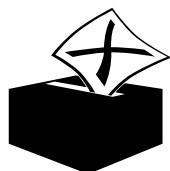


**Commune de Suarce**

-----

**Consultation de la population  
du 15 décembre 2002**

# **Implantation de Center Parcs**



## ***Dossier d'information***

*réalisé par les services du Conseil général du Territoire de Belfort  
et mis à disposition du public en vertu des dispositions  
de l'article L 2142-4 du Code général des collectivités territoriales*

# *Sommaire*

<b>1</b>	<b>Contexte général</b>	<b>4</b>
1.1	Le nécessaire développement du secteur touristique	4
1.1.1	La faiblesse de l'activité touristique dans le Territoire de Belfort	4
1.1.2	Un potentiel important aux portes de l'Alsace	5
1.1.3	La nécessité d'un saut quantitatif	5
1.1.4	Les propositions du Conseil général	6
1.2	Un projet et recherche de localisation	7
1.2.1	Les premiers projets de Center Parcs	7
1.2.2	La relance du projet	8
1.2.3	La candidature du Territoire de Belfort	9
1.2.4	Un projet en concurrence avec la Lorraine	9
<b>2</b>	<b>Présentation de Center Parcs</b>	<b>11</b>
2.1	Origine et évolution : un projet hollandais	11
2.2	Un exemple de Center Parcs : le site de Sologne	13
2.3	Projets de développement en cours	16
2.3.1	Une réussite en termes de fréquentation	16
2.3.2	Un potentiel pour d'autres sites	16
2.3.3	La décision de réaliser deux autres sites	17
<b>3</b>	<b>Le projet</b>	<b>18</b>
3.1	Localisation	18
3.1.1	Les critères de choix et leur évolution	18
3.1.2	Le site proposé	19
3.2	Evolutions du projet	21
3.2.1	De nouvelles modalités financières	21
3.2.2	L'évolution des équipements	22
3.2.3	L'évolution des cottages	23
3.2.4	L'évolution du stationnement	23
3.3	L'impact local	24
3.3.1	La consommation d'espace	24
3.3.2	L'impact sur l'environnement	24
3.3.3	L'impact sur l'emploi	25
3.3.4	L'impact sur le développement local	26
3.4	Problématiques locales	29
3.4.1	L'eau	29
3.4.2	L'assainissement	32
3.4.3	L'environnement	33
3.4.4	La circulation routière	35

3.5	Modalités de mise en œuvre	36
3.5.1	Modalités financières	36
3.5.2	Le portage par les collectivités	37
3.5.3	Les mesures d'accompagnement	38
3.5.3.1	Eau et assainissement, desserte en réseaux	39
3.5.3.2	Environnement	39
3.5.3.3	Formation	40
<b>4</b>	<b>Les modalités de la consultation</b>	<b>41</b>
4.1	Les mécanismes de concertation	41
4.1.1	L'importance de l'adhésion locale	41
4.1.2	Les mécanismes d'information, de concertation et de décision	42
4.1.2.1	L'étape du référendum	42
4.1.2.2	La poursuite de la concertation	43
4.2	Le cadre réglementaire des référendums locaux	43
4.3	La délibération du Conseil municipal	45

# 1 Contexte général

## 1.1 Le nécessaire développement du secteur touristique

### 1.1.1 La faiblesse de l'activité touristique dans le Territoire de Belfort

Fortement marqué par son passé industriel, le Territoire de Belfort n'a pas, jusqu'à présent, connu un développement marqué en matière touristique. Environnement préservé, aménagement d'un cadre de vie agréable et développement d'une offre culturelle et sportive de qualité sont les trois fondamentaux d'un essor en ce domaine. Le Territoire de Belfort n'est pas dépourvu d'atouts, et pourrait prétendre à un développement le plaçant dans la moyenne nationale, mais il n'atteint pas la taille critique nécessaire à l'exploitation de sa situation sur des axes majeurs de communication qui pourraient à tout le moins déboucher sur un tourisme d'étape.

Cette situation n'est toutefois pas propre au seul Territoire de Belfort, mais caractérise bien plus l'ensemble du nord-est de la Franche-Comté, voire la Région dans son ensemble, alors même que la Franche-Comté dispose, avec le massif du Jura, d'un potentiel important qui reste encore peu valorisé.

C'est ainsi, par exemple, que l'activité hôtelière reste peu développée en Franche-Comté ; sur la dernière saison, ce sont un peu moins de 2 100 000 nuitées qui ont été réalisées sur l'ensemble du parc hôtelier de la Région, et sur ce nombre, plus de la moitié (52%) résultent du tourisme d'affaires. En ce qui concerne l'Aire urbaine Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle, ce ne sont qu'environ 500 000 nuitées qui ont été recensées, les deux tiers étant issues du tourisme d'affaires.

