



Concertation Center Parcs Pindères et Beauziac Lot-et-Garonne

Du 1er Juin au 15 Juillet 2016

VERBATIM

Réunion de concertation

Salle des Fêtes – 47700 Beauziac

Jeudi 9 juin, 19h00

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Merci beaucoup de votre présence ce soir et bienvenu à cette 2^e réunion de concertation autour de ce projet de villages Center Parcs, ici, à Beauziac, et à Pindères. Tout de suite, je laisse la parole à Claude Gally, maire de Beauziac.

Claude Gally, Maire de Beauziac

Monsieur le vice-Président du Conseil départemental, Président de la communauté de communes, Madame la Conseillère départementale, les élus, les représentants des administrations, des services et des associations, Monsieur le Directeur des grands projets Pierre & Vacances et ses collaborateurs, Monsieur KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances, qui est indisponible et nous a demandé de l'excuser, Mesdames et Messieurs, nous sommes heureux de vous accueillir dans notre salle des fêtes. Vous commencez à bien connaître le terrain. Voici le village. Au 19^e, 2 villages se sont regroupés, Le Tren au sud et Bouchet au nord, un mode de vie et un paysage sylvicole landais au sud, une agriculture et des coteaux au nord, et évidemment, tout en Gascogne. La population actuelle est de 260 Habitants, en légère progression ; le petit nombre d'artisans et d'agriculteurs ; l'absence de commerce et d'écoles fait que les Habitants se déplacent quotidiennement vers les villes avoisinantes. Nous manquons d'activités locales et le choix de nos 2 villages pour réaliser ce centre de vacances doit nous réjouir. Mais les villages voisins et la communauté de communes dans son ensemble trouveront aussi leur intérêt. Les richesses naturelles ont été largement répertoriées. Nous comptons sur leur préservation. Nos espérances sur le développement économique restent primordiales. Nous avons besoin de nouvelles activités pour garder nos jeunes et pour en attirer d'autres. Il est difficile, ici, de trouver un travail et même de le garder. À nous d'exploiter ces opportunités. Mais vous nous aiderez. Encore bienvenue à tous.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Merci beaucoup monsieur, et Monsieur Raymond GIRARDI, qui est Président de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne et vice-Président du Conseil départemental en charge de l'agriculture, de la forêt et de l'environnement.

Raymond GIRARDI, Président de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne

Bonsoir à tous, Monsieur le Maire, Messieurs les représentants de Pierre & Vacances, mes chers collègues, je vois plusieurs élus dans la salle. Tout d'abord, je suis très heureux de participer à cette réunion qui me semble naturellement importante avec l'ensemble. Je voudrais excuser Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental qui était pris sur Agen cet après-midi et n'a pas pu venir. Il m'a demandé de le représenter. Juste un petit mot d'introduction. Je crois qu'effectivement, le choix qu'a fait Pierre & Vacances de mettre en place cette concertation qui se fera autour de plusieurs réunions, 6, je crois, mais vous aurez l'occasion de la présenter, une qui était plutôt générale, qui s'est tenue à Pindères, puis des réunions à thème ; pour nous, au niveau du Conseil départemental, de la communauté de communes, bien sûr, et des 2 communes concernées que sont Beauziac et Pindères, c'est une démarche très importante. Dès le départ de ce projet, où le choix du Lot-et-Garonne, plus précisément ici, dans l'ouest du département, s'est réalisé, nous avons souhaité, au niveau du département, de la communauté de communes, travailler aux meilleures relations possibles avec tous les acteurs du territoire pour échanger, voir les éléments particuliers de ce projet et apporter tous les éléments d'explication nécessaires, pour nous-mêmes, en tant qu'élus, déjà, et en tant que représentants des collectivités, mais pour vous tous et pour l'ensemble. Je crois que c'est plutôt une bonne chose. Vous savez tous que la vie économique est la base du développement et de l'existence d'un territoire. Vous le savez, il y a des villes françaises qui n'ont existé qu'autour d'un projet économique, de la vie économique. Il y a plein de cas dans ce domaine. C'est pour nous un élément important. On est un territoire qui a beaucoup souffert par le passé, avec des activités qui ont été en régression, on est les premiers à le regretter, que ce soit dans le domaine du bois, il y a eu des fonderies, dans l'industrie de la chaussure, etc., qui étaient des activités traditionnelles qui, malheureusement, ont parfois disparu ou d'autres diminué. On a, tout naturellement, je crois, une opportunité. Le tourisme, c'est une activité économique et sociale importante partout en France. La France, c'est la première destination mondiale et c'est le ministre qui, à l'occasion, nous le dit, le ministre du Tourisme, qui est du Lot-et-Garonne, Mathias FEKL, avec des dizaines de millions, 85 millions, je crois, de touristes qui viennent. Nous, ici, dans ce petit coin de France, dans ce petit coin de Sud-Ouest, on a aussi des atouts et des particularités qui font que, si le développement touristique est une bonne opportunité pour nous, pour la vie de notre territoire, niveau social, au niveau économique, dans tous ces aspects, au niveau environnemental – c'est le thème de ce soir, je crois – c'est quelque chose à traiter avec beaucoup de rigueur et beaucoup d'espoir en l'avenir, à ce que ça peut apporter à notre territoire, tout en étant vigilants sur les

aspects qui nous semblent importants pour notre territoire et notre bien-vivre locales. Voilà les quelques mots que je voulais dire, puisque ces réunions de concertation, c'est Pierre & Vacances qui les anime. S'il y a quelques questions particulières liées à la collectivité du coin dans la communauté de communes, c'est avec plaisir que j'y répondrai, en espérant que l'on puisse répondre tranquillement à vos questions, vos interrogations, à vos positions. Mais là, je passe immédiatement le relais à l'équipe Pierre & Vacances qui est là pour ça. Merci de votre attention.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Merci beaucoup, Monsieur. Avant de commencer, il faut aussi qu'on présente Éric MAGNIER. On vous a vu la dernière fois, c'était à Pindères, et cet après-midi, au cours de la visite. Éric MAGNIER, est-ce que vous voulez nous rappeler qui vous êtes ?

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

Bonsoir à tous. Je suis Directeur grands projets au sein du groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, plus spécialement chargé de la conception, de la construction et de la réalisation des Center Parcs au sein du groupe.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Directeur grand projets au sein du groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Moi-même, je m'appelle Paul DE BREM et je suis ravi d'être avec vous aujourd'hui. Modérateur pour faire en sorte que vous puissiez en savoir plus sur le projet et que vous puissiez poser vos questions et donner votre avis, votre son de cloche. Il sera évidemment pris en compte, en tout cas Pierre & Vacances-Center Parcs s'y engage. Avant de totalement commencer, est-ce que je peux vous demander : qui était là la dernière fois ? Ou plutôt, on va poser la question d'une autre manière : qui n'était pas là, à Pindères, lundi dernier ? Monsieur, quelques personnes, peu de personnes ? Levez la main. Il y avait pas mal de gens qui étaient déjà là, finalement. D'accord, parfait. Et s'il y a des personnes qui ne sont pas allées, on a le droit, à la visite de cet après-midi ou est-ce que tout le monde était à la visite ? Il y a quelques personnes qui n'étaient pas... la moitié à peu près n'était pas à la visite. Merci beaucoup, comme ça, ça me permet de vraiment m'ajuster. Je voudrais, avant de totalement commencer, vous parler de la concertation. La concertation, c'est donc ce qui est en train de se faire en ce moment, c'est-à-dire le fait que Pierre & Vacances-Center Parcs vient à votre rencontre pour vous présenter le projet et recueillir vos questions et vos avis.

- C'est une concertation qui est ouverte à tous. Tout le monde est le bienvenu.
- L'information sera complète et transparente, c'est-à-dire qu'on vous dira tout ce que Center Parcs sait du projet ; transparente : tout le monde aura accès.
- Un traitement égalitaire dans la prise de parole : pas de favoritisme dans ce domaine-là.
- On vous invite à argumenter vos avis. Tous les avis sont recevables, mais ils sont vraiment intéressants lorsque vous pouvez les argumenter, leur donner une certaine solidité, si je puis dire.
- Nous aurons un garant neutre et indépendant, Jean-Louis LAURE, qui est avec nous et qui va se présenter dans quelques instants.

On est à un moment clé pour ce projet. On aura 6 réunions publiques, aujourd'hui est la 2^e. C'est en juin. On en a encore 2 lundi et 2 jeudi. Les 2 prochaines semaines, on aura les 4 prochaines réunions. Mais tout ne s'arrête pas là. Jusqu'au 15 juillet 2016, vous avez la possibilité de poser des questions, de déposer des avis, de publier des contributions, en particulier sur Internet. Il y a un site Internet dont je vais vous parler. Et jusqu'à l'ouverture du domaine, il y a un dialogue avec les associations, avec l'administration, avec vous-même, évidemment. Notamment, il y a une enquête publique, il y a pas mal de rendez-vous encore après cette concertation. Voilà les dates et les lieux de réunion.

- Aujourd'hui, à Pindères et Beauziac, on est allé voir le site tout à l'heure. On va faire un focus environnement aujourd'hui. C'est une réunion un peu thématique. On va particulièrement s'intéresser à la question de l'environnement.
- La prochaine fois à Casteljalous, lundi prochain, on va parler des réseaux et équipements publics...
- Les retombées économiques et l'emploi, ce sera le jeudi 16 juin, à Marmande.

Comment se passent les réunions ? 19 heures-22 heures environ. À chaque fois, on a une présentation du projet par le maître d'ouvrage, c'est-à-dire par Pierre & Vacances-Center Parcs. On aura un débat sur tous les aspects du projet. Ensuite, des acteurs vont venir s'exprimer. J'en profite pour signaler que vous pouvez devenir ce qu'on

appelle acteur, c'est-à-dire, si vous représentez une association, si vous vous exprimez à un titre ou à un autre, vous pouvez déposer des contributions sur le site Internet, c'est-à-dire des papiers, des textes, des documents, dans lesquels vous vous exprimez. Vous allez peut-être intervenir sur un sujet particulier. Vous pouvez devenir acteurs à ce moment-là et venir en réunion vous exprimer. Vous aurez un temps particulier, de 8 minutes, pour exprimer ce que vous avez à dire. Donc vous pouvez devenir acteur, n'hésitez pas à le faire.

On aura donc un focus thématique, qui sera réalisé par le porteur de projet – aujourd'hui, on va parler d'environnement – puis un débat sur ce même thème. Un site Internet, je vous le disais. Le voilà. C'est www.concertation-centerparcs-pinderesbeauziac.fr. C'est un peu compliqué. Vous allez dans Google et vous tapez : Center Parcs Pindères ou Beauziac, et vous tomberez sur le site Internet. Il y a beaucoup de choses, notamment des informations pratiques. Vous pouvez télécharger le dossier de concertation, consulter des études en ligne, notamment sur des questions d'environnement, accéder aux verbatim des réunions. Nous sommes enregistrés en ce moment même. Tout ce qui sera dit sera couché sur papier et pourra être lu sur le site Internet. Poser des questions, déposer des avis, des contributions, et contacter le garant que voici, c'est Jean-Louis LAURE. Un micro, Monsieur.

Jean-Louis LAURE, Garant de la concertation

Bonsoir à toutes et à tous. J'aimerais simplement me présenter rapidement et vous dire comment je conçois ce rôle de garant. Vous avez vu, ou pas, mais je suis assis à côté. Donc je ne suis pas à la table du maître d'ouvrage, ni avec vous, mais pouvoir être, justement, entre le maître d'ouvrage le public. J'ai une double formation d'urbaniste et de médiateur que j'ai fait un peu plus tard, ma formation d'urbaniste étant ma formation initiale. J'ai une double expérience professionnelle d'accompagnement de grands projets sur le plan de l'aménagement du territoire, de la conduite de projet, et progressivement aussi, sur le plan de la concertation et de l'accompagnement des équipes. Je suis aujourd'hui, depuis quelques années, tiers garant dans des concertations ou des débats publics de cette nature, notamment au sein de débats publics comme membre de commissions particulières du débat public.

Vous l'avez vu sur de précédentes diapositives, et Monsieur DE BREM l'a indiqué, le garant et une personnalité indépendante et neutre, ou censée être indépendante et neutre, et je veillerai à l'être. Indépendant, ça veut dire que je suis indépendant du projet et indépendant du maître d'ouvrage. C'est le maître d'ouvrage Pierre & Vacances-Center Parcs qui m'a sollicité. Mais je n'ai pas travaillé dans le passé avec cette entreprise et je n'ai pas d'intérêt avec cette entreprise, ni avec le projet. La neutralité, c'est que je ne prendrai pas parti, je ne donnerai pas d'avis sur le projet. Mais je ferai en sorte que vos avis soient écoutés. Pris en compte, ça, je ne peux pas m'y engager parce que c'est une responsabilité du maître d'ouvrage des collectivités. Mais en tout cas, que votre parole soit prise en considération, notamment par la publication sur le site. Mon rôle, c'est un rôle d'observateur, vous l'avez compris, un rôle de témoin en quelque sorte, où je prends en compte et j'enregistre les principaux enjeux de ce débat. Ce que je voudrais, c'est que personne, à l'issue de cette concertation, ne puisse dire soit qu'il n'a pas été informé, soit qu'il n'a pas eu l'occasion de s'exprimer ou qu'on ne l'a pas écouté. C'est un peu l'objet de ma mission.

À la fin de cette concertation, vous avez vu que vous pouvez apporter des contributions jusqu'au 15 juillet, je serai amené à produire un rapport, que je remettrai au maître d'ouvrage et qui décrira les conditions dans lesquelles cette concertation a eu lieu. Je serai amené à apprécier et à juger si cette concertation est sincère. Je pense qu'elle devrait l'être puisqu'elle est partie sur ces bases-là. Deuxièmement, comme je viens de l'évoquer, essayer d'identifier les principaux enjeux que vous, public, Habitants, riverains, avez également identifiés. Voilà l'objet de ma mission. Je suis à votre disposition, également avant ou après les réunions publiques. J'assisterai à l'ensemble de ces réunions.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Les règles du jeu. Merci beaucoup, dans la mesure du possible, de vous limiter à 3 minutes par intervention, d'attendre d'avoir le micro pour parler, de vous présenter, votre nom, le nom de votre organisation, et de respecter les règles du débat démocratique. On va tout de suite commencer par d'éventuelles questions sur le sujet de la concertation. Sur ce sujet-là en particulier, est-ce qu'il y a quelqu'un qui voudrait intervenir sur la manière dont se sont organisés le nombre de réunions, la façon de donner la parole, etc. On a prévu un petit temps s'il y a des interventions sur ce sujet-là.

Bernard PERE, Europe Écologie Les Verts

Puisque Monsieur se présente comme un observateur indépendant, je voudrais simplement savoir... vous avez évoqué le fait que vous étiez demandé par Pierre & Vacances. Je suppose que vous êtes rémunérés pour cette

mission. Est-ce que c'est par Pierre & Vacances ou par un autre organisme ? C'est pour mesurer votre degré d'indépendance.

Jean-Louis LAURE, Garant de la concertation

C'est une question tout à fait légitime et la réponse est transparente. J'ai été sollicité par Pierre & Vacances. Je ne sais pas, d'ailleurs, si Pierre & Vacances a [fait] d'autres consultations. Je l'imagine. J'ai répondu à cette sollicitation et j'ai été retenu. Je considère au début de la concertation que j'ai d'ailleurs plutôt été pressenti et que je me suis présenté à vous, notamment à la réunion de lancement. C'est effectivement une mission qui est rémunérée par le maître d'ouvrage, ce qui est effectivement une solution un peu déséquilibrée, on va dire. Aujourd'hui, c'est malheureusement la règle parce qu'on peut la contester. Tous les garants sont rémunérés par le maître d'ouvrage. Probablement, pour répondre à votre inquiétude, il serait envisageable qu'à l'avenir, il y ait une contribution publique. La Commission nationale du débat public irréflecti pour que cette relation financière contractuelle n'existe pas. Pour l'instant, c'est le cas, effectivement. Pour autant, mon engagement, je pense que Pierre & Vacances l'a déjà expérimenté, puisque je suis amené à réagir, j'ai été amené à travailler sur le dossier d'information qui vous est donné, à proposer des modifications. Je suis amené, après chaque réunion, à réagir sur les points qui me paraîtraient intéressants à développer ou à corriger. Donc l'indépendance que je revendique, j'espère pouvoir, jusqu'à la fin, en faire le témoignage, y compris dans mon rapport final.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Ce qu'on peut ajouter, c'est que la concertation, de toute façon, si je ne me trompe pas, Monsieur MAGNIER, est financée par Pierre & Vacances-Center Parcs. C'est vous qui faites en sorte, du point de vue financier strict, que la concertation ait lieu.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs Oui, tout à fait. Nous finançons l'ensemble de la concertation. L'existence d'un garant est quelque chose qui est souhaité par la Commission nationale du débat public, même si elle n'est pas elle-même organisatrice de cette information.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Il faut rappeler que, quand des projets d'aménagement atteignent une certaine taille, les aménageurs sont tenus d'organiser des débats, des réunions publiques... Avec ce projet de village, on n'atteint pas le seuil au-delà duquel on est obligé.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

Tout à fait, on est assez éloigné du seuil au-delà duquel il est obligatoire d'organiser un véritable débat public. D'ailleurs, on ne parle pas, là, de débat public, mais d'information du public. Donc les règles ne sont pas aussi strictes. Mais nous avons essayé de respecter le plus possible les recommandations de la Commission nationale du débat public, en particulier avec la présence d'un garant, même s'il est nécessairement rémunéré par nous, comme dans le cadre des débats publics, d'ailleurs. Vous le disiez tout à l'heure, même dans le cadre d'un véritable débat public, c'est le maître d'ouvrage qui rémunère le garant.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

D'autres interventions peut-être ? Madame ?

