre d'hébergement présente sur le territoire de la Communauté de Communes. Afin de maintenir l'attractivité et le dynamisme du site, les propriétaires seront amenés dans les prochaines années à entreprendre un ambitieux projet de rénovation et d'agrandissement du village vacance. Conscient des enjeux économiques pour leur commune et au niveau du bassin de vie, les élus de Pullay souhaitent accompagner le développement des activités du Center Parcs. Il s'agit de :

- ◇ Affirmer la présence du domaine de Center Parcs sur le territoire,
- ◇ Favoriser la modernisation et la réhabilitation des installations existantes,
- ◇ Permettre, lorsque l'ensemble des conditions seront réunies, une extension du site pouvant atteindre jusqu'à 400 nouveaux cottages et la création de nouveaux équipements d'accueil des visiteurs et de loisirs,
- ◇ En complément du développement de Center Parcs, les élus souhaitent favoriser, sur le reste du territoire communal, la création d'hébergements touristiques de type chambres d'hôtes/gîtes ruraux notamment au sein du bâti ancien.

6.2.2. DANS LES RÈGLEMENTS DES DEUX PLU

La zone UL définie dans les PLU des Barils et de Pullay ne concerne que le Domaine des Bois Francs. Cette « **zone urbaine – secteur de loisirs** » couvre les parties les plus densément du Domaine, à savoir celles qui accueillent les cottages ainsi que certains grands équipements (notamment l'Aquamondo).

Au total, cette zone UL couvre 95,8 ha, soit environ 31% de l'ensemble du Domaine.

À l'exception de 7 ha (2% du Domaine) qui, sur Les Barils, sont classée en « **zone naturelle – secteur de loisirs** » (NL) et qui concernent le bâti au niveau du golf et du Château des Bois Francs et ses dépendances, le reste du Domaine est majoritairement classé aux deux PLU en zone N de protection « stricte », soit les deux tiers (environ 67%). Ces espaces, boisés pour une grande partie, font l'objet d'un classement au PLU en tant qu'**espaces boisés classés (EBC)**.

CARTE



**CONSULTABLE EN LIGNE DANS LE
DOCUMENT « CARNET DE PLANS »**

6.3. LES EVOLUTIONS NECESSAIRES POUR ASSURER LA COMPATIBILITE DES 2 PLU AVEC LE PROJET CENTER PARCS

L'analyse des PLU des Barils et de Pullay permet d'identifier les principales évolutions nécessaires pour assurer leur mise en compatibilité avec le projet Center Parcs afin de rendre celui-ci réalisable.

6.3.1. LES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES POUR ASSURER LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DES BARILS

La commune des Barils est concernée par les volets suivants du projet de régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs :

- ◇ Construction de 173 cottages (les « cottages zone campagne » du projet)
- ◇ Démolition du club-house actuel / Construction d'un nouveau club-house aux abords du château
- ◇ Reconfiguration d'une partie du parcours du golf
- ◇ Constructions et aménagements en lien avec le développement de la dimension animalière du site : construction d'abris pour animaux le long de la voie verte qui longe le parc du château des Bois Francs, aménagements et rénovations de certaines des dépendances du Château, construction d'une serre...
- ◇ Constructions d'équipements et locaux techniques liés au fonctionnement du site
- ◇ Développement de nouveaux équipements de services et de loisirs (extension de l'espace aquatique, création d'un second centre d'animation...)
- ◇ Recomposition du schéma des circulations internes

6.3.1.1. La mise en compatibilité du règlement graphique

LA MISE EN COMPTABILITÉ DU ZONAGE

Afin de mettre en compatibilité le PLU des Barils avec le projet de régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs, il convient de :

- ◇ **Créer une zone « A Urbaniser de Loisirs » (AUL) d'une surface de 13,5 ha** sur les 3,6 ha de l'emprise actuelle du secteur Naturel de Loisirs (NL) et sur 9,9 ha de terrains actuellement classés en zone Naturelle stricte (N).
- ◇ **Étendre de 11,5 ha la zone Urbaine de Loisirs (UL)** sur des terrains actuellement classés en zone Naturelle stricte (N).
- ◇ **Étendre de 1,7 ha le secteur NL au niveau du Château des Bois Francs et de la voie verte qui longe son parc** sur des terrains actuellement classés en zone Naturelle stricte (N).