Or, le secteur du tourisme est, en dépit de différents aléas souvent temporaire, l'un de ceux qui offrent les meilleurs potentiels de développement. Les modifications de pratiques de nos concitoyens, liées en particulier à la mise en œuvre des trente-cinq heures, qui viennent renforcer une activité marquée par l'accueil d'une clientèle étrangère de plus en plus nombreuse, ont réorienté un domaine qui est de moins en moins saisonnier. Il existe ici des réservoirs d'emplois particulièrement importants, et qui présentent l'avantage, pour nombre d'entre eux, d'être accessibles à un public au niveau de formation modeste, pour lequel les débouchés professionnels se réduisent de plus en plus.

Les difficultés économiques rencontrées par le Territoire de Belfort font du secteur touristique un réservoir d'emplois non négligeable ; si la part du tertiaire dans le total des emplois reste largement inférieure à la moyenne nationale, la situation est encore plus critique dans le domaine du tourisme : il existe donc un potentiel qui mérite d'être exploité, et ce d'autant plus qu'il est susceptible d'offrir des débouchés à un public aux formations modestes, et en particulier à un public féminin, qui, de par la structuration de l'emploi industriel, est surreprésenté dans les statistiques tant régionales que départementales du chômage.

### 1.1.2 Un potentiel important aux portes de l'Alsace

L'analyse de la situation montre que l'enjeu, pour le Territoire de Belfort, est de pouvoir s'insérer dans des réseaux, et de s'appuyer sur le développement de ses voisins pour assurer sa croissance propre.

En particulier, la proximité de l'Alsace, l'une des premières régions touristiques françaises, est un atout majeur. Toutefois, s'insérer dans des réseaux suppose de pouvoir leur apporter des éléments propres de croissance sans lesquels il est vain de songer à une association réelle. A ce jour, le Territoire de Belfort ne dispose pas des atouts nécessaires en la matière ; même le Ballon d'Alsace, placé pourtant sur de nombreux circuits et bénéficiant d'une renommée nationale, n'est pas à même de fixer une clientèle de passage et de permettre des retombées.

Aussi, s'il paraît possible de s'appuyer sur la notoriété nationale et internationale de l'Alsace pour construire une politique touristique – le Territoire de Belfort, qui a longtemps fait partie du département du Haut-Rhin, est d'ailleurs connu des géographes sous l'appellation de « Porte d'Alsace » - , il est nécessaire de travailler dans les deux directions suivantes :

- construire une image forte, ce qui est difficile dans un cadre géographique restreint, mais peut se concevoir à travers l'appartenance à des réseaux, en particulier centrés sur l'Alsace voisine ;
- disposer d'équipements structurants générant une clientèle importante, et donc des retombées en termes d'emplois ;
- travailler autour d'activités non saisonnières, les atouts environnementaux du Territoire de Belfort ne permettant pas de garantir un développement ne reposant que sur quelques semaines dans l'année.

### 1.1.3 La nécessité d'un saut quantitatif

Des efforts importants ont été réalisés au cours des dernières années en vue de développer le potentiel touristique dans le Territoire de Belfort. La réalisation du Centre de Congrès Atria, en particulier, a permis d'offrir au tourisme d'affaires un cadre prestigieux, et un développement notable des activités ; la réalisation de nombreux gîtes ruraux, mais aussi de tables et de chambres d'hôtes, a également permis de développer des activités en milieu rural.

Ces évolutions n'ont toutefois pas permis d'inverser notablement les tendances. Le retard du Territoire de Belfort dans ce domaine est trop important pour pouvoir espérer le combler du seul fait du développement d'activités traditionnelles. Un saut quantitatif est nécessaire, afin de disposer d'un potentiel d'attractivité permettant un véritable décollage du secteur.

En effet, le Territoire de Belfort ne dispose d'aucun équipement, monument ou site générant un public important ; le site le plus fréquenté, le Ballon d'Alsace, est avant tout le poumon vert de l'agglomération, et, pour les touristes d'origines plus éloignées, un simple lieu de passage, ne générant guère d'activités économiques.

Alors que la région mulhousienne compte sur son sol de nombreux musées de renommée au moins nationale, que la reconversion du bassin potassique a su s'appuyer sur l'Ecomusée de Haute-Alsace, que la proximité de Bâle et de ses institutions culturelles vient renforcer le potentiel offert par le patrimoine historique de la région Alsace et les attraits paysagers du

massif vosgien, le Territoire de Belfort, et plus largement le nord-est comtois, ne disposent pas de tels sites ; la chapelle de Ronchamp reste le lieu le plus fréquenté des touristes, et n'a pas engendré de retombées locales, faute d'une offre complémentaire permettant de générer des activités d'hébergement et de restauration débouchant sur une activité locale importante. Le développement du musée Peugeot, à Sochaux, représente lui aussi un potentiel intéressant, mais ce site reste également isolé.