Annie REGNIER, Habitante de Saint-Martin-Curton

J'ai lu dans le petit dossier qu'après la concertation, il y aurait, je n'ai peut-être pas compris, une enquête publique. Est-ce que vous pouvez nous expliquer ça ?

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Est-ce que vous pouvez nous rappeler votre nom, Madame ?

Annie REGNIER, Habitante de Saint-Martin-Curton

Annie REGNIER, Saint-Martin-Curton.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

À l'issue de cette période de concertation, nous allons être amenés à déposer des demandes d'autorisation, de permis de construire en premier, mais aussi d'autorisations environnementales. Vous savez peut-être que, maintenant, ce qui était autrefois dérogation de défrichement, espèces protégées, autorisations au titre de la loi sur l'eau, est regroupé sous la bannière d'une seule et même autorisation qu'on baptise environnementale, et qui regroupe tous ces sujets. Donc à la fois le dossier d'instruction du permis de construire, mais également cette autorisation environnementale, doit faire l'objet, une fois que l'instruction est, si ce n'est achevée, du moins entreprise par les services de l'État, d'une enquête publique ou d'enquêtes publiques conjointes. En général, il est de coutume de rassembler ces 2 enquêtes publiques pour que le public ait une information la plus complète possible, et sur l'ensemble des sujets, aussi bien sur ce qui relève vraiment du permis de construire que ce qui relève des sujets environnementaux. Donc il y aura effectivement des enquêtes publiques.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Ça consiste en quoi, une enquête publique, exactement ?

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

Une enquête publique, c'est une mise à disposition, déjà, du public de l'ensemble des éléments qui constituent les dossiers de demandes d'autorisations. Ce sont des dossiers très complets, vous l'imaginez, pour des projets comme celui-ci.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Là, c'est quand le projet sera vraiment finalisé et totalement conçu.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

Il faut que le projet soit finalisé. Bien sûr, le projet n'est pas finalisé, c'est pour ça que nous sommes ici, en période de concertation, pour écouter les suggestions et en tenir compte le plus possible. Les autorisations seront demandées à la fin du mois de septembre, a priori, en tout cas c'est notre objectif. À l'issue de quelques mois d'instruction préalable par les services de l'administration, une enquête publique sera organisée sous la houlette de la préfecture. Je peux être plus précis, bien évidemment : le dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public dans les mairies et dans un certain nombre de locaux. Tout le monde pourra le consulter, préparer des questions. Un commissaire-enquêteur sera chargé de veiller à la bonne tenue de cette commission d'enquête et d'établir un rapport.

Annie REGNIER, Habitante de Saint-Martin-Curton

Ce qui veut dire que l'étude d'impact n'a pas encore été faite ? J'avais cru comprendre lors de la première réunion qu'il y avait déjà eu une étude d'impact.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

Non. Il y a eu une étude environnementale dont on parlera plus longuement tout à l'heure puisque c'est le sujet de la réunion de ce soir, l'environnement, et l'étude faune-flore environnementale. C'est peut-être celle dont vous parlez. Mais l'étude d'impact à proprement parler n'a pas encore été établie. C'est un document qui ne peut être entrepris et finalisé qu'à partir du moment où le projet est précis. Il est préparé et finalisé simultanément au dossier de demande de permis de construire.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

On a fait le tour ? Parfait. Pour ce sujet de la conservation, on va clore là. Mais on peut continuer à prendre vos questions sur ce sujet ensuite. On peut passer à la présentation du projet, Éric MAGNIER. Vous avez un micro là.

Éric MAGNIER, Directeur Grands - Pierre & Vacances Center Parcs

Comme c'est la 2^e réunion je vais être un peu plus bref, peut-être, que lundi soir, sur la présentation générale du groupe Pierre & Vacances et du domaine Center Parcs, puisque le sujet de la réunion de ce soir est plus spécialement l'environnement. Ce sont nos bureaux d'études environnementaux qui prendront la parole tout à l'heure pour détailler ces sujets. 2 ou 3 mots quand même sur le concept Center Parcs et le groupe Pierre & Vacances. Le groupe Pierre & Vacances gère actuellement environ 280 sites, en France sous différentes marques, Pierre & Vacances, Maeva, les résidences Adagio de centre-ville, que vous connaissez peut-être, et la marque Center Parcs, qui nous réunit ce soir. 280 sites, ça représente à peu près 445 000 appartements ou maisons à la mer, à la montagne, à la campagne, et en ville pour ce qui est de la marque Adagio.

Plus précisément, pour ce qui est des domaines Center Parcs, nous en exploitons actuellement 11 en Europe, dont 5 en France. À quoi correspond le concept Center Parcs ? Ce sont des destinations de court séjour, a priori, c'est-à-dire 3 ou 4 nuits, voire une semaine, et de plus en plus, d'ailleurs, puisque la durée des séjours au sein de Center Parcs a tendance à se rallonger. On expliquera peut-être plus loin pourquoi. Le principe, c'est de proposer à nos clients un séjour en immersion dans la nature, avec une ouverture la plus large possible, et de plus en plus importante, sur l'environnement, non seulement du site lui-même, mais élargi. Les domaines Center Parcs fonctionnent toute l'année, 365 jours par an. C'est très particulier dans le domaine du tourisme. Il n'y a aucune période de fermeture, même technique. On ne ferme même pas une semaine, quelle que soit la région, que ce soit dans le nord ou dans le sud.

Bien sûr, pour y arriver, l'équipement aqualudique, dont on parlera plus précisément tout à l'heure, est un élément important pour pouvoir fonctionner quelle que soit la saison, quel que soit le climat. Ce sont des domaines entièrement piétonniers. On le verra quand je présenterai le plan-masse tout à l'heure. La circulation en voiture est limitée au maximum, à l'arrivée et au départ ou pour sortir du parc. Mais à l'intérieur du parc lui-même, et ce sera encore plus vrai dans le cadre de ce Center Parcs du Lot-et-Garonne, les voitures seront cantonnées en périphérie du site et ne doivent pas venir perturber la vie de tous les jours au sein du domaine. De nombreuses activités sportives ou ludiques sont proposées aux clients, en particulier l'espace aqualudique, qui est l'élément qui permet aux Center Parcs de fonctionner toute l'année, quelle que soit la saison, avec un taux de remplissage, de fréquentation, très important. On vise un taux d'occupation de 80 % sur l'année, 12 mois sur 12, ce qui, dans le monde du tourisme, est très rare, quelle que soit la situation géographique. La clientèle Center Parcs est principalement une clientèle française, surtout pour la région qui nous intéresse aujourd'hui, de proximité, et bien évidemment familiale. Plus de la moitié de nos clients sont constitués de familles. Bien sûr, ce sont souvent des urbains. En général, le temps moyen de trajet pour venir aux Center Parcs est 2 h 30 ou 3 heures. Donc ça correspond à des séjours faciles ce week-end ou sur ce qu'on appelle le *mid-week*.

Je vais en reparler rapidement. La base du concept Center Parcs, on a l'habitude de la résumer avec ce qu'on appelle des piliers, même si le mot n'est pas très beau :

- La nature, on en a parlé : il s'agit d'être immergé dans la nature pour un séjour et d'oublier complètement, de faire une coupure avec le monde urbain.
- Le cottage. Ce qu'on appelle le cottage, ce sont nos hébergements, qui sont d'une qualité assez haute par rapport aux logements de vacances dans l'habitude de voir. En général, nos résidences sont classées 4 étoiles ou 5 étoiles.
- L'espace aquatique, je vous le disais tout à l'heure, c'est l'un des éléments importants pour fonctionner toute l'année.
- Les très nombreuses activités de loisirs ou sportives, que ce soit intérieures ou extérieures. Il s'agit d'être dans la nature, donc beaucoup de ces activités proposées sont des activités extérieures.
- La qualité du service. On est dans l'hôtellerie, tourisme. De très nombreux services sont proposés à nos clients.

Pourquoi nous sommes-nous intéressés au site de Pindères et Beauziac ? Une étude a été faite en concertation avec le Conseil départemental et la communauté de communes. 11 sites ont été étudiés dans le département, correspondant plus ou moins aux critères permettant de faire fonctionner correctement un Center Parcs. Bien évidemment, le critère environnemental est un critère prépondérant, numéro un, c'est-à-dire que les terrains étudiés étaient tous hors des zones environnementales particulièrement sensibles. La superficie du terrain, 85 ha minimum, était une des contraintes importantes. Une topographie pas trop chahutée. C'est bien évidemment difficile de réaliser un domaine comme Center Parcs sur un terrain trop chahuté. Des accès pas trop compliqués une zone de chalandise suffisante puisque, je vous le disais, la clientèle des Center Parcs doit se situer à 2 h 30

ou 3 heures en voiture. C'est le mode de locomotion privilégiée, pour l'instant tout au moins. Donc une zone de chalandise suffisante, à distance de 2 h 30 - 3 h du site retenu. À l'issue de cette étude de 11 sites avec le Conseil départemental, notre choix s'est porté sur le site que certains d'entre vous ont visité tout à l'heure, donc à cheval, si l'on peut dire, sur les 2 communes de Pindères et de Beauziac. Vous voyez à l'écran l'implantation, vous la connaissez certainement, pour beaucoup d'entre vous. Le terrain est rattaché à la route départementale 291 au nord. C'est un terrain de 85 ha, compte non tenu de certaines zones qui, vous le verrez sur la carte, seront acquises par le Conseil départemental, qui sont des zones à vocation environnementale renforcée.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Ça signifie qu'on n'y touchera pas. Il n'y a pas de construction dessus.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

Je vous le montrerai plus précisément avec le plan-masse sous les yeux. Ce projet de Center Parcs sera le premier d'une nouvelle famille de Center Parcs, de taille moyenne. Pourquoi une telle moyenne ? Parce qu'il comportera 400 cottages. Un Center Parcs, tels que les 5 existants en France actuellement, comportent 800 cottages. C'est donc la moitié d'un Center Parcs normal. Ça correspond à une nouvelle famille de Center Parcs, que l'on veut encore plus intégré dans son environnement. Le fait que le Center Parcs soit plus petit nous permet d'être mieux intégré dans l'environnement et la nature, et aussi de nous raccrocher plus facilement, et de façon presque indispensable, aux possibilités qu'offre le territoire en matière touristique ou en matière d'activité.

Un Center Parcs est toujours composé d'un ensemble d'hébergements baptisés cottages, 400 en l'occurrence, et d'un ensemble d'équipements de loisirs ou sportifs ou de services, qui seront rassemblés dans un cœur de vie, qu'on appelle le cœur de village, et qui sera traité pour la première fois. Ça correspond aussi à ce qu'on veut faire pour cette nouvelle famille de Center Parcs, non pas un espace entièrement couvert, comme vous avez pu pour certains le fréquenter, mais davantage comme une place de village. Vous le verrez sur le plan-masse tout à l'heure. Autour de ce cœur de village, conçu et aménagé par les architectes et notre paysagiste-urbaniste comme une place de village, on trouvera un certain nombre de hameaux, on appelle ça des hameaux, c'est-à-dire des ensembles de cottages qui se glissent le plus discrètement possible dans la forêt, dans l'environnement. Ces hameaux seront thématiques autour d'équipements secondaires comme, par exemple, une ferme, un petit ensemble de poneys, des équipements sportifs qu'on appelle « aventure », et un espace bien-être ou spa, qui sera l'une des activités importantes du domaine. Je le disais tout à l'heure, cette nouvelle famille de Center Parcs, dont le Center Parcs de Lot-et-Garonne, serait l'un des premiers, de par sa taille, sera nécessairement ouvert sur le territoire au travers de nombreux partenariats avec les différents opérateurs touristiques ou économiques, dont on a déjà commencé l'inventaire et avec lesquels nous avons noué le plus possible de relations permettant de faire fonctionner et de proposer beaucoup d'activités à l'ensemble des clients. Au-delà de ces partenariats, et on le verra un peu plus tard lors des focus faits dans d'autres réunions, un point d'information, par exemple, sera aménagé à l'intérieur du centre-village, permettant d'informer sur l'ensemble des propositions touristiques ou autres ou sportives, par exemple, dans le territoire élargi.

Là, vous avez déjà une première esquisse de ce qu'on appelle plan-masse. Ce sont nos intentions d'aménagement. Je vais essayer de les décrire. C'est un peu flou, j'ai l'impression, non ? Le site, je le disais à l'heure, c'est 85 ha, qui se raccrochent au nord, c'est le gros point rouge qui est là, sur la route départementale 291. C'est là que se situera l'entrée du domaine. Depuis l'entrée, une voie permettant de desservir l'ensemble du site, avec d'abord une première bretelle qui arrivant ce point, cette bifurcation, sous forme d'un croissant, une voie périphérique qui va desservir l'ensemble du site. C'est uniquement sur cette voie rouge, on le disait tout à l'heure, que les véhicules automobiles pourront circuler, puisque l'ensemble du domaine sera interdit aux voitures, sauf, bien sûr, aux véhicules de service ou de sécurité. Sur cette voie périphérique, qui fait à peu près le tour de l'ensemble du site, viennent se greffer un certain nombre de parkings qui vont desservir tous les hameaux de cottages. L'ensemble des équipements est situé au cœur du domaine. C'est ce qu'on appelle le centre-village. On ne le voit pas très bien, c'est un peu flou. Le principe d'aménagement, la conception de ce secteur, c'est donc une place de village largement ouverte sur l'extérieur, la plus animée possible et autour de laquelle seront greffés la majeure partie des équipements, en particulier l'espace aquatique qui est plutôt dans cette zone-là.

Le terrain, on le verra plus précisément dans la partie environnementale, je ne vais pas trop déflorer le sujet, est très marqué par la présence au centre du plan d'eau, du Papetier, que vous connaissez pour la plupart d'entre vous. Il est rectiligne et constitue une véritable coupure dont l'intérêt écologique est extrêmement important, et qu'on a décidé, à l'issue des inventaires qui vont vous être présentés tout à l'heure, de présenter entièrement, non seulement le plan d'eau, mais également ses abords. Vous le voyez sur ce plan, l'ensemble de la composition contourne donc le plan d'eau du Papetier. Les éléments importants du plan-masse, ce sont aussi la présence des zones à fort intérêt écologique qui seront entièrement sanctuarisées, en particulier cette zone au sud-est du terrain,

qui sera acquise par le département, pour en constituer une réserve écologique. Les 2 autres zones, au nord-est et au sud-est du terrain, sont également des zones à forte valeur patrimoniale qui seront intégrées au domaine, mais protégées et préservées de tout aménagement. Voilà, on pourra revenir sur tous les aspects du plan-masse que vous souhaitez.

Là, nous vous présentons les premières images de l'architecture des cottages. Le principe, c'est que ce sont des constructions entièrement à ossature bois, des cottages de plain-pied ou au maximum à un étage, intégrées le plus possible dans la forêt, bien sûr en respectant les contraintes de sécurité également. Une architecture contemporaine, l'architecte des cottages est Patrick Arotcharen, un architecte de Bayonne.

Image suivante représente la première esquisse de ce qu'on appelle la place du centre-village autour de laquelle vont se distribuer la plus grande partie des équipements, en particulier l'espace aqualudique qu'on appelle l'Aquamundo

Paul de BREM, Animateur de la concertation

On le voit à droite, si l'on peut revenir. C'est celui qu'on voit dans ce grand bâtiment derrière.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

Voilà. L'architecte des bâtiments d'équipements est un architecte bordelais, Philippe PASCALE, dont le cabinet s'appelle Arthur. Les enjeux environnementaux du site, je vais peu en parler puisque ce sera l'objet de la présentation qui va être faite tout de suite. Vous l'avez vu, pour ceux qui l'ont visité avec tout à l'heure, c'est un massif d'exploitation forestière, planté majoritairement de pins tout à fait typiques de votre forêt des Landes de Gascogne. Le choix du site, tel que je l'ai évoqué tout à l'heure, a aussi porté sur cette zone parce qu'elle est exempte de toute zone Natura 2000 ou de ZNIEFF de type 1, qui sont les zones les plus importantes à préserver. Cette démarche environnementale va vous être présentée dans le détail. À l'issue d'un premier pré-diagnostic, qui nous a permis d'établir notre choix et de porter notre choix sur le site de Pindères et Beauziac. Un état des lieux a été effectué sur 12 mois, sur 4 saisons. Vous en verrez les résultats tout à l'heure. À l'issue de cette campagne très fouillée, bien évidemment, nous avons adapté le projet, les intentions de plan-masse je vous ai présenté rapidement, de façon à intégrer l'ensemble des enjeux tels que les bureaux d'études environnementaux nous les avaient décrits. Je crois que, tout à l'heure, Thierry HUAU, notre paysagiste-urbaniste... Thierry, à combien de versions du plan-masse êtes-vous en fonction des études qui vous ont été fournies petites à petit ? Une dizaine de versions. Sur les sites, je dirais à 40 ou 50. On est à ce stade à la prise en compte, bien sûr des enjeux environnementaux, mais pas uniquement, il y a aussi des contraintes de fonctionnement du site.