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DU ZONAGE DU PLU DES BARILS

ZONE	AVANT	APRÈS	ÉVOLUTION AVANT/ APRÈS
UL	38,1 ha	49,6 ha	+ 11,5 ha
AUL	0 ha	13,5 ha	+ 13,5 ha
N	205,3 ha	182,2 ha	- 23,1 ha
NL	7,0 ha	5,1 ha	- 1,9 ha

LA MISE EN COMPTABILITÉ DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Afin de mettre en compatibilité le PLU des Barils avec le projet de régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs, il convient de supprimer le classement « espace boisé classé » (EBC) actuellement appliqué sur 11,8 ha de terrains boisés.

Dans le même temps, et afin de compenser une partie de cette perte, les élus souhaitent instaurer le classement EBC sur des boisements qui n'en bénéficient pas à ce jour, avec un choix de localisation qui s'appuie sur les conclusions de l'évaluation environnementale lié au projet et à ses impacts. Le choix s'est ainsi porté sur 0,7 ha de bois existants dans la partie Nord-Ouest de l'actuel parcours du golf.

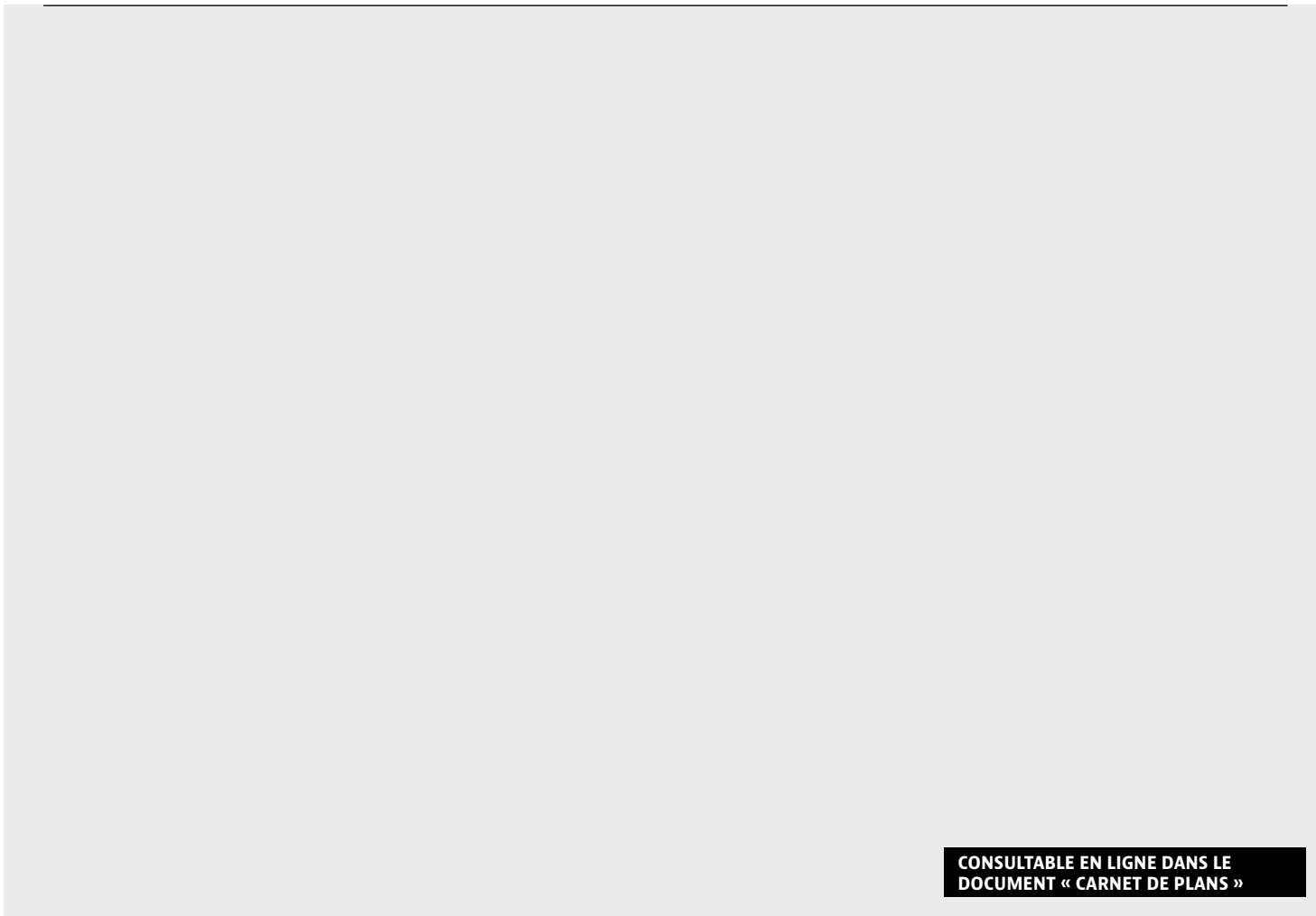
TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES EBC DANS LE PLU DES BARILS