Il ne suffit d'ailleurs pas de disposer de sites nationalement, voire internationalement connus pour générer automatiquement une activité. L'exemple de la saline royale d'Arc et Senans montre que le développement d'un secteur touristique fort nécessite d'une part une offre en matière d'activités, d'autre part une offre en matière d'hébergement.

#### 1.1.4 Les propositions du Conseil général

Depuis plusieurs années, le Conseil général du Territoire de Belfort a mené une réflexion s'appuyant sur ces éléments pour construire une politique de développement touristique. En particulier, les réflexions menées dans le cadre de la préparation du Schéma de cohérence territoriale ont mis l'accent sur la nécessité d'un saut quantitatif, qui passe par la réalisation ou l'accueil de grands équipements, qui présentent souvent l'inconvénient d'être fortement consommateurs d'espace, mais sont à même d'attirer un public numériquement sans commune mesure avec celui drainé à l'heure actuelle.

Différents projets ont ainsi été examinés, reposant tous sur des atouts patrimoniaux ou environnementaux du Territoire de Belfort. On peut, à titre d'exemples, citer :

##### - le projet Nausicaa

Le projet Nausicaa, de réalisation d'un équipement hors sol lié à la découverte du milieu aquatique, s'appuie sur le patrimoine naturel du Territoire de Belfort, situé en tête de bassin, et à la tête d'un réseau hydrographique particulièrement dense. Ce concept, qui vise à reproduire à l'intérieur des terres des équipements jusqu'ici exclusivement implantés en bord de mer, est susceptible de drainer un public considérable, de l'ordre de 200 à 300 000 personnes par an. Il s'appuie sur les atouts naturels dont dispose le Territoire de Belfort, et la localisation retenue, à Bourogne, a été effectuée en fonction des projets de valorisation des espaces humides de la vallée de la Bourbeuse, en articulation avec les projets de développement en cours autour du canal du Rhône au Rhin.

Un tel équipement supposerait naturellement le développement périphérique d'activités de restauration et d'hébergement ; l'un des enjeux en la matière serait de combiner une localisation à l'écart des centres urbains tout en ramenant le public capté sur Belfort et les autres équipements touristiques du département, dans le cadre de produits à même de générer un nombre important de nuitées et donc un développement économique induit.

##### - le projet du Château de Belfort

Valoriser la citadelle de Belfort, élément essentiel du patrimoine historique du département, est un projet débattu de longue date, et particulièrement complexe, pour lequel des études sont engagées. Comme dans le cas du projet Nausicaa, les ambitions en termes de flux de public

sont importantes, et les investissements considérables. Différents exemples, comme par exemple les aménagements des citadelles de Bitche et de Verdun, mais aussi de Besançon, montrent qu'un développement important est possible en s'appuyant sur l'atout que représente un patrimoine historique aussi important que le site fortifié de Belfort.

Centré sur un projet muséographique organisé autour de l'idée de liberté et de citoyenneté dans l'histoire de l'Europe, articulé autour de l'histoire de Belfort au point de contact entre les mondes latin et germanique, un tel projet a pour vocation de dynamiser l'ensemble du site, en intégrant l'ensemble des courtines reliant la citadelle à la porte de Brisach, afin de créer un lien direct avec la vieille ville. Il pose naturellement des questions importantes d'accès à la citadelle pour le public, en raison de la déclivité, d'offre de lieux de stationnement, et d'articulation avec l'ensemble de l'offre touristique présente sur la ville de Belfort.

#### - le projet « transports terrestres »

Si la citadelle de Belfort représente un pan fondamental du patrimoine du Territoire de Belfort, son passé industriel représente également un atout important, commun avec le pays de Montbéliard. Valoriser ce potentiel représenterait un potentiel de développement fort, comme a par exemple su le réaliser Wolfsburg, autour du concept d'Autostadt, porté par Volkswagen, qui est à la fois le musée, le futuroscope et un lieu de vente directe d'automobiles et de produits dérivés et connexes.

Il est probable que l'ensemble des grands constructeurs développeront à moyen terme des projets de ce genre, et l'intérêt de l'Aire urbaine est de voir le projet futur de Peugeot localisé sur son sol. Il s'agit là encore d'investissements très importants, mais pouvant générer des retombées majeures, comme le montre le site de Wolfsburg, qui accueille plusieurs millions de visiteurs par an.