Cette démarche environnementale doit aussi se concrétiser et être mise en œuvre grâce à un certain nombre d'outils, qui vous seront décrits tout à l'heure par le bureau d'études Egis, qui nous accompagne sur ces sujets de développement durable et d'environnement. En particulier, nous nous sommes engagés à obtenir une certification HQE Aménagement. C'est une certification très récente. Vous avez tous entendu parler de la certification HQE. La certification HQE Aménagement a l'avantage de s'intéresser davantage encore que la précédente à l'intégration dans l'environnement au sens large du terme. Ça nous a semblé particulièrement adapté à ce projet et à cette nouvelle famille de Center Parcs. Nous obtiendrons aussi un label bas carbone. C'est quelque chose qui est aussi pilote dans notre domaine. On vous expliquera tout à l'heure plus précisément à quoi ça correspond. Il sera mis en place, en particulier pour la phase chantier qui va durer environ 2 ans, ce qu'on appelle une charte Chantier vert, qui va définir de façon très précise l'ensemble des contraintes environnementales à respecter par l'ensemble des intervenants sur le chantier.

Un peu plus tard dans le temps, la gestion environnementale demande aussi un certain nombre d'outils de bonne gestion pour le futur, pour la période d'exploitation du site. On est en forêt, on est obligé de mettre en place un plan de gestion forestier. Vous connaissez bien ce genre de choses ici. Mais ce plan de gestion forestier sera doublé d'un plan de gestion écologique. Je pense que le Bureau d'études Confluences vous donnera plus de détails à ce sujet tout à l'heure. L'exploitation des Center Parcs fait l'objet d'une certification ISO 14 001. C'est valable pour l'ensemble des sites Center Parcs en France et en Europe. Nous sommes également engagés à mettre en place un comité de suivi de la performance environnementale, qui va commencer à se réunir dans quelques mois. On va déjà, avec vous, avec les personnes que ça intéresse, en définir la composition. Ce comité de suivi aura pour but de définir les outils de mesure de la performance environnementale, puis de suivre l'évolution dans le temps, en phase chantier, mais aussi après l'ouverture du parc, pendant toute la phase d'exploitation et aussi longtemps que nécessaire, et mettre en œuvre, éventuellement, des mesures correctrices.

Le développement durable, ça passe aussi par la mise en œuvre de partenariats avec le territoire, j'en ai parlé des valeurs assez rapidement, c'est-à-dire la valorisation de filières courtes et régionales. On a mis en exemple quelques points. Nous allons lancer d'ici la fin de l'année, à l'automne, un accompagnement des entreprises pour

les informer très en amont de l'organisation de nos appels d'offres et leur donner toutes leurs chances de pouvoir décrocher des marchés. C'est une démarche qu'on a mise en œuvre sur l'ensemble de nos réalisations précédentes, qui a bien fonctionné, puisque 75 % des marchés de travaux ont pu être confiés aux entreprises régionales. Ce que je viens de vous dire vaut pour les dernières réalisations qu'on a faites dans la Vienne il y a 2 ans et, en 2010, je crois, pour la Moselle par exemple. Ça vaut pour le choix des matériaux de construction, en priorité, le plus possible, des matériaux régionaux. C'est un peu plus difficile, bien sûr. Et davantage, en face exploitation, la valorisation de toutes les activités, de tous les produits touristiques locaux. Ça peut passer par ce qu'on appelle des packages. Ça passe aussi beaucoup par la création au sein du centre-village, à côté de la réception du village, d'un point d'information touristique qui sera créé par la communauté de communes ou la structure compétente en matière de tourisme. Nous lui confions les clés du local en question. Ça vaut aussi pour l'approvisionnement des boutiques et d'espaces de restauration qu'on trouvera au sein du domaine. Puis un point assez important, aussi, au niveau du fonctionnement, c'est l'approvisionnement en bois de chauffage de la chaufferie bois, qui est envisagée a priori. Bien sûr, les études techniques ne sont pas finalisées. Mais c'est l'équipement qui permettra d'assurer a priori au moins 80 ou 85 % des besoins en énergie de l'ensemble des équipements du domaine.

Très en amont aussi, c'est un autre point très important compte tenu des 300 emplois qui seront créés sur le domaine, nous allons lancer un travail de partenariat avec les structures compétentes en matière d'emploi pour préparer le recrutement. Ça passe, éventuellement et même certainement, par des formations ad hoc à mettre en place, puis le processus même de recrutement, qui sera créé en concertation avec les structures régionales de l'emploi. Les emplois, j'en ai parlé tout à l'heure. En phase exploitation, ce sont 300 emplois directs sur le site. Il faut tout de suite préciser que 85 % de ces emplois sont des CDI et que plus de 60 % sont des emplois à temps plein. On y reviendra beaucoup plus longuement lors de la soirée thématique emploi dans quelques jours. En phase chantier, 250 à 500 ouvriers travailleront sur le site. Comme je l'ai dit tout à l'heure, notre objectif, c'est de faire aussi bien que pour les Center précédents – je me fais disputer parce que je parle trop, là.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

En même temps, c'est très intéressant.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

Donc arriver à confier au moins 75 % des marchés de travaux à des entreprises régionales. Donc les 250 ou 500 emplois à la clé, c'est bien évidemment aussi en priorité pour les demandeurs d'emploi de la région. Je précise que le chantier va s'étaler sur 2 ans à peu près. Mais on verra un peu plus loin pour terminer le planning général de l'opération.

Les retombées économiques et fiscales, c'est aussi un sujet qu'on présentera beaucoup plus longuement lors de la soirée thématique que nous avons prévue pour ça. Quelques chiffres, simplement, pour que vous les ayez à l'esprit. Le domaine va générer environ 4 ou 5 millions d'euros annuels d'achats et de contrats de prestations. Les achats, ce sont aussi bien les achats effectués par le domaine lui-même pour son exploitation que les achats effectués par nos clients qui vont sortir du parc pour effectuer certains achats. On pourra revenir plus précisément sur ce point tout à l'heure. Ces chiffres découlent de ce qui est constaté sur les Center Parcs en exploitation actuellement. Et des retombées fiscales : d'abord les taxes d'urbanisme, vous les avez à l'écran, au moment de la construction, puis les taxes annuelles : 950 000 € au total.

Un mot aussi sur le montage économique du projet qui sera aussi développé longuement. Pour être le plus schématique possible, il faut avoir à l'esprit que l'on construit des hébergements qu'on appelle des cottages et des équipements. Les cottages sont vendus à des investisseurs, particuliers ou institutionnels. Les institutionnels sont des compagnies d'assurances ou des caisses de retraite. À titre d'exemple, les cottages du Center Parcs de la Vienne, qu'on a livrés il y a 2 ans maintenant, ont été vendus à 85 % environ à des investisseurs institutionnels, c'est-à-dire des compagnies d'assurances. Donc les cottages sont vendus. Les acquéreurs, en même temps qu'ils achètent, confient au groupe Pierre & Vacances-Center Parcs l'exploitation, la gestion de leurs cottages. Nous signions avec chacun de ces acquéreurs, particulièrement institutionnels, un contrat de location longue durée. L'engagement que nous prenons est de 20 ans.

Côté équipement, nous construisons l'équipement. Il est prévu de vendre les équipements à une société de type SEM, qui serait constituée sous la houlette du département et de la région, mais aussi avec des partenaires privés. C'est le principe même d'une SEM. Ladite SEM confie, de la même façon que pour les cottages, les équipements en exploitation en location au groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, qui assure l'exploitation et s'engage pour un bail longue durée de 20 ans minimum à verser un loyer garanti au propriétaire, c'est-à-dire à la SEM ; loyer garanti que ce soit sur les cottages ou les équipements, quelle que soit la fréquentation du domaine.

Quelques chiffres, pour terminer, sur les investissements :

- La partie cottages représente un investissement de 104 millions d'euros, hors honoraires de commercialisation ;
- La partie équipement, 66 millions ;
- Donc un total de 170 millions d'investissements hors honoraires de commercialisation, et également le coût de la chaufferie bois ;
- À ces 170 millions d'investissements propres au site lui-même s'ajoutent 6 millions de dépenses. On en parlera aussi, je crois, lundi soir, où on a un focus à ce sujet pour le financement des réseaux à l'extérieur du site.

Le calendrier prévisionnel du projet pour terminer. Notre objectif, on en a parlé tout à l'heure lors d'une question, c'est de déposer les demandes d'autorisations de permis de construire et autorisations environnementales d'ici la fin du mois de septembre 2016. Les travaux s'engagent à ce moment-là, à la période d'instruction des autorisations de l'enquête publique, pour laquelle vous m'avez questionné, Madame, tout à l'heure. Nous prévoyons de pouvoir démarrer les travaux, qui commencent bien sûr par la mise en état du terrain, c'est-à-dire le défrichage, les fouilles archéologiques qui ne manqueront pas d'être prescrites, à la fin de l'année 2017. À l'issue de cette première phase de défrichage de de fouilles, les travaux à proprement parler devraient pouvoir commencer au printemps 2018. 2 ans de travaux, ça veut dire une ouverture du domaine au 2^e trimestre ou en juin 2020. Voilà. Excusez-moi d'avoir traîné.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

En même temps, c'était très intéressant, je crois. On vient de vous exposer le projet. Est-ce que vous avez des interventions à faire, des questions à poser, des avis à fournir ? Monsieur MAGNER, Monsieur GIRARDI ? Je vous en prie, Monsieur.

Jacques MÉNARD, Habitant

Jacques MÉNARD, propriétaire à proximité de Center Parcs et sylviculteur. J'ai vu que j'ai des parcelles à proximité immédiate du Center Parcs et j'ai vu que beaucoup de vos communales allaient être coupées, disparaître. J'aimerais bien savoir ce que vous prévoyez pour permettre la circulation intérieure de la forêt. D'après les calculs que vous avez faits, on va avoir 1200 personnes qui vont résider à proximité de notre forêt. Or, la forêt est vivante et fragile. Comme j'ai vu que vous aviez prévu des activités extérieures pour des gens d'origines urbaines, je crains un peu pour notre forêt, en particulier quand elle est jeune.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets du groupe Pierre & Vacances

Quand on parle d'activités extérieures, c'est extérieur, mais à l'intérieur du domaine bien sûr, qui n'est pas un domaine hermétique, mais qui est clôturé. Il ne s'agit pas d'aller exercer des activités hors du domaine Center Parcs, sauf dans le cadre de partenariats avec des opérateurs touristiques existants. On peut évoquer par exemple le centre hippique qui est à proximité ou les activités qui sont proposées au bord du lac de Clarens. Il ne s'agit pas d'exercer des activités à l'extérieur, la forêt alentour. Au contraire, j'ai montré tout à l'heure sur le plan-masse ces zones en vert, en particulier la zone qui sera acquise par le Conseil départemental. Elle sera sanctuarisée. C'est une zone à vocation environnementale. Les seules activités qui seront proposées, on l'espère, seront des activités de découverte de la nature. Mais il ne s'agit pas de mettre en œuvre des activités, sportives ou autres, à l'intérieur de la forêt.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

On ne pourra pas s'y promener ?

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets du groupe Pierre & Vacances

Pas plus que le public normal. Au sein des terrains acquis par le département, on pourra s'y promener dans le cadre de visites de découverte et d'initiation. Excusez-moi, j'ai oublié la première partie de votre question, Monsieur.

Jacques MÉNARD, Habitant

Les voies de communication.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

Les chemins ruraux. Ceux qui seront amenés à être interrompus, supprimés, par l'implantation du Center Parcs, seront reconstitués. Il est bien évident que l'ensemble de l'exploitation forestière doit pouvoir continuer à fonctionner. Le chemin DFCL qui existe aujourd'hui et permet de desservir toute cette zone ne sera que sur un très court tronçon interrompu, donc reconstitué en périphérie du domaine Center Parcs. Il sera d'ailleurs doublé par la réalisation d'une voie verte que le département a l'intention d'aménager. Donc l'ensemble des chemins qui seront amenés à être interrompus, détruits par l'implantation du domaine seront reconstitués entièrement en périphérie. On les voit d'ailleurs.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

On peut peut-être remonter le plan-masse. Nicolas CRUCHANDEU, vous êtes Directeur de projet.

Nicolas CRUCHANDEU, Responsable Projets Center Parcs

Bonjour, je suis Nicolas CRUCHANDEU. Je suis responsable de projets chez Pierre & Vacances-Center Parcs. Ce qu'on disait en fait, c'est que, là, je ne sais pas si vous arrivez à voir mon curseur rouge qui descend la voie d'accès jusqu'à l'entrée du site. Ici, on aurait une guérite d'accueil. Là, le site est clôturé tout le long, puis fait le tour par là. Ça suit le pointillé en noir de la sorte, ce qui fait que les personnes qui sont rentrées dans le domaine resteront ici, à l'intérieur. La sortie se fait par le nord.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Ou par le sud, dit Monsieur MAGNIER. Prenez un micro, Monsieur MAGNIER.

Nicolas CRUCHANDEU, Responsable Projets Center Parcs

Ensuite, pour accéder aux zones qui sont à l'extérieur du site, et conserver la voirie de défense contre incendie, qu'on a emprunté tout à l'heure pour la visite de terrain, qui arrivent ici, au sud du lac de Clarens, là, on peut faire le tour du site et desservir ce qu'on voit en rouge et qui va pouvoir desservir toutes les parcelles forestières.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

C'est ce qui est en violet et en rouge ?

Nicolas CRUCHANDEU, Responsable Projets Center Parcs

Exactement. Je le montre avec le doigt.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Là, on est à l'extérieur ?

Nicolas CRUCHANDEU, Responsable Projets Center Parcs

On est à l'extérieur de la clôture. Concernant la partie ouest, on a ici des chemins de desserte qui permettront de desservir toutes ces parcelles à l'ouest du site. Je ne sais pas si j'ai répondu à votre question.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Est-ce que ça répond à vos questions, Monsieur ?

Jacques MÉNARD, Habitant

Oui, je vois bien que vous avez prévu certaines dispositions pour que l'on puisse circuler. Il faudra que l'on s'adapte à ces voies de communication. Pour en revenir aux personnes et aux activités extérieures, laissez-moi un doute quant aux personnes, à 1200 personnes urbaines qui vont venir se promener dans la nature. Je pense que vous ne les empêcherez pas de sortir ni de se promener dans les bois. Or, il me semble, en tant que sylviculteur, qu'il y a des zones relativement fragiles. La forêt est quelque chose de vivant. On ne peut pas faire n'importe quoi dans la forêt. Donc je m'inquiète un peu pour certaines pratiques. Nous voyons déjà que les rares personnes urbaines qui viennent se promener dans la forêt... je vous parlerai de décharges sauvages, d'arbres que l'on coupe comme ça, parce qu'ils sont mignons, parce qu'ils sont petits, et ils poussent tout seuls de toute façon. On n'a pas besoin de s'en occuper et ça reviendra tout seul, automatiquement. C'est là que je m'inquiète un peu.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets – Pierre et Vacances Center Parcs

Pour conclure sur ce sujet, bien évidemment, il n'est pas question d'empêcher les gens de sortir. Je ne peux pas vous garantir que personne ne se promènera dans la forêt. Ça peut faire aussi partie de l'intérêt du séjour. Mais comme vous avez dû le comprendre, énormément d'activités seront proposées aux clients, que ce soit au sein du domaine ou via les partenariats avec les opérateurs touristiques ou sportifs alentour. Donc on peut imaginer que, peut-être, les gens ont autre chose à faire qu'aller faire des choses défendues à l'intérieur de la forêt.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Une autre question, Madame REGNIER ?

Annie REGNIER, Habitante de Saint-Martin-Curton

Est-ce que vous pouvez nous préciser, sur l'espace de 45 ha qui est acheté par le conseil général, quelle sera l'accessibilité à la population locale ? J'ai lu par ailleurs qu'on pourra y accéder. Mais je viens de vous entendre dire que ce serait de la découverte. Je n'ai pas bien compris.

Raymond GIRARDI, Président de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne

Bien sûr, cette question m'est peut-être plus posée à moi au niveau du Conseil départemental. Il faut préciser que jusqu'à maintenant, dans ce secteur, hormis la partie liée au pompage d'eau, il n'y avait pas de caractère environnemental extraordinaire. Ce n'était ni Natura 2000 ni ZNIEFF ni autre. Ça a été évoqué tout à l'heure. Mais tout de même, dans les études qui ont été faites, il a été reconnu que certains endroits avaient un petit cachet particulier au niveau environnemental. C'est pour ça que le département a souhaité acquérir ces parcelles-là. Il y a une quarantaine d'hectares au total. Ce qu'il en sera fait à l'arrivée, la garantie qui est apportée par la collectivité départementale, c'est que ça restera un espace naturel. Comme c'est en plus de ma gestion, puisque je suis vice-Président en charge de l'environnement au niveau du département, ce sera fait avec les associations départementales. Quel projet on va construire autour de cet espace naturel ? Il me semble qu'il y a certains aspects au niveau de la flore et de la faune qui sont intéressants. En faire un secteur où il y a une petite voie d'accès pour aller faire découvrir la nature aux enfants, aux écoles, aux adultes qui le souhaiteraient, me semble intéressant, sans empiéter sur le côté important de ne pas le dénaturer. Donc il y a une double fonction : d'un côté la préserver, de l'autre pouvoir la faire découvrir à ceux qui le souhaiteraient, avec une organisation, des petits chemins aménagés. Mais ça, c'est à construire entre le Conseil départemental, donc les équipes qui s'en occupent au niveau environnement. On travaille jusqu'à présent avec la SEPANLOG, par exemple, où de petites idées sont en train de germer. Mais la fonction finale et l'utilisation qui en sera faite sont quand même déconnectées du projet Center Parcs lui-même, parce que c'est à l'extérieur. Tout est à faire ensemble, si vous souhaitez y participer sur ce que l'on en fera *in fine*, c'est avec plaisir. Je crois qu'il faut maintenant construire ensemble ce que l'on en fera. Nous, au niveau de la collectivité, on apporte la garantie que ça restera un espace naturel. Après, la fonction et l'utilisation que l'on en fera autour, c'est à faire collectivement avec ceux qui veulent travailler avec nous.