	AVANT	APRÈS	ÉVOLUTION AVANT/ APRÈS
EBC	151 ha	139,7 ha	- 11,1 ha

LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les cartes qui suivent présentent les évolutions du règlement graphique en matière de zonage et de classement EBC, tels que ci-avant détaillés.

L'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DIT « PLAN DE ZONAGE ») DU PLU DES BARILS



**CONSULTABLE EN LIGNE DANS LE
DOCUMENT « CARNET DE PLANS »**

6.3.1.2. La mise en compatibilité du règlement écrit

Afin de mettre en compatibilité le PLU des Barils avec le projet de régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs, il convient de modifier certains des articles actuels du règlement de la zone UL et du secteur NL.

En outre, il convient de mettre en place un règlement adapté pour la zone AUL, laquelle n'existe pas au PLU actuellement en vigueur. La mise en compatibilité le PLU des Barils nécessite que les dispositions réglementaires du secteur AUL soient calquées sur celles de la zone UL.

L'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU DES BARILS

CONSULTABLE EN LIGNE DANS LE
DOCUMENT « CARNET DE PLANS »

6.3.1.4. La mise en compatibilité des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'actuel PLU des Barils ne comportant aucune zone à urbaniser (AU), il ne contient pas non plus d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui seraient liées à une telle zone en application des dispositions du code de l'urbanisme.

Afin de mettre en compatibilité le PLU des Barils avec le projet de régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs, il convient d'accompagner la création de la zone AUL (cf. ci-avant) d'une OAP.

L'OAP devant d'être compatible avec le projet de régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs, elle a essentiellement vocation à présenter la localisation des espaces bâtis (actuels et futurs) et les grands principes de circulation, douces et motorisées. De fait, et pour une meilleure compréhension de la logique d'aménagement d'ensemble, son périmètre fait également apparaître les espaces du Domaine qui ne se situent pas sur la commune.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Communes de Pullay / Les Barils (27)
Plan Local d'Urbanisme
OAP

Éléments existants :

- Périmètre du Center Parcs
- Espace urbain du Center Parcs
- Espace naturel équipé pour les loisirs et activités de plein air
- Étang à prélever
- Espace boisé Classé (EBC)
- Liasons-douces

Principes d'aménagement :

- Périmètre de zone AUL
- Voie principale périphérique
- Malléage de Liasons-douces
- Espace de stationnement
- Aménagement paysager

0 100 200
Mètres

1:8 000

audisob

Plan de zonage d'urbanisme



CONSULTABLE EN LIGNE DANS LE DOCUMENT « CARNET DE PLANS »

6.3.2. LES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES POUR ASSURER LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE PULLAY

La commune de Pullay est concernée par les volets suivants du projet de régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs :

- ◇ Construction de 149 cottages (les « cottages zone forêt » du projet)
- ◇ Recomposition du schéma des circulations internes

6.3.2.1. La mise en compatibilité du règlement graphique

LA MISE EN COMPTABILITÉ DU ZONAGE

Afin de mettre en compatibilité le PLU de Pullay avec le projet de régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs, il convient de :

Créer une zone « A Urbaniser de Loisirs » (AUL) d'une surface de 18,3 ha sur des terrains actuellement classés en zone Naturelle stricte (N).