Au niveau des chemins, une question qui a été posée, il faut savoir que le Code rural interdit d'enclaver les parcelles. Nous, les collectivités, la communauté des communes et les communes, dont Pindères, nous sommes les garants de continuer à accéder aux parcelles. Donc, dans tous les cas de figure, quel que soit le projet, il y aura forcément un accès qui sera maintenu aux chemins ruraux et aux voiries communales existants actuellement. Il n'y a aucun souci à se faire. Il n'y aura pas de parcelle enclavée, d'une part parce que c'est la loi, d'autre part parce que nous, élus, et moi, en tant que maire de ma commune, c'est une préoccupation, je sais que le maire de

Pindères, qui est dans la salle, et celui à côté de moi, ont vraiment la volonté, en plus de la loi, de faire que les accès aux parcelles restent et qu'il n'y ait pas de souci à ce niveau à l'arrivée.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

On est déjà entré dans notre focus environnement avec ces questions générales. Qui souhaiterait prendre la parole ? Monsieur ?

Bernard PERE, Europe Écologie Les Verts

Vous vous doutez peut-être que la forme de tourisme que vous proposez, ce n'est pas tout à fait celle que, moi, je souhaite développer. Il me semble qu'un tourisme lié aux territoires doit être si possible diffus dans le territoire et, si possible, doit éviter les concentrations de population à un endroit donné. Je m'excuse, c'est ma conception qui s'oppose un peu à la vôtre de ce côté-là. Je tenais à l'exprimer. Mais c'est aussi ce qui m'amène à m'interroger. Pour l'instant, ce n'est pas particulièrement sur la problématique environnementale. Mais comme je n'aurais pas le loisir de suivre toutes les réunions, je préfère poser toutes les questions que j'ai à poser aujourd'hui. Compte tenu de la forme de tourisme en face de laquelle nous sommes ici, je m'interroge sur la pertinence des fonds publics pour ce type de projet. Je sais qu'il y a 35 millions de la région et du département. On va me dire que ce n'est pas à fonds perdu, d'accord. Mais il y a aussi, vous allez me le confirmer ou l'infirmier, un dégrèvement fiscal pour ceux qui achètent les cottages, si mon information est bonne. Vous allez me le dire. Tout cela, je préférerais que ça aille aux acteurs du territoire qui sont sur-diffusés sur l'ensemble du territoire. Je peux comprendre Raymond sur la préoccupation de l'emploi. Il est certain que, pour ce territoire donné, ça va générer de l'emploi. C'est évident. Bien sûr, dans la situation d'aujourd'hui, sur ce plan, je comprends la préoccupation d'un élu comme tu l'es par rapport à ce type de projet. Mais, encore une fois, je préférerais qu'on génère de l'emploi de en matière de tourisme de façon un peu différente. Ceci dit, je ne conteste pas aux gens pour qui cette forme d'accueil et de tourisme convient, je ne leur conteste pas le droit d'y aller, c'est évident. C'est seulement la participation des fonds publics que je mets en cause.

Sur l'aspect plus environnemental, j'ai bien compris que vous formulez un certain nombre de précautions. C'est heureux, c'est le minimum, je dirais. Mais ce qui me gêne beaucoup, c'est votre fameuse bulle aquatique que vous allez chauffer, je ne sais plus à quelle température, tout le long de l'année. Je regrette, mais, sur le plan environnemental pour moi, c'est une catastrophe. Et ne me dites pas que vous allez le chauffer avec du bois, je le sais. Mais ce n'est pas parce que c'est du bois qu'il faut ainsi, je dis, dépenser de l'énergie, ce qui ne me paraît pas un élément fondamental en matière d'intérêt touristique pour ce type de parc. Mais, encore une fois, c'est mon point de vue.

Une question : quel est le montant des loyers ? Quand je dis montant des loyers, celui que vous allez percevoir, puisque c'est vous qui allez gérer, mais qui n'êtes pas propriétaires au final des cottages. Quel est le montant des loyers que vous allez toucher ? S'il y a des institutionnels qui achètent, je suppose qu'ils subventionnent peut-être les loyers auprès des personnes qui viennent. Je vous pose la question parce que ça m'intéresse de le savoir.

Je voudrais poser une dernière question. J'ai lu qu'il y avait tout de même par rapport aux propriétaires des cottages des contentieux en cours. Je ne sais pas où cela en est, mais je crois que c'est en tous les cas une chose avérée qu'il y a des contentieux. Donc ça ne se passe pas aussi bien que certains acheteurs pouvaient l'espérer.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Vous êtes élu EELV, Monsieur ?

Bernard PERE, Europe Écologie Les Verts

J'ai été conseiller régional jusqu'aux dernières élections. À ce titre-là, je me suis exprimé lors de l'assemblée plénière, où nous avons voté l'accord de subvention pour ce projet. Vous pouvez vous douter que je n'ai pas voté pour.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Vous êtes membres d'EELV. Pouvez-vous me rappeler votre nom ?

Bernard PERE, Europe Écologie Les Verts

Bernard PERE.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Merci. Donc plein de questions : participation financière, dégrèvement fiscal, emploi, le gothique, montant des loyers, contentieux avec les propriétaires des cottages.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets – Pierre et Vacances Center Parcs

Raymond GIRARDI va répondre au niveau de la participation financière et des loyers. Je vais répondre sur les points qui me concernent plus directement. Vous avez parlé des avantages fiscaux qui seraient accordés aux acquéreurs, aux investisseurs. Comme je le disais tout à l'heure, ce qui est particulier, c'est que, s'agissant des cottages, des hébergements, puisque ce n'est que pour les cottages que l'on pourrait imaginer des avantages fiscaux, à ce jour, environ 80 ou 85 %, si ce n'est plus, des cottages ne sont pas vendus à des particuliers, mais à des compagnies d'assurances, c'est-à-dire des investisseurs institutionnels. Donc cette notion d'avantage fiscal, s'agissant d'investisseurs institutionnels, n'a bien évidemment aucun sens. Ce ne sont pas des gens qui peuvent bénéficier de réductions d'impôts. Sur la quote-part d'hébergement qui serait vendu à des particuliers, je ne sais pas et personne ne sait ce qu'elle sera, 10 ou 15 % ou zéro, pourquoi pas. S'agissant d'un Center Parcs de taille moyenne, il n'est pas du tout impossible que la totalité des hébergements soit vendue à des compagnies d'assurances ou à des caisses de retraite. Vous évoquiez cette disposition fiscale qui permet effectivement des réductions d'impôts. C'est le dispositif Cellier qui a perdu énormément de son avantage au fil des ans. Il est, déjà aujourd'hui, pratiquement inintéressant. Il peut paraître intéressant, mais pour nos conseillers immobiliers, sachez que ce n'est plus du tout, maintenant, une aide à la vente. Lorsque le Center Parcs de Pindères-Beauziac sera en cours de commercialisation, il aura complètement disparu puisque le dispositif a vocation à disparaître très prochainement. Je crois que, dans un délai d'un an ou 2, il n'en sera plus question. Donc aujourd'hui, cet avantage fiscal, qui existait effectivement il y a quelques années encore, est un sujet obsolète.

Vous avez évoqué, Monsieur, le chauffage de l'espace aqualudique. Certes, c'est un espace qui est chauffé à 22°. J'ai tenté d'expliquer tout à l'heure à quel point l'espace aqualudique est un élément vraiment crucial dans le fonctionnement du domaine puisque c'est un domaine qui fonctionne toute l'année. Le fait de pouvoir utiliser la piscine 12 mois sur 12 est évidemment important. On ne pourrait absolument pas assurer un tel fonctionnement et une telle fréquentation du mois sur 12 sans cet équipement. En revanche, une nouveauté qui va dans le sens que vous souhaitez, je pense, qui est spécifique à cette nouvelle famille de Center Parcs, ce sera le premier, c'est que, contrairement à ce que l'on a dans tous les autres Center Parcs, seule la partie baignade, qu'on appelle Aquamundo, traditionnellement, chez nous, sera couverte et chauffée. On a abandonné toute notion de grande serre que peut-être certains d'entre vous ont à l'esprit, c'est-à-dire cet espace de déambulation dans laquelle on trouve la réception du domaine, les boutiques, les restaurants, voire des zones de jeu, tout ça en plus de l'espace aqualudique. C'est un espace qui est aussi, dans les autres domaines existants, chauffé, pas tout à fait à 29° comme l'espace aquatique, mais qui est chauffé, et ça consomme effectivement de l'énergie.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Ailleurs, ces espaces existent et sont couverts. Là, ils ne seront pas couverts.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets – Pierre et Vacances Center Parcs

Ils ne sont pas couverts. Ils seront remplacés par ce que j'ai baptisé la place de village. L'ensemble des équipements sera distribué autour d'une place ouverte, qui n'est bien évidemment pas chauffée. Indépendamment de cette mesure, qui est loin d'être négligeable pour la consommation énergétique, sur le bâtiment Aquamundo, la piscine elle-même, de nombreuses mesures visant à réduire la consommation d'énergie seront mises en œuvre. Mais je laisserai Sébastien DUPRAT, du cabinet Egis, vous décrire dans quelques instants le détail de ces mesures. Ce sera mieux fait.

Le dernier point, peut-être sur lequel...

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Le montant des loyers ?

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets – Pierre et Vacances Center Parcs

Le montant des loyers, c'est plutôt Monsieur Raymond GIRARDI. Monsieur parlait des loyers sur les équipements, si j'ai bien compris. Mais vous avez en revanche évoqué des contentieux qui existeraient. Le groupe Pierre & Vacances exploite 445 000 appartements et maisons en Europe. Vous imaginez que, sur le lot, il y a nécessairement ce type de problème. Sur les sites Center Parcs, qui sont des sites qui fonctionnent un peu différemment des résidences Pierre & Vacances, avec une exploitation beaucoup plus présente, une fréquentation plus assurée, une rentabilité liée à cette fréquentation 12 mois sur 12 qui est vraiment garantie, nous n'avons pas à ce jour, j'en suis sûr, de contentieux en cours. Les nombreux contentieux, peut-être, que vous avez à l'esprit, viennent beaucoup du fait que, pendant de nombreuses années, les loyers qui étaient versés à nos acquéreurs, je parle des particuliers, je ne parle pas des compagnies d'assurances des caisses de retraite, étaient indexés sur un indice qui a flambé, grimpé beaucoup plus vite que ce qu'on appelle l'indice des loyers. Je m'excuse, je n'ai plus le nom exact de l'indice auquel on a pu maintenant se raccrocher. Il y avait donc un décalage vraiment abusif entre l'augmentation des loyers versés aux acquéreurs et l'augmentation du coût de la vie en général. C'était complètement décorrélé. Donc on a du effectivement, à échéance des baux que nous avons signés avec nos acquéreurs, renégocier avec eux pour proposer une stabilisation des loyers, et surtout une nouvelle indexation sur des taux beaucoup plus logiques par rapport à l'activité en question. Donc, cette discussion avec nos propriétaires a généré des tensions. Je pense que c'est surtout ce type de conflit auquel vous faites référence.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Monsieur GIRARDI, la participation du Conseil départemental au projet ?

Raymond GIRARDI, Président de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne

Tout d'abord, tout le monde a à l'esprit que dans tout projet économique, c'est dans les habitudes traditionnelles en France aujourd'hui et, je crois, dans tous les pays développés d'Europe, les collectivités locales et l'État soutiennent financièrement des projets. Ce n'est pas spécifique à telle ou telle activité économique, notamment Pierre & Vacances, c'est un peu général. Nous, en ce qui concerne ce projet, au niveau des collectivités, régions, départements, voire communautés de communes, on n'a pas souhaité faire comme cela se fait traditionnellement, c'est-à-dire qu'il y ait une contribution financière de la collectivité qui souhaite une subvention. C'est-à-dire de dire à Pierre & Vacances : comme dans tous les projets économiques, on vous donne telle somme pour venir chez nous et réaliser le projet. Ça, ça s'appelle une subvention. On n'a plus aucun droit de regard. Il n'y a pas de retour. C'est donné. Le projet marche, il se développe, ça a un impact économique, social, un retour fiscal, c'est intéressant. Si ça ne marche pas, on a donné des subventions et ça en reste là. Nous n'avons pas souhaité que ce soit cette formule-là. On préfère une formule différente, qui est celle vers laquelle on s'achemine avec la création d'une SEM, à laquelle les collectivités territoriales contribueront : régions, départements, communautés de communes. Par conséquent, c'est cette SEM qui sera propriétaire du village vacances, la partie centrale animation. Les sous qui seront mis par les collectivités, ce qui est la question posée, seront à rembourser, rémunérer, par le loyer que le groupe Pierre & Vacances versera à SEM. Nous, ce que l'on souhaite en tant que collectivité, c'est que, au terme des 20 ans, on ait pu récupérer la totalité de l'argent que l'on aura mis. On aura effectivement impulsé le projet en participant financièrement. Mais que ce soit une opération blanche pour les collectivités au bout des 20 ans. C'est donc la formule avec des retours payés par le loyer chemin faisant. Le loyer en question est évidemment calculé en fonction de l'investissement et de l'argent qui est mis, que ce soit par les collectivités ou par le privé, pour que chacun, notamment les collectivités, bien sûr, puisse récupérer. Le petit côté intéressant, c'est que, du fait que les collectivités participent au capital social de la SEM en question, les collectivités seront propriétaires, au bout de 20 ans, du village vacances. Je sais la question qui sera posée : il y aura 20 ans de vie, etc. Il n'empêche que les collectivités récupéreront les sommes avancées au départ et, qui plus est, seront propriétaires du site, en pensant que Pierre & Vacances continuera à le gérer à l'arrivée sous une nouvelle convention. Le 2^e côté intéressant les collectivités, ce sont les retombées économiques, puisque nous sommes là, en tant que collectivité, pour faire fonctionner et développer notre territoire. C'est une retombée fiscale. Vous avez vu tout à l'heure que ce sont des retombées très sensibles qui seront au bénéfice des communes, pour une partie, les taxes familles. Pour les taxes économiques, une partie des taxes familles pour la communauté de communes. Et c'est vrai que ce sont des sommes très importantes. Et bien sûr, comme tu le disais tout à l'heure, Bernard, l'emploi, c'est aussi une préoccupation aujourd'hui. On peut comprendre que l'on soit très attaché à cet aspect. Mais voilà sur la partie loyer, qui se calcule en fonction des sommes qui sont investies pour pouvoir récupérer les engagements de départ.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Oui, je vous en prie, une dernière question. Donnez un micro à Monsieur PERE.

Bernard PERE, Europe Écologie Les Verts

Sur l'aspect loyer, j'aurais aussi aimé savoir ce que touche le propriétaire comme loyer, pour ceux qui sont dans le cottage. Quels sont les montants de loyer pour ceux qui viennent occuper les cottages ?

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets du groupe Pierre & Vacances

Le prix de location au séjour, vous voulez dire ? Ils ne sont pas arrêtés à ce jour, Monsieur. C'est extrêmement variable en fonction de la saison, si c'est un séjour de 3 nuits, de 4 nuits, d'une semaine, voire de 15 jours.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Les tarifs sont différents en fonction de la longueur du séjour.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets – Pierre et Vacances Center Parcs

Et bien sûr en fonction de la saison. C'est beaucoup plus cher le week-end.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Par exemple, dans la Vienne, y a-t-il un prix moyen ? Je ne sais pas si ma question a du sens.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets – Pierre et Vacances Center Parcs

Je suis désolé. Je suis incapable de vous le dire.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Il y a de grands cottages, de petits.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets – Pierre et Vacances Center Parcs Il y a des types de cottages très différents, des gammes de cottages très différentes. C'est vraiment une question piège. Le coût moyen, si je dois donner une réponse, je vais dire que c'est entre 300 et 1500 € le séjour.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Un séjour de combien ?

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets – Pierre et Vacances Center Parcs

Ça dépend, justement. Mais quand on a dit ça, ça ne veut pas dire grand-chose. C'est tellement variable d'un site à l'autre. Les tarifs pour le Center Parcs en question. Oui, regardez les tarifs sur Internet, ce n'est pas pour renvoyer la question. Mais toute moyenne n'aurait pas beaucoup de sens, quand même.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Il était prêt à prendre un cottage ce soir, Monsieur PERE.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets – Pierre et Vacances Center Parcs

Le site Internet fonctionne très bien, vous pouvez.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Je vous propose de passer à notre focus environnement. Il y a encore des questions plus globales, on pourra évidemment les prendre. On va commencer avec vous, Sébastien DUPRAT, Directeur d'Egis Conseil. Egis Conseil, c'est un groupe d'ingénierie. Vous faites du conseil immobilier et en aménagement du territoire dans tout ce qui est énergie renouvelable, haute qualité environnementale. Vous avez été mandatés par le groupe Pierre & Vacances-Center Parcs pour vous intéresser à ces questions, pour étudier ces questions sur le site de Pindères et Beauziac. On vous écoute.