Étendre de 2,3 ha la zone Urbaine de Loisirs (UL) sur des terrains actuellement classés en zone Naturelle stricte (N).

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DU ZONAGE DU PLU DES BARILS

ZONE	AVANT	APRÈS	ÉVOLUTION AVANT/ APRÈS
UL	57,7 ha	60,0 ha	+ 2,3 ha
AUL	0 ha	18,3 ha	+ 18,3 ha
N	352,0 ha	331,3 ha	- 20,7 ha

LA MISE EN COMPTABILITÉ DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) ET DE LA PROTECTION DES LISIÈRES FORESTIÈRES

Afin de mettre en compatibilité le PLU des Barils avec le projet de régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs, il convient de supprimer le classement « espace boisé classé » (EBC) actuellement appliqué sur 3,2 ha de terrains boisés.

Dans le même temps, et afin de compenser une partie de cette perte, les élus souhaitent instaurer le classement EBC sur des boisements qui n'en bénéficient pas à ce jour, avec un choix de localisation qui s'appuie sur les conclusions de l'évaluation environnementale lié au projet et à ses impacts. Le choix s'est ainsi porté sur 2,1 ha de bois existants dans la partie Est du Domaine.

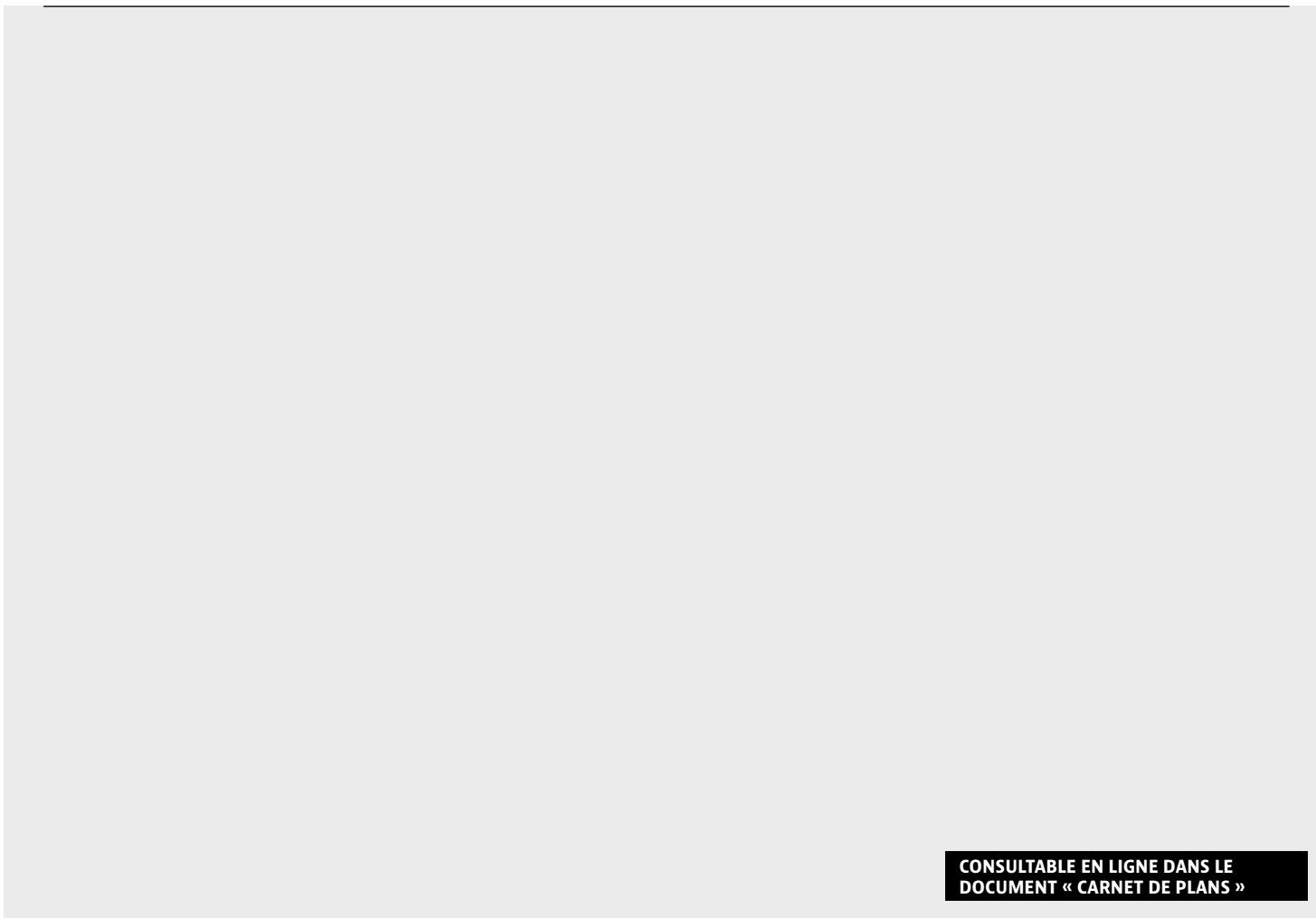
Enfin, il convient de supprimer une protection des lisières forestières existante, celle-ci ne pouvant être conservée du fait de l'inclusion des terrains concernés dans le secteur AUL nouvellement créé (cf. ci-avant).