Sébastien DUPRAT, Directeur d'Egis Conseil

Bonjour à toutes et à tous. Ce que je vais vous raconter ici ne concerne que des engagements et des événements qui sont au-delà de la réglementation et des obligations. La démarche environnementale dont je vais vous parler, ce n'est pas ce qui est contraint par les codes d'urbanisme, les codes de la construction. Je vais vous parler de tout ce qui va au-delà et qui correspond à l'intention du groupe pour conférer des qualités environnementales particulières au projet. Aujourd'hui, le projet, comme on le disait, est en cours d'étude, et est même plutôt dans une phase très amont d'étude. On va encore avoir un grand nombre de plans-masses et de dessins de cottages. On est loin d'avoir la totalité des plans, des plans et des calculs avancés. Mais elle repose essentiellement sur une analyse initiale des enjeux du territoire, des besoins et de la connaissance de ce type d'activité. Elle porte sur ces grands thèmes :

- La gestion de l'eau, aussi bien l'économie d'eau potable que la maîtrise des rejets d'eaux usées ;
- L'énergie et les impacts sur le climat, qui est un focus très singulier qui sera soutenu par une certification particulière et emblématique sur les impacts carbone et climat ;
- Les choix de matériaux ;
- Les impacts sur les écosystèmes et la biodiversité. Mais je serai très elliptique, car il y aura après une présentation dédiée par mes confrères ;
- Le travail sur les déchets de chantier et d'activités ;
- Le confort et la santé.

Nous avons, à ce stade du projet, en vue de contractualiser avec les maîtres d'œuvre, les concepteurs, les architectes, et demain, les entreprises, organisé les priorités en disant que, pour certaines parties du projet, les cottages, vu leur nombre, les impacts sur la consommation d'énergie et le climat étaient primordiaux. Sur d'autres sujets, elles étaient secondaires puisque les aménagements sont finalement assez peu consommateurs d'énergie. Vous comprenez bien qu'on ne va pas mettre l'essentiel de nos efforts sur les quelques candélabres qui seront prévus au milieu des aménagements. C'est essentiellement sur les surfaces bâties puisque, comme vous l'avez dit, Monsieur, tout à l'heure, les volumes, l'Aquamundo, et les cottages sont le pôle principal de consommation d'énergie. Cet exemple vous montre que nous avons équilibré et fait porter des efforts de plus-value environnementale, qui vont au-delà de la réglementation, à la fois sur les cottages, sur les équipements et les aménagements et espaces extérieurs du site. Avec, sur certaines de ces thématiques, 2 choses très complémentaires qui sont : le temps du chantier, les 2 ans où il va y avoir un chantier. Il y aura des mesures spécifiques pour éviter un certain nombre d'impacts et gérer les déchets issus de ce chantier. Après, la même réflexion dans le temps de l'exploitation, qui est un autre moment, avec d'autres types d'impact et d'autres types de prestataires. Ce sont bien ces 2 sujets-là qui seront traités.

Je vais aller très vite et vous dire que, sur la gestion des eaux, on va s'attacher à réduire la consommation d'eau qui fait qu'une famille qui vient une semaine à Center Parcs va consommer moins d'eau quand elle est dans son cottage que ce qu'elle aurait consommé si elle était chez elle au même moment. Les consommations du centre aqualudique : 60 litres par baigneur et par jour ludique, sont bien inférieures à la réglementation aujourd'hui qui dit 100 ou 150 dans une piscine municipale, à peu près n'importe où sur le territoire. Donc c'est pratiquement divisé par 2 par rapport à la moyenne consommée dans un même type d'activité qui consiste à aller à la piscine. Et bien sûr, travailler sur des systèmes d'arrosage et de conception paysagère qui soient vertueux du point de vue de la gestion des eaux.

Je ne sais pas si vous êtes familiers des réglementations énergétiques, mais elle s'appelle, de manière poétique, en France, la RT 2012, qui s'impose à la qualité des constructions. Nous essaierons d'aller au-delà, notamment en recourant assez massivement aux énergies renouvelables dans le mix énergétique global du projet. Sur la construction et les choix de matériaux, un des points les plus saillants est le recours massif au bois comme matériau de construction, à la fois parce qu'il est vertueux du point de vue de ses propriétés constructives, mais aussi vertueux parce qu'il est un stock de carbone et parce qu'on pourra travailler avec une filière et des savoir-

faire locaux. Ça lui donne donc pas mal d'avantages sur l'ensemble du projet. Bien sûr, on valorisera les bois qui sont issus des défrichements.

La gestion des déchets : à part vous dire que, par rapport à un chantier classique qui mobilise beaucoup de charpentes métalliques, de béton, le fait de choisir une construction recourant massivement au bois, c'est moins de déchets de chantier, c'est donc moins de bennes, moins de complexité de gestion de ces déchets. La préfabrication associée permet de diminuer les impacts et les flux de déchets sur le chantier. À l'intérieur des cottages et des équipements, les démarches de tri qui sont proposées sont bien au-delà de la pratique de tri que l'on peut avoir chacun chez soi ou dans les équipements publics, tel qu'elle est pratiquée aujourd'hui.

Enfin, sur la nature et sur la biodiversité, je vais aller très vite parce que je sais qu'on va en parler après. Mais c'est le choix d'espèces indigènes, d'intégration de bâti favorable. Mais ce que je dis là est ridicule au regard ce qu'on va vous présenter plus tard en termes de pertinence et de subtilité.

Bien entendu, et ça, ça intéresse à la fois les prestataires et les salariés qui viendront travailler sur le site, mais aussi les vacanciers qui viendront y faire un séjour, c'est de travailler les questions d'émissions polluantes à l'intérieur des logements, de choisir des matériaux sains, de travailler la qualité de l'eau, pour faire un démonstrateur de technologie de gestion de l'eau, de l'air, de filtration, qui soit au meilleur niveau. Mais, honnêtement, quand on passe une semaine dans un cottage de Pierre & Vacances, ce n'est pas l'endroit où on prend le plus de risques pour sa santé en termes d'exposition des produits chimiques. Mais c'est malgré tout un travail fin sur une construction écologique que nous allons faire.

La partie la plus avancée aujourd'hui est la partie qui va venir enrichir le permis de construire. Au moment où on dépose un dossier de permis de construire, on doit montrer une étude extrêmement exhaustive sur les potentialités d'utiliser les énergies renouvelables. Cette étude a été conduite. Je vais vous en faire une synthèse rapidement. Dans un premier temps, je vous rassure, elle est totalement cohérente avec les études qui ont été faites par le département du Lot-et-Garonne dans le cadre de son plan climat énergie territorial. On n'a pas inventé de nouvelles choses. On n'a pas inventé des gisements solaires qui seraient supérieurs à ceux que le Lot-et-Garonne prévoit pour lui-même. Il nous a permis d'étudier à la fois :

- l'utilisation du solaire thermique, les panneaux pour faire l'eau chaude sur les toits des maisons ;
- le solaire photovoltaïque, qui produit de l'électricité ;
- les gisements éoliens qui sont assez faibles dans la région ;
- la question de la géothermie où il y a clairement un potentiel dans la région, mais avec des complexités et des incertitudes. Donc on l'a étudié, établi des processus, et ça fait partie des sujets que nous avons explorés ;
- La filière bois énergie ;
- Une filière concurrente au bois énergie, qui est l'utilisation de l'appareil. Mais je veux que vous le sachiez et vous le verrez, la conclusion, et ça a déjà été éventé tout à l'heure, la piste privilégiée, c'est quand même la biomasse et le bois énergie, notamment parce que la filière est structurée aujourd'hui, est cohérente et peut garantir la disponibilité. La filière paille, elle a des intérêts environnementaux. Mais elle n'a pas encore la structure qui permet à un investisseur d'aller dire de manière *secure* : je vais utiliser des millions de tonnes de paille dans les 10 ans à venir. Est-ce que vous êtes sûrs que vous pouvez m'en fournir ? La structuration de la filière n'est pas encore mûre.
- La valorisation des déchets et l'utilisation de la chaleur de l'air ;
- Bien sûr, nous allons aussi travailler, mais c'est plus anecdotique en milieu rural, sur la question des réseaux urbains. Il n'y a pas de réseau de chauffage urbain ou alors, il nous aurait vraiment échappé.

La filière qui est donc retenue aujourd'hui, en lien avec la filière locale pour le bois énergie du Lot-et-Garonne, c'est la biomasse pour le centre-village. Pour vous dire que nous allons plus loin, c'est que, certes, nous allons créer un bassin chauffé, comme une piscine municipale. Il n'est pas chauffé plus ni moins. Il est chauffé comme une piscine municipale. L'air à l'intérieur du volume chauffé est principalement chauffé par l'eau qui est elle-même mise en température. Et nous avons prévu de récupérer la chaleur de ces eaux de piscines, que nous devons renouveler régulièrement, pour s'en servir pour faire du chauffage pour les équipements, les restaurants et les commerces. Donc ce n'est pas une chaleur perdue, même si c'est de la biomasse qui l'a produite. Il convient quand même d'économiser l'énergie. Ce n'est pas parce que c'est Dubois qui fait le chauffage qu'on a décidé de se comporter comme des « gougnaftiers » en laissant partir de la chaleur à l'extérieur du projet. Ensuite, on a prévu d'équiper les parkings d'embrayeur photovoltaïques, notamment parce que le parc de véhicules électriques va aller croissant, l'utilisation interne pour l'exploitation du site clients qui petit à petit s'équipe de véhicules électriques. En 2025 et en 2030, on peut supposer que ce ne sera vraiment pas anecdotique, la voiture électrique. Donc on prévoit une première implantation et la possibilité d'étendre cette capacité. Enfin, on produira de l'eau chaude solaire, de l'eau

chaude thermodynamique, pardon, ma langue a fourché, sur les cottages. C'est de récupérer la chaleur de l'air avec une pompe à chaleur pour faire le chauffage, l'eau chaude à l'intérieur des cottages.

Pour terminer, tout cela va conduire à explorer, et si je dis explorer, c'est parce que nous avons besoin d'un feu vert des organismes certificateurs qui ne l'ont pas encore donné. Certivea, qui nous donnerait l'autorisation de faire du HQE Aménagement, ne nous a pas encore dit : OK, vous pouvez y aller. De la même manière pour l'association BBKA, Bâtiment Bas Carbone, qui est une association toute récente, et qui est une certification qui existe depuis quelques mois. On a voulu poser ce Center Parcs à l'avant-garde de l'environnement, c'est-à-dire qu'aucune de ces 2 certifications n'a encore été faite dans les Center Parcs précédents. On veut aller plus loin que les bonnes pratiques qui sont déjà intégrées dans les projets de Center Parcs. L'intérêt du HQE Aménagement est d'être une certification plus ouverte, plus collective, qui s'ancre dans le territoire. Donc elle intègre beaucoup plus le dialogue avec les parties prenantes. Honnêtement, quand on est un Habitant d'une commune riveraine, savoir qu'un bâtiment à l'intérieur est certifié HQE, ça n'a aucun changement sur l'environnement et la pratique quotidienne. Par contre, que le site soit certifié HQE Aménagement, ça veut dire que ses relations avec le territoire ont été étudiées, concertées, discuter, et ça nous semblait plus intéressant pour l'ancrage territorial du projet. Enfin, la certification BBKA. C'est tout nouveau, y compris dans l'activité hôtelière et touristique, de faire un projet bas carbone pour accompagner les défis nationaux du changement climatique des engagements de la COP 21. Ce sont vraiment 2 certifications toutes nouvelles, et au profit, plus globalement, du territoire, qu'au profit de tel ou tel petit cottage qui aurait des qualités individuelles supérieures à la moyenne.

Je vous remercie.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Sébastien DUPRAT, restez avec nous. Vous avez mené toutes ses études. Il y a des questions pour Sébastien DUPRAT. Madame REGNIER ? Les autres n'hésitez pas.

Annie REGNIER, Habitante de Saint-Martin-Curton

Je voudrais rebondir sur ce qu'a dit Bernard PERE. Je compte bien venir à Marmande par rapport à la question financière parce que j'ai quand même lu énormément de problèmes par rapport à des associations de propriétaires qui, au bout de 9 ans... On posera des questions à ce moment-là. 2^e chose, c'est vrai que les élus voyaient les recettes fiscales engrangées, qui sont énormes. J'espère que vous serez aussi vigilants par rapport aux questions environnementales. Pour les questions environnementales, je lis dans le dossier qu'il va y avoir une alimentation en gaz sur les cottages. Pour l'instant, je n'en ai pas entendu parler. Cette alimentation en gaz servira à chauffer les 400 cottages. À ma connaissance, il n'y a pas d'alimentation en gaz ici, donc il va y avoir des aménagements à faire. J'ai lu qu'il y avait un coup de 420 000 €. Vous pouvez nous en dire un peu plus ? Qui va payer ?

Sébastien DUPRAT, Directeur d'Egis Conseil

Je vais être plus explicite sur le degré d'avancement des études. À chaque fois qu'il y a une chaudière ou une chaufferie biomasse n'importe où sur le territoire, il est indispensable d'avoir un secours en gaz, puisque les routes peuvent être inondés, les camions peuvent avoir du mal à livrer le bois. Donc il y a nécessairement, toujours, un appoint par du gaz. Donc le site sera raccordé par du gaz.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

La chaufferie biomasse, c'est la chaufferie bois.

Sébastien DUPRAT, Directeur d'Egis Conseil

Oui, biomasse bois. Est-ce que le gaz va être distribué à l'intérieur, est-ce que chaque cottage va avoir le gaz ? C'est encore à l'étude aujourd'hui. Nous ne savons pas vous répondre. Ce n'est pas forcément la piste qui sera retenue, mais c'est une possibilité technique. Ce qui est sûr, c'est que le site sera raccordé au gaz, principalement en appoint secours de la chaufferie biomasse. Le traitement des cottages est encore à l'étude. Je ne sais pas vous répondre aujourd'hui.

Annie REGNIER, Habitante de Saint-Martin-Curton

Moi, je vous dis ce que j'ai lu dans le dossier qu'on nous a remis à l'entrée, si vous voulez approfondir. Ma seconde question sera sur la gestion des eaux de vidange des piscines. Vous pouvez nous en parler un peu ?

Sébastien DUPRAT, Directeur d'Egis Conseil

La vidange régulière pour renouveler les bassins, ce sont des volumes d'eau qui vont être recyclés, traités, traités, réutilisés, filtrés sans rejet à l'égout. Il y a un moment singulier qui est les vidanges annuelles. 2 fois par an, on doit vider l'intégralité du bassin et le remplir à nouveau. Elles servent à des nettoyages de filtres. Pardon, les premières servent aussi à des nettoyages de filtres. Aujourd'hui, le choix technique de la filtration de ces eaux de vidange est encore en cours d'étude. On a de nouvelles technologies, de nouveaux types de filtres qui permettent de garantir l'absence totale de rejet. Mais la possibilité et les volumes à stocker sont encore en train d'être étudiés. L'une des réflexions en cours est notamment le lien entre les bassins intérieurs, les bassins extérieurs et la capacité de stocker des eaux et de les relâcher très doucement, pour ne pas avoir d'un coup la totalité du volume qui vient saturer les réseaux publics. C'est ce que nous tentons d'éviter et les études techniques sont encore en cours. Je ne sais pas vous dire quelle solution sera retenue.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

L'idée, c'est de réutiliser ces eaux de vidange ? C'est de l'eau qui est chlorée, elle sera déchlorée.

Sébastien DUPRAT, Directeur d'Egis Conseil

Elle sera déchlorée, refroidie. On ne peut pas envoyer, aujourd'hui, dans les réseaux publics, de chlore et d'eau de cette nature-là.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Réseaux publics, ça veut dire que ces eaux pourront être utilisées pour de l'arrosage ? Pour quoi ?

Sébastien DUPRAT, Directeur d'Egis Conseil

Elles peuvent être utilisées pour le nettoyage des filtres, pour le nettoyage des plages, pour des fonctions techniques et en partie infiltrées lorsqu'elles ont été convenablement nettoyées, filtrées et déchlorées.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Infiltrées dans le sol. Madame REGNIER, parlait bien dans le micro.

Annie REGNIER, Habitante de Saint-Martin-Curton

Intervention hors micro [1:36:50]

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets du groupe Pierre & Vacances

Madame, si je peux me permettre, vous évoquez ici les effluents de la future station d'épuration de Casteljaloux. Ce sont ces effluents-là qui seront renvoyés vers l'Avance. Mais il ne s'agit pas, par exemple, des eaux de vidange.

Sébastien DUPRAT, Directeur d'Egis Conseil

Je vous parlais des eaux de bassins, en effet, pas des eaux de la station d'épuration.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Monsieur ?

Monsieur DE BRUYNE, Habitant de Casteljaloux

Monsieur DE BRUYNE, Habitant de Casteljaloux. Je suis également responsable de la pisciculture de Casteljaloux. On n'a toujours pas été contacté concernant ce sujet. Puisqu'on est sur l'eau, je rebondis là-dessus, notamment sur les besoins en eau que vous avez. D'après le dossier, vous allez augmenter de 30 % la capacité de pompage sur la source de Clarens, grossièrement, a minima, si vous respectez vos besoins. On est forcément installé sur cette source-là, nous aussi, donc, exploitants également de cette source, même si elle était décalée sur la résurgence de la Forge. Vos besoins sont mesurés aux alentours de 20 litres par seconde en pointe. Vous annoncez 60 m³ par heure. Il faut savoir que nous, en débit d'étiage, la source, au niveau de la Forge, sort à peu près à 150 l/s. Tout ce que vous allez prendre sera donc en moins pour nous, entre guillemets. On peut traduire ça comme ça. Conclusion : vous allez impacter de 20 % notre capacité de production. Il faut savoir que nous sommes producteurs d'œufs de truite. On fournit à peu près en Europe une truite sur 2 et plusieurs milliers d'emplois à la fin. Donc, quelle est votre position là-dessus ? Est-ce qu'il y a une étude d'impact qui a été faite là-dessus ou qui va être faite ? Je suis toujours surpris de n'avoir pas été contacté ni par vous ni par personne.

Sébastien DUPRAT, Directeur d'Egis Conseil

D'un point de vue pratique, dans l'état d'avancement du projet, aujourd'hui, nous sommes en train d'identifier les meilleures technologies disponibles et les choix pour le projet. Comme on le verra tout à l'heure, l'étude d'impact n'a pas commencé. On est en train de qualifier l'état initial est de faire les premiers arbitrages techniques pour le projet. L'étude de cet impact, *in fine*, le débit réellement nécessaire, dépendra du dimensionnement des bassins qui n'est pas encore calé, d'une profondeur de bassin qui n'est pas encore calée, des taux de renouvellement d'eau qui ne sont pas encore calés. C'est pour ça que l'on ne peut pas avoir aujourd'hui d'approche quantitative, au-delà d'une estimation. Mais les choix techniques sont encore en train d'être opérés. C'est donc, peut-être, le bon moment pour avoir des contacts. On n'a pas ficelé le dossier, on n'attend pas de tourner le robinet.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets du groupe Pierre & Vacances

Mais je suis certain aussi que vous aurez certainement des réponses beaucoup plus précises à votre question lundi soir, puisque c'est l'un des sujets qui sera évoqué avec Eau 47, qui sera présent à la réunion thématique sur l'ensemble des réseaux, dont celui-ci, bien sûr.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Qui est Eau 47 ?

Un participant dans la salle

Hors micro [1:39:44]

Paul de BREM, Animateur de la concertation

D'accord, le syndicat départemental des eaux. D'autres interventions ? Moi, j'ai passé une bonne partie de ma jeunesse dans la région et je sais que, l'été, il peut faire très chaud. On va avoir chaud dans vos cottages ? Vous avez prévu la climatisation ?

Sébastien DUPRAT, Directeur d'Egis Conseil

La réponse est : non, on n'a pas prévu de climatisation. On a bien parlé de principes d'éco-conception, donc de choix d'orientation, de protection solaire. Vous avez vu que le couvert boisé n'est pas rasé. On ne va pas construire une dalle de supermarché. On va profiter de l'ensoleillement. C'est un travail fin et délicat d'orientation. Parmi les 40 versions futures du plan-masse, je vous garantis, d'expérience, qu'il y en aura au moins une douzaine liée à l'orientation fine des cottages pour garantir le confort d'été.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Très bien, merci beaucoup, Sébastien DUPRAT. On va continuer. Vous pouvez toujours répondre aux questions ensuite. On va continuer avec Gwenaëlle LE QUERE, qui travaille au sein du cabinet Confluences. Vous êtes plus spécialistes des questions liées à la biodiversité, notamment.

Gwenaëlle LE QUERE, Bureau d'études Confluences

Bonjour à tous, Gwenaëlle LEQUERE. Je travaille pour un bureau d'études qui s'appelle Confluences. Nous avons été missionnés par le groupe Pierre & Vacances pour établir l'ensemble des études réglementaires qui vont être nécessaires à l'obtention des autorisations indispensables au démarrage du projet. À ce stade, ça a été beaucoup dit, mais je le redis, on en est au stade de l'établissement de l'état initial des milieux naturels et aquatiques.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Cette expression d'état initial, c'est : qu'est-ce qu'on a sur place, notamment du point de vue de la biodiversité ? Quelles espèces ? Où sont-elles ?

Gwenaëlle LE QUERE, Bureau d'études Confluences

Voilà, c'est tout à fait ça. Pour l'instant, on a un regard sur le site. Le premier élément, c'est l'objectif : définir les enjeux naturalistes, qui sont liés à l'eau et aux milieux naturels. Les définir suffisamment finement pour que le projet puisse les intégrer, puisque la première façon de limiter les incidences sur l'environnement, c'est l'évitement. On a une bonne connaissance du terrain, ce qui nous permet d'éviter les incidences, plutôt que de réparer. C'est toujours un peu l'objectif. La méthode : nous sommes un bureau d'études techniques. On applique une démarche scientifique utilisant des protocoles reconnus. On parlait de l'indépendance tout à l'heure. Notre indépendance, elle est liée à notre technicité. Donc on applique des protocoles qui sont éprouvés et nous permettent d'avoir une appréciation objective de ces enjeux. Puis on fait appel à un certain nombre d'experts, nous-mêmes, puisqu'à l'intérieur de notre bureau d'études, on a un certain nombre d'experts sur un certain nombre de sujets, sur les eaux, sur les sols, des hydrauliciens, des hydrologues, des agronomes, toute une batterie d'experts ; et on a souhaité s'entourer d'autres experts pour compléter cette expertise. Ce sont les experts de la SEPANLOG pour les aspects faune et flore, d'abord parce qu'il nous a paru que leur niveau d'expertise et leur technicité étaient particulièrement intéressants. 2^e élément, c'est la compétence locale. Je crois que sur ces domaines de la faune et de la flore, la compétence locale est particulièrement intéressante pour avoir une mise en contexte, puisqu'on va avoir des études très fines sur un site particulier, avec un niveau d'inventaire qui a tendance à majorer les enjeux. Là, ils ont une vision relativement plus large et qui nous permet de bien calibrer les enjeux.

Je voulais dire aussi que les expertises emportées non seulement sur le périmètre susceptible d'être aménagé, mais plus largement, on a parlé de 2 secteurs, le secteur aménagé par Pierre & Vacances et le secteur dédié à un espace naturel, porté par le Conseil départemental. Les expertises ont porté sur la totalité de ce territoire.

Les méthodes qui ont été utilisées :

- Des échanges réguliers avec les organismes détenteurs d'informations. C'est vrai pour les milieux aquatiques, je le mets sur cette diapositive, mais c'est aussi le cas pour les milieux naturels ;
- Des échanges avec les administrations, les collectivités et les associations ;
- Un comité de suivi environnemental qui a eu lieu déjà, je crois, à 5 ou 6 reprises, qui est aussi un lieu d'échanges sur les différentes informations que l'on a pu collecter avec un certain nombre d'acteurs ;
- Des campagnes de terrain échelonnées sur une année. On l'a dit, cet état initial, c'est 12 mois d'investigation. Pour les milieux aquatiques, il s'agit de : mesures de débit, de mesures de qualité de l'eau (physico-chimique, hydro-biologique) ; donc toute une batterie d'investigation, de façon à avoir la vision la plus complète du site et des milieux aquatiques à différentes saisons, en période d'étiage, de hautes eaux, en période estivale, avec des eaux plus fraîches, plus chaudes ;
- Un certain nombre d'études spécifiques complémentaires pour affiner les diagnostics qui sont liés à la topographie, pour qu'on ait une topographie assez fine du site qui nous permette de comprendre aussi le fonctionnement, par exemple des nappes sous-jacentes ; géotechniques, pour avoir une bonne connaissance de l'état des sols, y compris en profondeur ; piézométrie : pour ceux qui sont venus sur le site, j'en ai parlé tout à l'heure, un certain nombre de piézomètres ont été posés. Ce sont des tubes perforés qui permettent de mesurer la hauteur des nappes et leur variabilité ; une étude complète sur la morphologie des cours d'eau : l'ensemble des cours d'eau qui parcourent le site ont été parcourus et décrits tronçon par tronçon, de façon à avoir une bonne idée de l'état actuel des milieux naturels. On ne

s'amuse pas à décrire pour décrire. L'idée de décrire, c'est de savoir comment on peut préserver, évidemment.

Toujours dans le milieu aquatique, les enjeux relatifs aux eaux souterraines, c'est le milieu récepteur qui se trouve être la nappe dite des sables plio-quadernaires du bassin de la Garonne. J'ai moi-même du mal à le dire, mais c'est une nappe qui s'étend très largement. On a plus de 3800 km² pour cette nappe, donc ça concerne tout le bassin de la Garonne, tout le sud du département de Lot-et-Garonne ; une nappe qui est libre, c'est-à-dire qui n'est pas entre 2 couches d'argile, et qui peut marrer jusqu'en surface. Ce sont des eaux relativement de bonne qualité, c'est aussi un élément à prendre en compte puisque, bien évidemment, à partir du moment où on a des eaux de bonne qualité, il s'agira de les préserver. Elles ont quelques petites particularités. On note par exemple des niveaux d'oxygène qui sont très faibles en entrée du Papetier puisqu'on a une alimentation par une source, une résurgence souterraine, qui est à l'origine d'une eau très faiblement oxygénée. Ça permet une certaine vie localement, mais c'est quand même une particularité. Et puis des écoulements qui sont relativement lents sur ses cours d'eaux qui sont relativement caractéristiques des cours d'eau landais, avec un fond sableux, une morphologie relativement homogène, donc une proportion assez forte à avoir des accumulations de matières organiques, mais qui ne perturbent absolument pas la vie de ces cours d'eau. C'est juste une caractéristique que l'on observe.

Une couverture sableuse relativement importante, entre 3 et 16 mètres de profondeur, en fonction des secteurs sur le site, qui recouvrent immédiatement une morphologie karstique, c'est-à-dire des niveaux de calcaire. Quelqu'un m'interrogeait tout à l'heure sur la présence d'argile sous-jacent. Ça peut être le cas par ailleurs. Ce n'est pas le cas sur le site. On a directement les sables sur les calcaires, qui peuvent être localement actifs, avec des phénomènes karstiques qui ont été observés, et qui sont à l'origine de formations qui sont une particularité sur le site, soit des dolines, c'est-à-dire des petits effondrements locaux, souvent circulaires, ou des lagües, ce qu'on observe sur la partie nord. Ces effondrements sont en eau, ce qui constitue des écosystèmes assez particuliers.

On note aussi, bien évidemment, quand on examine les eaux souterraines, les usages qui sont faits de ces eaux souterraines, en particulier au niveau du captage de Clarens, qui génèrent des périmètres de protection concernant le site. C'est ce que je vous montre tout de suite après. Le captage de Clarens est identifié ici sur le petit carré rouge, avec son périmètre de protection immédiat. Vous avez en orange le périmètre de protection rapproché et en jaune le périmètre de protection éloigné. Vous voyez que le périmètre de protection éloigné concerne toute la partie sud du site susceptible d'être aménagé. En revanche, j'anticipe un peu, mais il a été anticipé qu'il n'y aura pas d'aménagement sur les périmètres de protection rapprochés qui sont générateurs de plus de contraintes. Vous localisez également à l'extrémité du lac de Papetier, qui est donc une émergence de cette nappe sur le lac du Papetier. Pour vous donner une idée, quand on observe la nappe, le niveau du lac du Papetier est au niveau de la nappe. C'est ce qu'on mesure en tout cas, en moyenne, sur l'année, donc une nappe qui est quand même relativement superficielle.

Pour ce qui concerne les eaux superficielles, nous avons sur le secteur 3 cours d'eau susceptibles d'être concernés par le projet. 2 traversent le site, un principalement, c'est le Rieucourt. C'est un cours d'eau qui s'écoule d'ouest en est, qui est en partie endigué pour créer l'étang du Papetier, qui est donc sur le cours du Rieucourt. Il se prolonge jusqu'au lac de Clarens. Il est rejoint par le Lescourre, qui vient du sud, qui est à sec une partie de l'année. C'est l'image que vous voyez ici, sur la gauche. En périphérie du site, mais qui peut être concerné par le projet, le Baraton, qui coule au nord-est. Il y a un petit morceau de son bassin versant qui est sur le site. C'est pour cela qu'on cite ce cours d'eau. On a aussi fait des investigations sur ce cours d'eau parce que, à ce stade, on ne savait pas s'il y avait des aménagements qui seraient faits sur son bassin versant. À ce stade, il n'y en a plus. Mais on a quand même continué à suivre ce milieu qui était susceptible d'être un milieu récepteur.

De faibles enjeux concernant les risques d'inondation et d'érosion. On a dit tout à l'heure qu'on était sur une topographie relativement plane, qui génère relativement peu de risques sur l'érosion et sur les risques d'inondation, encore une fois.

Une qualité physico-chimique satisfaisante, là aussi. Encore une fois, on est très en lien. Les eaux souterraines et les eaux superficielles sont relativement en lien. On a des qualités qui sont assez homogènes. Des enjeux qui sont forts, plus à l'aval, au niveau de l'Avance. Ils sont très bien connus. Ça peut être des enjeux sur l'hydrobiologie, puisqu'on est sur un cordon qui est un réservoir identifié, avec des enjeux sur les migrateurs, en particulier l'anguille ; et des usages associés de baignade, de pêche, etc. Tous ces usages sont à prendre en compte. Il faut noter que ce lac constitue une rupture de continuité par rapport aux milieux qui concernent le site puisque le Baraton et le Rieucourt se jettent dans le lac de Clarens, qui est lui-même un lac endigué, donc qui constitue une certaine rupture par rapport à l'Avance qui se trouve à l'aval.

On a fait aussi beaucoup d'investigations, on y reviendra si vous le souhaitez, pour rétablir la présence ou non de zones humides sur le secteur. Même si on est sur un secteur sableux, il y avait une potentialité de présence de zones humides. Donc on a pratiqué des investigations de 2 sortes, à la fois sur l'analyse des compositions floristiques et sur l'analyse des sols. Ces analyses conduisent à la délimitation de zones humides qui sont localisées au niveau des lagües, donc sur la partie nord qu'on a montrée tout à l'heure, et sur la vallée du

Rieucourt, dans les megaphorbiaies ou la peupleraie qu'on voit, pour ceux qui ont visité le site, sur la droite, essentiellement, du chemin DFCI qu'on a parcouru pour arriver jusqu'au point de rassemblement.

Une carte qui vous synthétise tout ça : le Rieucourt qui parcourt le site d'est en ouest, et le Lescourre. Ce qu'on a observé, c'est que, sur l'ensemble de ce tronçon, il pouvait être à sec une partie de l'année, lié à des pertes. Encore une fois, on est très lié au contexte karstique. Ils se rejoignent ici, la vallée du Rieucourt que j'évoquais tout à l'heure. Les 2 cours d'eau, Baraton et Rieucourt, rejoignent le lac de Clarens.

La 2^e partie concerne l'état des lieux des milieux naturels. Puisque c'est la SEPANLOG et ses experts qui ont mené des investigations, je vais leur laisser la parole. Ce sera la meilleure façon pour que vous ayez l'information la plus complète et la plus directe.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Ce sont Laurent JOUBERT et Marie DELHAYE. Juste un mot pour présenter la SEPANLOG. C'est une société d'étude et de protection de la nature en Lot-et-Garonne. Marie DELHAYE, vous êtes experte flore et habitats, et Laurent JOUBERT, vous êtes expert faune à la SEPANLOG, mais aussi le Directeur adjoint de la réserve naturelle de la Mazière.

Marie DELHAYE, SEPANLOG

C'est exact. On travaille tous les 2 à la réserve naturelle de la Mazière, qui se situe à côté de Tonneins, dans le département. On travaille aussi dans l'ensemble du département, pour des suivis scientifiques sur des milieux. On a été mandaté par le Bureau d'études Confluences pour travailler sur l'état initial de l'environnement, donc pour travailler sur les inventaires spécifiques sur les habitats, la faune et la flore, c'est-à-dire sur l'état initial sur l'ensemble du site, donc sur le site de l'emprise du projet et sur les parcelles voisines qui concernent les projets du département pour la protection de la nature dans cette zone. On a fait des inventaires et des investigations pendant 12 mois, même un peu plus, puisqu'on a été mandaté en février-mars 2015 et que les études se sont poursuivies jusqu'en mars de cette année. On continue à faire certains suivis de certains milieux, de certaines espèces et de certains points sensibles. On a fait des investigations pour de nombreux groupes, aussi bien au niveau des habitats que de la faune et de la flore, avec à chaque fois des protocoles spécifiques et scientifiques adaptés et ciblés sur chaque groupe étudié. Il y a également des pièges photographiques qui ont été installés, principalement pour le suivi des mammifères sur le site. Des points stratégiques ou des pièges photo ont donc été installés et laissés en place plusieurs jours, plusieurs semaines, pour avoir un suivi fin sur les lieux.

Concernant l'inventaire des habitats de la flore, il y a 44 points de relevés qui ont été disséminés sur le site et qui ont fait l'objet de suivis de relevés et d'inventaires plusieurs fois au cours de l'année, avec 3 à 4 relevés floristiques effectués dans l'année entre le printemps et l'automne. Plus de 300 espèces floristiques ont été répertoriées.

S'agissant des résultats, au niveau des habitats, comme on l'a dit et comme on a pu le voir, pour certains d'entre vous qui ont fait la visite du site cet après-midi avec nous, on est majoritairement dans une zone où on a de la sylviculture de pins maritimes, avec des forêts exploitées avec différents âges de plantation, différents âges de forêt ; allant de la forêt exploitée qui est en coupe rase, sur laquelle se développent des landes plutôt rases, jusqu'à des forêts plus matures dans lesquels on a des arbres isolés d'aulniers. Dans ces zones, certains de ces habitats ressortent comme des habitats plus remarquables ou plus atypiques. C'est le cas, notamment, des zones de lagües dont on a déjà parlé tout à l'heure. On n'a pas pu les voir exactement quand on est allé sur le terrain, mais elles étaient, par rapport au point 3, quand on était au nord du site, un peu plus loin, après la zone de boisement de pins qui était bas. On peut revenir en arrière, parce qu'il y a une photo, en haut, on peut voir une vue de ce qu'on appelle les lagües. Il y a un chapelet de 3 ou 4 zones dépressionnaires, qui sont des équivalents de dolines, de creux, sur lesquels se fait une accumulation d'eau stagnante, qui reste sur ces fonds de cuvette. Ces eaux peuvent être temporaires, c'est-à-dire avec un assèchement estival le plus souvent. Autour de ces zones, ce qu'on peut voir sur la photo, autour de la zone en eau elle-même, on a ce qu'on appelle une lande humide. C'est ce qui apparaît en jaune ici. Ce sont des landes à molinie, qui est une graminée spécifique de ces milieux, qui pousse en touffes formant des touradons, et qui est très typique de ces milieux. Elle fait partie des habitats intéressants dans ces milieux-là. [On trouve] également des forêts de feuillus qui sont intéressantes, des forêts de chênes, qui sont délimitées en partie périphérique autour du Papetier, avec un mélange de chênes et d'aulniers, dans cette partie-là. Il y a également quelques boisements de chênes intéressants, ponctuellement isolés sur de petites surfaces, et également dans des parties plus importantes, dans la partie sud du périmètre, en bordure du Lescourre, donc dans la partie qui sera préservée et achetée, puis gérée par le Conseil départemental.