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES EBC DANS LE PLU DE PULLAY

	AVANT	APRÈS	ÉVOLUTION AVANT/ APRÈS
EBC	302,1 ha	301,0 ha	- 1,1 ha

Les cartes qui suivent présentent les évolutions du règlement graphique en matière de zonage et de classement EBC, tels que ci-avant détaillés.

L'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DIT « PLAN DE ZONAGE ») DU PLU DE PULLAY



**CONSULTABLE EN LIGNE DANS LE
DOCUMENT « CARNET DE PLANS »**

6.3.2.2. La mise en compatibilité du règlement écrit

Afin de mettre en compatibilité le PLU de Pu avec le projet de régénération et évolution du Dom: Center Parcs des Bois Francs, il convient de modifier certains articles actuels du règlement de la zone

En outre, il convient de mettre en place un règlement adapté pour la zone AUL, laquelle n'existe pas actuellement en vigueur. La mise en compatibilité le de Pullay nécessite que les dispositions réglementaires du secteur AUL soient calquées sur celles de la zone

L'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU DE PULLAY

CONSULTABLE EN LIGNE DANS LE DOCUMENT « CARNET DE PLANS »

6.3.2.3. La mise en compatibilité des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Afin de mettre en compatibilité le PLU de Pullay avec le projet de régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs, il convient d'accompagner la création de la zone AUL (cf. ci-avant) d'une OAP.

L'OAP devant d'être compatible avec le projet de régénération et évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs, elle a essentiellement vocation à présenter la localisation des espaces bâtis (actuels et futurs) et les grands principes de circulation, douces et motorisées. De fait, et pour une meilleure compréhension de la logique d'aménagement d'ensemble, son périmètre fait également apparaître les espaces du Domaine qui ne se situent pas sur la commune.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Communes de Pullay / Les Barils (27)
Plan Local d'Urbanisme
OAP

Éléments existants :

- Périmètre du Center Parcs
- Espace urbain du Center Parcs
- Espace naturel équipé pour les loisirs et activités de plein air
- Étang à prélever
- Espace boisé Classé (EBC)
- Urbanisme doux

Principes d'aménagement :

- Périmètre de zone AUL
- Voie principale périphérique
- Maillage de voies douces
- Espace de stationnement
- Aménagement paysager



1:8 000



CONSULTABLE EN LIGNE DANS LE DOCUMENT « CARNET DE PLANS »