La vallée du Rieucourt est également un habitat remarquable, à la suite de la partie endiguée du plan d'eau du Papetier. Le Rieucourt continue son trajet. C'est dans la zone que l'on a vue quand on est arrivé cet après-midi sur le terrain, où on s'est garé la première fois le long de la piste DFCI. On a de part et d'autre ces habitats de prairie

très haute, avec de la végétation très haute de zones humides, avec des roseaux, avec des joncs, des carex en mélange ; avec une diversité floristique importante et intéressante. Cette zone est plantée de peupliers. Vous avez pu voir cet après-midi sur le terrain qu'on a une dynamique de peuplier qui a une forte croissance. On a pu voir, nous, depuis 2 ans qu'on va sur le site, les peupliers croître de façon importante. On a donc cette dynamique sur cette zone-là, avec un milieu humide qui est intéressant à préserver. C'est notamment un milieu où se développe une faune remarquable, on en parlera tout à l'heure.

[On trouve] d'autres habitats dont on a parlé tout à l'heure, quand j'ai commencé à parler des pinèdes, qui sont ces landes sèches à bruyères et à cistes qu'on a pu voir cet après-midi au point numéro 2, je crois. On a vu ces cistes jaunes, qui sont les habitats correspondant aux coupes qui ont été faites récemment sur les zones pinèdes. Ce sont aussi des habitats intéressants et remarquables. Après, [on trouve] des habitats plus artificialisés, avec la ruine, au niveau du plan d'eau du Papetier, à proximité, l'étang du Papetier lui-même, qui présente un intérêt faunistique et floristique, même si c'est un milieu artificialisé à une période de son existence ; et les plantations de peupliers dans les mégaphorbiaies, dans ces zones humides en bas du Rieucourt, dont j'ai déjà parlé. On va pouvoir resituer un peu tout cela sur la carte :

- La piste par laquelle on est arrivé cet après-midi sur le terrain, avec la zone, ici, en violet, qui correspond à la mégaphorbiaie plantée de peupliers ;
- La zone ici, en vert, qui correspond aux chênaies qui sont plus au sud du site ;
- Ici, l'étang du Papetier avec les bordures de chênes et d'aulnes, à préserver éventuellement en bordure du site ;
- Dans la partie nord, la partie en violet est la partie concernée par les landes plus basses, et le chapelet bleu et jaune qui correspond aux zones de lagües ;
- Une petite zone, dont je n'ai pas encore parlé, est la partie qui apparaît ici en jaune, au nord de la carte. C'est un habitat un peu particulier. Dans cette zone, on a une épaisseur de sable moins importante, donc des affleurements calcaires qui se rapprochent de la surface du sol et qui influencent davantage la végétation. On retrouve dans cette zone-là une prairie qui n'est pas exploitée depuis quelque temps, donc qui s'enfriche un peu, avec des caractéristiques de pelouses sèches calcaires qui sont assez atypiques dans cette zone du département, donc qu'il peut être intéressant à préserver également.

Ces enjeux faune, flore et habitat sont synthétisés sur cette carte. La démarche que l'on a faite pour synthétiser ces enjeux et restituer les résultats des enjeux qu'on a déterminés au fur et à mesure a consisté à chaque fois à superposer l'ensemble des enjeux et à les additionner. À partir du moment où une zone ou un point va avoir un enjeu pour un élément de faune, un élément de flore ou un élément lié à l'habitat, on va avoir une addition de tous ces facteurs pour arriver au fur et à mesure aux cartes finales des enjeux. Voilà carte de synthèse où apparaissent, en orange, les zones plus sensibles au niveau de la flore et des habitats ; avec les points que l'on peut voir également pour les espèces protégées au niveau de la flore. On a trouvé, parmi les 300 espèces identifiées, 4 espèces de plantes protégées au niveau régional, donc qui ont un statut de protection qu'il est important de signaler et sachant que ce sont des espèces que l'on connaît sur bien d'autres sites du département.

N'hésitez pas, tout à l'heure, si j'ai été trop rapide, à poser des questions sur les enjeux flore et habitat. Je passe la parole à Laurent JOUBERT, mon collègue pour la faune.

Laurent JOUBERT, SEPANLOG

Bonjour Mesdames et Messieurs,

On voit tout de suite, ici, la carte de l'état des lieux des milieux naturels concernant la faune et la flore. En ce qui concerne la faune, nous avons fait des investigations sur 9 groupes très particuliers : les oiseaux, les mammifères, bien entendu, mais on est allé aussi au beaucoup plus petit. On s'est intéressé aussi, puisqu'on est dans un milieu humide dans une bonne partie du site, à tout ce qui est libellule ou odonates pour les spécialistes, jusqu'aux petites sauterelles, puisque le groupe de Confluences a un spécialiste des orthoptères en son sein. Je vais m'exprimer uniquement sur la partie rouge. Je ne vais pas vous faire un laïus sur les 45 espèces d'oiseaux, les 12 espèces de chiroptères, de chauves-souris, que l'on a trouvées sur le site. Je vais parler de façon plus globale. La partie rouge concerne à la fois le site sur lequel Pierre & Vacances va implanter son village, mais également la partie aval, donc la mégaphorbiaie qui va être rachetée par le département dans le but d'en faire un espace naturel sensible, par rapport à une taxe qui est obligatoire et qui va servir à conserver ces milieux naturels qui sont sensibles et disparaissent de plus en plus dans notre département ou ailleurs en France, puisque cette TDENS est sur l'ensemble du territoire.

Je ne vais parler que d'une seule espèce, parce qu'elle est majeure et parce que je n'ai pas envie de l'occulter. S'il y a des questions, je préfère y répondre tout de suite. C'est par rapport à la découverte de la loutre, qui est un

élément patrimonial en France. Cette découverte s'est faite dès février 2015 en positionnant les pièges photo. Nous avons fait un suivi quasiment mensuel pendant 12 mois pour savoir si cette présence était structurelle ou conjoncturelle. Structurelle : est-ce que c'est son milieu de vie ? Conjoncturelle : est-ce qu'elle vient à un moment donné ? Par rapport à quoi ? La nourriture ou la mise bas ou le rut, et donc la période de reproduction ? La présence des pièges photographiques nous a permis de dire que cette présence conjoncturelle était liée à la présence d'amphibiens aux mois de janvier, février et tout début du mois de mars. 2 individus, un mâle et une femelle, fréquentent le site et mangent les amphibiens qui se reproduisent dans les ruisseaux ou sur le site du Papetier. À partir du moment où il n'y a plus de reproduction d'amphibiens, je parle là de ce que vous appelez le crapaud commun, pour nous, scientifiques, c'est le crapaud épineux... la loutre a la particularité de manger ces animaux, et elle ne mange que les pattes arrière. Elle retrousse la peau. Pour ceux qui ne le savent pas, la peau des amphibiens, des crapauds en tout cas, recèle un venin. Quand je dis venin, ce n'est pas un venin de vipère. Ce venin peut occasionner la présence de boutons d'irritation, etc. La loutre est capable d'enlever la patte arrière, de détrousser les pattes arrière et elle ne consomme que les pattes arrière.

En ce qui concerne les autres groupes d'espèces, je ne vais pas forcément dire grand-chose. Disons qu'on a considéré plutôt des groupes d'espèces qui sont liées à des milieux particuliers. Pour l'ensemble des chercheurs et des scientifiques travaillent dans l'environnement aujourd'hui, il y a certes la notion d'espèce, mais il y a aussi la mesure de groupe d'espèces, qui est plus lié à un milieu qu'un individu ou une espèce particulière. C'est pour ça que vous avez tous les points jaune ou orange qui viennent s'installer. Les points Orange représentent ces landes à molinie ou des landes à bruyère. Pour les landes à bruyère, c'est un complexe de petits oiseaux. Pour les landes à molinie, c'est pour un petit papillon qui est protégé à l'échelle nationale, qui s'appelle le Fadet des laïches. Ce papillon est protégé à l'échelle nationale. Les populations sont relativement saines sur l'ensemble du massif landais. Quand je dis massif landais, c'est le Lot-et-Garonne, les Landes et la Gironde. Sachez que nous sommes les seuls détenteurs de très belles populations de ces papillons, d'où l'intérêt de protéger ou de conserver ces landes à molinie.

Voilà en ce qui concerne la faune. Si vous avez des questions sur nos investigations, il n'y a aucun souci.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Un mot de Gwenaëlle LE QUERE, puis on va passer aux questions.

Gwenaëlle LE QUERE, Bureau d'études Confluences

Plus qu'un mot, j'espère. C'est pour ne pas vous laisser sur votre faim, sur cet état initial, et vous donner quelques pistes de ce qu'on va faire. On l'a dit, le plan-masse n'est pas encore complètement figé. Ça a déjà été relativement évoqué. Comment est-ce que ces enjeux sont pris en compte dans le plan-masse ? Ça a déjà été montré. Je vous remontre le même plan-masse. Donc l'évitement des zones à enjeux, fort à moyen, c'est ce qu'on a vu tout à l'heure. Ce sont les zones rouges et orange qui sont évitées. C'est ce que vous avez pu voir sur les cartes précédentes. Au-delà de ces zones à enjeux, on a aussi proposé à Pierre & Vacances d'établir une zone-tampon. Vous avez la zone à enjeux qui se trouve ici, et on a proposé d'établir une zone tampon, c'est-à-dire un périmètre de 10 m au-delà de ces zones à enjeux, de façon à donner, finalement, un pouvoir de respiration à ces zones à enjeux, et d'en garantir, y compris la tranquillité. C'est le premier point, l'évitement des zones à enjeux pour la faune et la flore, l'éloignement de la source du Papetier. On a parlé de cette résurgence du Papetier, qui se trouve ici. Un périmètre a été dessiné ici, qui fait 100 m de largeur. Les aménagements qui sont susceptibles d'avoir des incidences, en particulier en termes d'apports polluants : je pense au parking, qui se trouve ici, qui a été déporté de 100 m par rapport à cette source. Je l'ai dit tout à l'heure, on est sur des sols qui sont extrêmement perméables. Donc une goutte d'eau qui tombe sur le sol, étant donné la perméabilité que l'on a mesurée, en une heure, elle parcourt 1,80 m. Ce qui veut dire que si une pollution intervient, elle peut très rapidement se diffuser. Donc on a voulu prendre un certain nombre de précautions qui sont, là, uniquement géographiques. Je déclinerai un peu plus tard d'autres types de précautions qui pourraient être prises au regard de ces enjeux qui ont été mis en évidence.

L'évitement des zones à enjeux karstiques : on l'a dit, on est sur un seul karstique. Mais, à l'échelle du site, on a des secteurs de karst plus ou moins actifs. Donc on a souhaité les éviter. Il se trouve qu'ils sont assez concomitants avec les zones à enjeux faune-flore. Ça tombait bien pour le maître d'ouvrage. Ils sont essentiellement concentrés dans ce secteur. Au niveau des lagües, on a dit que les lagües étaient très liés au caractère karstique des terrains. Ça descend un peu aussi vers le sud. Ce sont des éléments qui sont également intégrés, avec les risques d'effondrement local de réactivation du karst par des infiltrations d'eau.

Le 3^e élément, je l'ai dit tout à l'heure en montrant la présence des périmètres de protection autour du captage de Clarens, c'est que le périmètre de protection rapproché est entièrement évité. C'est ce que vous voyez ici, sur la

partie sud, la limite du périmètre de protection rapprochée, pour éviter un risque de pollution de cette ressource. C'est une ressource en eau potable, donc une ressource particulièrement précieuse.

La prise en compte de ce qu'on a appelé le cycle de l'eau, d'une façon générale. C'est en particulier la gestion des eaux de pluie. Encore une fois, on est très en amont dans les études. Mais la philosophie générale proposée à Pierre & Vacances dans la gestion des eaux de pluie, c'est de privilégier des solutions connues, rustiques, naturelles, qui privilégient les phénomènes d'infiltration par exemple. On a déjà évoqué une étude, parce que la question avait été soulevée, sur la réutilisation des eaux de vidange. L'optimisation de la consommation d'eau potable, je n'en reparle pas. Elle a été présentée précédemment.

Une phase essentielle est la phase chantier. J'en parle pour le cycle de l'eau, mais ça vaut aussi pour les milieux naturels. La période de chantier est une période potentiellement extrêmement sensible. Des dispositions spécifiques de protection des milieux aquatiques, mais aussi des milieux naturels, seront prises en phase chantier. Elles peuvent passer par le phasage de chantier, de façon à ne pas couper un arbre dans une période où il serait susceptible d'accueillir une nichée. Laurent l'évoquait tout à l'heure, la période de reproduction de la loutre où elle fréquente le site, est une période où on ne viendra pas s'approcher du Papetier pour les périodes de chantier. Pour les milieux aquatiques, de la même manière, des dispositions temporaires d'interception d'éventuelles pollutions ou d'éventuels dépôts de [particules] fines seront prises en phase de chantier. C'est un élément essentiel de la réussite, encore une fois, pour ce type d'aménagement. La phase de chantier peut avoir des conséquences qui paraissent temporaires parce que c'est une période de chantier, mais qui peuvent durablement compromettre les équilibres. C'est vraiment une période qui sera suivie de près avec un certain nombre de dispositions, qui ont pu être évoquées (charte Chantier vert) et toute une série de surveillances très fines du chantier.

Concernant la gestion des eaux de pluie, c'est une maîtrise quantitative et qualitative. On distingue les secteurs qui sont susceptibles de générer des pollutions des secteurs pour lesquels on a des eaux propres qu'on infiltre directement. On proposera des solutions pour intercepter et traiter ces eaux qui peuvent être souillées par des apports divers. Et on évite les concentrations : encore une fois, des techniques rustiques, éprouvées, des choses très simples, pour la gestion des eaux, mais qui garantissent que, même si on vient intervenir sur le territoire en générant des imperméabilisations, on arrive à renvoyer les eaux dans des milieux récepteurs qui conservent leur qualité, y compris leur dimensionnement. C'est-à-dire qu'on ne va pas venir élargir les cours d'eau, les approfondir, etc., pour faire passer de très gros débit. On va mettre en place des dispositifs, encore une fois, rustiques, simples, mais qui vont permettre de conserver les milieux récepteurs dans leur plus grande naturalité. J'en ai fini.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Merci beaucoup. Avez-vous des questions, des interrogations ? Avez-vous envie de discuter avec Gwenaëlle, Laurent et Marie ? Monsieur ?

Un participant dans la salle

Oui, simplement pour rappeler que lorsqu'il y a une concentration de personnes, comme sur des pistes de ski ou à la montagne, les eaux peuvent être plus ou moins contrôlées. Mais il y a une question qui n'est pas résolue, je pense, c'est la question des hormones et des médicaments. Combien de fois on a trouvé que les poissons ont changé de sexe à cause d'hormones ? Est-ce que quelque chose est prévue pour ça ?

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Les perturbateurs endocriniens.

Gwenaëlle LE QUERE, Bureau d'études Confluences

Là, on est très focalisé sur le site. Il faut encore une fois bien faire la distinction avec ce qui est des impacts qui sont potentiellement générés par les stations d'épuration. Ce sont plutôt les effluents des stations d'épuration qui sont susceptibles de transporter ce type de perturbateurs endocriniens.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

La question de Monsieur, c'est : je prends des médicaments, ensuite je fais mes besoins naturels. Ensuite, c'est le problème de la station d'épuration.

Gwenaëlle LE QUERE, Bureau d'études Confluences

C'est le problème de la station d'épuration, effectivement...

Paul de BREM, Animateur de la concertation

... Qui va nettoyer l'eau.

Gwenaëlle LE QUERE, Bureau d'études Confluences

À ce stade, je ne sais pas vous répondre. Cette nouvelle station d'épuration, quels dispositifs elle mettra en œuvre pour s'assurer du meilleur traitement possible, y compris sur ces aspects-là ?

Paul de BREM, Animateur de la concertation

D'autres interrogations, peut-être ? Monsieur PERE ?

Bernard PERE, Europe Écologie Les Verts

C'est plus une remarque, reliée à ce que vous avez dit précédemment. Mais je n'ai pas pu intervenir avant qu'on change de sujet, encore que ça touche à la biodiversité. Elle concerne l'utilisation de la biomasse que vous avez évoquée. Autant l'utilisation de bois et de déchets bois ne me pose pas de problème particulier. Par contre, vous avez fait référence à la paille. Moi, je vous invite à ne pas utiliser de paille parce que la paille, le sol en a besoin. La paille, comme les déchets de culture, sont des éléments essentiels pour la constitution de la matière organique des sols et la fertilité naturelle des sols. Donc je ne pense pas que ce soit une bonne chose d'utiliser la paille, en dehors de cette vocation qu'elle a de revenir au sol.

Sébastien DUPRAT, Directeur d'Egis Conseil

C'est une photo à l'instant T. Mais aujourd'hui, c'est une solution qui n'a pas vocation à prospérer dans le projet. C'est bien sur la filière biomasse bois que nous portons nos investigations principales.7

Paul de BREM, Animateur de la concertation

La paille a été évoquée, évaluée, mais elle n'a pas été retenue. Je vous en prie, Monsieur GIRARDI.

Raymond GIRARDI, Président de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne

Sur cette question, que je partage à 100 % avec Bernard, je peux dire que si cette question avait été un tant soit peu source de calories, j'aurais été le premier à m'y opposer violemment. Il faut que ce soit clair. Ça n'a jamais été le cas. La partie bois, aucun problème. D'ailleurs, j'ai été extrêmement choqué... je sais qu'avec Bernard, on partage... que des agriculteurs, quand le blé était très peu cher, l'aient utilisé pour faire chauffer, y compris leur maison. Je pense que les céréales, le blé, c'est pour faire du pain, pour nourrir les populations. Les mettre dans une chaudière parce que le cours du blé n'était pas élevé, je vous le dis, quand il y a eu ce reportage, j'ai été extrêmement choqué. Et je crois qu'effectivement la paille a une vocation à renouveler des matières organiques qui sont indispensables à l'agronomie. Les seuls prélèvements que l'on puisse faire et que je partage... si un agriculteur a de l'élevage et qu'il manque de paille, qu'un céréalier puisse apporter un appoint, d'accord, mais ça doit se limiter à ça. Sinon, la paille doit être restituée au sol. Il est exclu que, dans ce projet, ça puisse être utilisé. Je vous le dis parce que, là, le premier opposant, ce sera moi.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Il n'en est pas question, d'après ce que j'ai compris, de toute façon. Il est bien que cela ait été dit. D'autres interventions ? Gwenaëlle LE QUERE, vous parlez beaucoup d'évitement des zones à enjeux. Comment est-ce qu'on évite ? Vous avez donné quelques exemples. On se dit : à cet endroit-là, on ne construira pas ? On ne fera pas passer un tuyau ?

Gwenaëlle LE QUERE, Bureau d'études Confluences

J'ai passé rapidement cette question, merci de me la reposer parce que c'est vraiment quelque chose qui est au centre de la réflexion et de l'élaboration du projet. On est dans une démarche, globalement, dans les études d'impact ou dans les études environnementales, qui appliquent une doctrine nationale qui s'appelle : éviter, réduire, compenser. Un projet, quand on en analyse ses incidences, au cours de son élaboration, doit appliquer cette démarche. En premier lieu, le projet doit être réfléchi pour éviter ses incidences.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

C'est la loi qui le demande ?

Gwenaëlle LE QUERE, Bureau d'études Confluences

Absolument. C'était une doctrine, c'est entré dans la loi. C'est un élément extrêmement important parce que la compensation doit toujours être le recours ultime. La réussite d'un projet se mesure à sa capacité d'évitement. En matière d'environnement, encore une fois, on sait ce que l'on a, et après, on a du mal à savoir ce que l'on restaure. En tous cas, c'est toujours plus hasardeux. La meilleure façon d'avoir un projet de moindre impact, c'est l'évitement. L'évitement peut être géographique : on évite des zones qui sont à enjeux, mais on ne les laisse pas forcément en l'état. C'est un point que je n'ai pas non plus développé. On les gère par la suite. Les espaces qui ont été décrits tout à l'heure comme étant des zones à enjeux, les landes à molinie, les landes à bruyère, on a vu qu'elles sont liées à une exploitation forestière. Aujourd'hui, si on laisse ces milieux se développer, leur intérêt va fortement diminuer jusqu'à disparaître. Donc ces particularités, il faudra aussi les gérer. Ce sera l'un des éléments du plan de gestion de définir comment on gère ces milieux, comment on les restaure... Donc ça peut être un évitement géographique. Ensuite, ça peut être un évitement qui utilise un certain nombre de techniques qui sont moins impactantes. J'en ai parlé un peu pour la gestion des eaux. Cela peut être sur les matériaux. Egis en a aussi parlé : les évitements en termes de consommation, par exemple, de la ressource, c'est un autre mode d'évitement.

Ensuite, pour les incidences qui n'auront pas pu être évitées, on proposera des mesures d'atténuation voire de compensation.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Compensation, ça veut dire : un milieu qui va être détruit éventuellement à un endroit sera reconstitué ailleurs. Est-ce cela ?

Gwenaëlle LE QUERE, Bureau d'études Confluences

Absolument, ça peut être ça. Ça peut être la reconstitution d'autres milieux, du déplacement d'espèces, par exemple une mare susceptible d'être impactée. Elle est au cœur du projet, on ne peut pas l'éviter. On peut aller prélever l'ensemble des amphibiens présents dans cette mare et aller les remettre dans un milieu qui sera favorable.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

A-t-on fait le tour ? Une dernière question ?

Gwenaëlle LE QUERE, Bureau d'études Confluences

Si j'ai quelques minutes, je vais pouvoir terminer. On parlait tout à l'heure de plans de gestion. Il y a aussi un volet très important pour la pérennisation de ces milieux qui ne seront pas impactés, qui seront soit dans le territoire géré par le département en tant qu'ENS, peut-être aussi dans les espaces qui seront à l'intérieur du site. Il y a aussi quelque chose d'important qui pourra peut-être répondre en partie au forestier qui s'est exprimé tout à l'heure. Il y a aussi l'aspect pédagogie-animation qui va être extrêmement important. Ce sont des secteurs dans lesquels il y a aussi une possibilité de sensibiliser les gens à ces milieux. La présence de ces milieux intéressants sur le site, c'est une chance pour le site parce que c'est aussi un support de pédagogie et d'animation qui peut apporter quelque chose.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Mais en faisant tous ces travaux, en faisant travailler la SEPANLOG, etc., on ne fait que répondre à la loi ou on va au-delà ? Je suis étonné par l'ampleur et l'expertise que vous avez mise en œuvre, mais je parle en profane.

Gwenaëlle LE QUERE, Bureau d'études Confluences

Dans les études d'impact, tous les projets sont censés répondre la loi. Après il y a différentes façons de le faire. Nous on essaie de le faire bien. C'est notre expertise. Je pense que l'on peut dire que la pression d'inventaire faite sur ce site, c'est-à-dire le nombre de jours, le nombre de groupes, qui ont été inventoriés, est particulièrement importante par rapport à d'autres projets, y compris des projets de même importance. Ensuite, il y a la volonté du maître d'ouvrage d'intégrer les préconisations, qui est plus ou moins importante. Là, on peut laisser Pierre & Vacances s'exprimer sur ce sujet. Mais, à ce stade, c'est que, dans les collaborations précédentes, on a toujours eu une oreille attentive aux préconisations que l'on a pu faire.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Il y a une volonté particulière de Pierre & Vacances là-dessus ?

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets – Pierre et Vacances Center Parcs

Certes, ça répond à la loi, aux obligations. Mais ça correspond aussi parfaitement à notre concept nature et à la demande, aux envies de nos clients, qui sont de plus en plus fortes en la matière. Les gens ont vraiment envie de venir dans la nature, mais pas seulement pour la regarder. Ils veulent la comprendre. Les enfants veulent apprendre. Les animations qu'on a lancées ces derniers temps dans le parc de la Vienne marchent très bien. Il y a une forte demande. Ça correspond vraiment à tout ce que l'on veut proposer à nos clients. C'est le cœur même du concept de nature Center Parcs.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Donc, dans le parc de la Vienne, vous avez des visites ?

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets – Pierre et Vacances Center Parcs

Oui. L'ensemble des mesures, Gwenaëlle peut peut-être en parler, c'est assez spectaculaire. L'ensemble des mesures environnementales qui ont été mises en œuvre : la création de mares, de sentiers...

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Oui, j'ai vu que 12 mares avaient été créées. Sur ce site-là ?

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets – Pierre et Vacances Center Parcs

Non, c'est à l'intérieur du site.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

On peut imaginer la même chose ici ?

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets – Pierre et Vacances Center Parcs

Ce n'est pas forcément adapté par rapport au milieu existant.

Gwenaëlle LE QUERE, Bureau d'études Confluences

Les mesures ne sont pas un catalogue. Pour les mesures compensatoires, on ne fait pas des mares parce que ça donne des points. On propose ce qui est vraiment efficace. Encore une fois, ce n'est pas du gadget. Dans notre esprit, ce n'est pas du tout du gadget.

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets – Pierre et Vacances Center Parcs

On recrée de nombreux habitats, pour les chauves-souris par exemple.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

À quoi ressemble un habitat de chauve-souris ? Vous allez recréer des grottes ?

Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets – Pierre et Vacances Center Parcs

Non, mais des nichoirs. On va préserver des arbres abîmés, mais qui présentent des cavités intéressantes pour les chauves-souris ; des ruines. Là, ce sera le cas, j'imagine que les ruines déjà présentes sur le site vont être remises en valeur. Donc il y a beaucoup de mesures qui, au contraire, permettent de favoriser la biodiversité pour qu'elle se re-développe. D'ailleurs, les constats et les études qui ont été faits sur les Center Parcs en exploitation, même les plus récents comme la Moselle, montrent que beaucoup d'éléments de biodiversité, beaucoup d'animaux, sont plus présents, plus nombreux qu'auparavant.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Une dernière question de Madame REGNIER.

Annie REGNIER, Habitante de Saint-Martin-Curton

Je lis : « Le centre du village aura un niveau d'imperméabilisation élevée, ce qui générera des volumes de ruissellement importants. Les eaux de pluie seront dirigées vers des aires de rétention et de dépollution. » Il y a une faune à laquelle vous n'avez pas pensé, c'est le moustique. Qui dit bassin de rétention, dit moustique. Est-ce que vous avez pensé à une démoustication pour protéger les urbains qui vont venir.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

C'est la 2^e fois qu'on parle des moustiques.

Annie REGNIER, Habitante de Saint-Martin-Curton

Sinon, j'apprécierais d'avoir une conférence sur la reproduction des loutres.

Gwenaëlle LE QUERE, Bureau d'études Confluences

Pour les loutres, Laurent JOUBERT pourra s'en charger.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Vous auriez dû nous montrer des photos, Laurent JOUBERT.

Gwenaëlle LE QUERE, Bureau d'études Confluences

Je peux répondre sur les moustiques. C'est une question qu'on a systématiquement dans toutes les enquêtes publiques et dans toutes les concertations sur l'environnement. Je conçois que c'est un sujet extrêmement important. Le développement du moustique à plusieurs origines et il y a donc plusieurs solutions. Le moustique se développe dans des eaux qui ont tendance à chauffer et qui sont assez stagnantes. Donc dans les conceptions des ouvrages, on parle de bassin épurateur. Il y aura un travail sur le renouvellement de l'eau et sur son rafraîchissement de façon à éviter qu'il y ait des zones stagnantes et qui se réchauffent, lesquelles sont

effectivement très favorables au développement des pontes de moustiques. 2^e élément, on l'a dit, on essaie de préserver au maximum la faune locale. En termes de dé-moustification, il n'y a pas beaucoup plus efficace que les amphibiens et les chauves-souris qui, on l'espère, seront très présents sur le site, puisque ces milieux aquatiques seront aussi potentiellement des milieux favorables aux amphibiens, qui sont des prédateurs des moustiques. Donc il y a une action double et sur le renouvellement de la masse d'eau, de façon à éviter son réchauffement, et sur le maintien des prédateurs, ce qui est toujours la solution la plus efficace.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Une dernière question de Monsieur.

Un participant dans la salle

Une question par curiosité. Avez-vous trouvé beaucoup de serpents déjà en voie de disparition ? Les vipères, par exemple ?

Laurent JOUBERT, SEPANLOG

Pour les reptiles, c'est moi, puisque j'ai commencé ma vie de naturaliste à 15 ans et que j'ai privilégié ce groupe d'espèces. Effectivement, les reptiles sont en voie d'extinction pour bon nombre d'espèces. Dans le Lot-et-Garonne, il n'y a plus qu'une seule espèce qui est prédominante, c'est la couleuvre verte et jaune, ce que vous appelez ici le liron, je crois. C'est une couleuvre qui peut mesurer jusqu'à 1,60 m ou 1,70 m, parfois plus pour certaines. Je pense qu'il y a aussi un peu d'imaginaire parce que, théoriquement, en littérature, en tout cas, on dit que c'est 1,70 m pour les plus grosses. En ce qui concerne les vipéridés, on est en perte de vitesse énorme. Je suis arrivé en Lot-et-Garonne il y a 31 ans. J'avais comme ami Vincent CAPELLE, que certains connaissent certainement ici, qui était le technicien forestier de la forêt domaniale de Campet. J'ai baroudé énormément avec lui et trouvé quelques jolies petites populations, à certains endroits, dans les années 84-85, dans la forêt domaniale. Ces populations n'existent plus. Si vous me permettez, Monsieur, de vous dire pourquoi, c'est par une gestion catastrophique des milieux forestiers. Aujourd'hui, on élève du pin comme on élève du maïs. On retourne les terres à n'importe quel moment de l'année. Dites-vous que les reptiles font comme les amphibiens. Ils s'enterrent sous terre. Quand vous passez tous ces engins qui vont jusqu'à 80 cm de profondeur et que vous les retournez, vous coupez les reptiles en morceaux ; ou lorsqu'il fait - 3, - 5 ou - 8° dans la lande, et ce n'est pas tous les 35 ans, vos pauvres serpents en meurent. Donc toutes ces gestions, pour nous, sont aberrantes. Il se trouve que, dans notre monde, il n'y a plus qu'une seule chose qui compte, c'est le rapport, l'argent et la productivité. Peut-être qu'un jour on y reviendra. J'ai déjà parlé de ce problème au Conseil départemental avec le dessouchage. J'engagerai Pierre & Vacances à utiliser des copeaux de bois, de troncs, et non pas de souches, ce qui pour moi, en tant que naturaliste, ou comme on le dit souvent en Lot-et-Garonne, en écologiste, serait une bonne mesure. Le pourrissement du bois, c'est la vie des pics, la vie des chauves-souris, parce que dans le bois, il y a des insectes. Ces insectes s'envolent, ils font vivre énormément de prédateurs. C'est donc source de biodiversité. Pour moi, voilà pourquoi nous avons la disparition en milieu forestier, en tout cas, des reptiles.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Monsieur ?

Un participant dans la salle

[Hors micro]

Laurent JOUBERT, SEPANLOG

Monsieur disait que s'il y avait plus d'oiseaux, il y aurait moins de moustiques. Je suis entièrement d'accord, je ne vais pas lancer une polémique là-dessus, sur le moustique-tigre, les chauves-souris vont les faire disparaître. Pour moi, tout ça est un peu du Walt Disney. Il est évident que, plus on respecte les équilibres, moins on a de déséquilibres. Aujourd'hui, on vit un déséquilibre total dans nos écosystèmes, donc il y a forcément des familles qui en profitent et se développent, et ça aussi bien chez les insectes que chez d'autres familles d'oiseaux. On voit certaines espèces qui se développeront plus, alors que d'autres... regardez les hirondelles et les martinets. Les

gens qui ont plus de 60 ans ici vous diront tous : il n'y a plus d'hirondelles par rapport à il y a 30 ou 40 ans. Et c'est vrai, Messieurs, vous avez raison. Et s'il y a bien des oiseaux qui mangent les moustiques, ce sont les hirondelles.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Je voulais vous signaler que l'on a passé pas mal de temps sur ces questions d'environnement. Elles étaient importantes. Si vous en redemandez, c'est possible. Vous avez tous les PowerPoint, tous les diaporamas, sur le site Internet. Vous retrouvez aussi l'étude État initial, cette grande étude qui a été réalisée notamment par la SEPANLOG, sur l'Internet. Une dernière intervention ? Sinon on va se quitter et se retrouver lundi 13, lundi prochain, à Casteljaloux, à 19 heures, à la salle de la Bartère. Nous parlerons des réseaux et équipements publics dans la partie focus. Merci infiniment, Monsieur MAGNIER, ainsi que Monsieur LAURE. Avez-vous un dernier mot ?

Jean-Louis LAURE, Garant de la concertation

Je suis content de voir que les sujets environnementaux ont pu être abordés longuement par Confluences, la SEPANLOG et Egis. C'était l'objectif, ce soir, de faire ce focus et j'ai l'impression que ce sont des sujets qui nous passionnent tous. C'était donc agréable de les partager. J'espère que ça a clarifié certaines choses.

Juste un mot, puisque j'ai été le témoin, comme je vous l'ai dit tout à l'heure, de vos échanges. J'ai trouvé ça très intéressant et je pense que vous aussi, puisque vous êtes là, vous êtes restés. C'était particulièrement important parce que c'est un sujet qui est sensible, au sens où Pierre & Vacances-Center Parcs met un haut niveau d'objectifs par rapport à ces enjeux. Et le site est également un site à enjeux. Cela a été tout à fait décrit. D'abord, merci pour votre attention, la qualité de votre écoute, de vos prises de parole, tout à fait apaisées, sur un sujet, encore une fois, délicat quelquefois. On a eu affaire à une réunion très documentée, et ça, c'était aussi très intéressant. Merci aux bureaux d'études et aux acteurs qui se sont exprimés. Je pense que tout le monde n'est pas convaincu. Il y a eu des prises de position qui ne sont pas des postures, d'ailleurs, mais qui sont des positions de principes que l'on peut entendre. Il est bien qu'elles s'expriment dans cette réunion et que le maître d'ouvrage puisse l'entendre également. Je suis toujours à votre disposition, si, si vous le souhaitez, soit ce soir, soit lors des autres réunions, ou par l'intermédiaire du site Internet.

Paul de BREM, Animateur de la concertation

Merci à tous et à lundi, à Casteljaloux. Bonne soirée.