Mais, au-delà de ces projets, qui peuvent, en particulier le dernier, être menés en partenariat avec des intérêts privés, mais nécessitent des apports très importants de fonds publics et une prise de risque considérable, le Conseil général a marqué tout son intérêt pour un projet comme Center Parcs, qui présente l'opportunité d'attirer un public considérable, de générer des retombées importantes en termes d'emplois et d'injection de pouvoir d'achat dans l'économie locale, mais aussi de bénéficier d'un savoir-faire éprouvé en matière de réalisation, de gestion, de commercialisation et de communication, et d'une prise de risque assumée par des capitaux privés.

## 1.2 Un projet en recherche de localisation

### 1.2.1 Les premiers projets de Center Parcs

Le groupe Center Parcs a, il y a déjà plusieurs années, cherché à opérer un développement dans le Grand Est de la France, et en particulier en Alsace, région retenue en raison de sa notoriété sur le plan touristique, et pour la qualité de son environnement.

Informé de cette démarche, le Conseil général du Territoire de Belfort a manifesté son intérêt pour ce projet, et, en lien avec un cabinet d'architectes mulhousien, a opéré la sélection de trois sites potentiels, tous situés dans le pays sous-vosgien.

Les critères de choix des sites étaient en effet alors les suivants :

- la proximité des grands axes de desserte, en particulier du réseau autoroutier ;
- une couverture boisée de qualité ;
- une superficie de l'ordre de 150 hectares.

Le pays sous-vosgien était alors le secteur du Territoire de Belfort paraissant le mieux remplir ces critères ; par ailleurs, la proximité d'équipements touristiques de qualité, comme le golf de Rougemont-le-Château, mais aussi du Grand Site national du Ballon d'Alsace, étaient des atouts pour le projet.

Le choix du groupe s'est alors porté sur des terrains situés en Alsace ; mais, pour des raisons diverses, et en particulier en raison de l'opposition des populations riveraines, ces différents projets n'ont pu aboutir, et le groupe n'a alors pas poursuivi cette démarche.

## 1.2.2 La relance du projet

Quand, le 8 mars 2001, le groupe Pierre et Vacances a racheté Center Parcs, son Président, M. Gérard Brémond, a immédiatement fait savoir que sa priorité allait au développement de ce secteur, et qu'il entendait, dans des délais relativement brefs, ouvrir deux autres sites en France.

Le groupe Pierre et Vacances a été créé en 1967, lors du lancement de la station d'Avoriaz, et s'est ensuite développé dans les Alpes. Il a, dans les années 1980, développé le concept de « nouvelle propriété », qui permet à des particuliers d'investir dans des résidences de tourisme, à la faveur de montages leur permettant de récupérer la T.V.A. et se voir offrir une garantie de loyers par Pierre et Vacances, avantages par la suite complétés par des exonérations fiscales.

Le groupe a été introduit en Bourse en 1999 ; son chiffre d'affaires annuel, de l'ordre de 600 millions d'euros, est en progression constante. Sur l'ensemble de ses sites, il possède plus de 240 000 lits (dont plus de 51 000 au titre de Pierre et Vacances) ; sur l'année touristique 2000-2001, ce sont plus de 600 000 semaines qui ont été vendues.

C'est donc un groupe particulièrement puissant, leader sur son marché, et disposant de logiciels de développement puissants en matière d'immobilier touristique qui a pris le contrôle de Center Parcs, et qui dispose des moyens nécessaires pour porter son développement.

Il est à noter que le groupe a été très peu touché par la crise boursière. Introduit en Bourse le 11 juin 1999 au prix de 17 €, le titre a atteint un sommet en décembre 2001, à 72 €, pour s'établir actuellement (25/11/02) à 64 €. Le concept du groupe, fondé sur du tourisme de proximité, est en effet bien adapté aux évolutions actuelles, et en particulier à celles induites par les événements du 11 septembre 2001.



### 1.2.3 La candidature du Territoire de Belfort

Le Conseil général du Territoire de Belfort, qui avait mis en œuvre une veille constante sur ce dossier, a souhaité vérifier si les conditions d'une candidature étaient réunies. Le 22 juin 2001, lors des débats portant sur le projet de Schéma de cohérence territoriale pour le département, et en particulier lors de l'examen d'un projet de porter à connaissance, l'assemblée départementale a approuvé le principe de l'examen d'un tel dossier, reconnu comme à même, aux côtés d'autres projets d'envergure, de permettre au département de combler son retard en matière de développement touristique.

Sur cette base, un premier dossier a été monté, qui a été transmis au groupe Pierre et Vacances dans le courant de l'été 2001. Ce dossier présentait plusieurs sites, d'une part ceux recensés antérieurement lors de la première candidature, d'autre part deux sites dans le Sundgau ; en effet, l'avancement de la nouvelle R.N. 19, et de l'autoroute Transjurane, fait que le sud du Territoire de Belfort sera prochainement en articulation étroite avec l'espace suisse, qui constitue pour le groupe Center Parcs un important marché.

Les premiers contacts réels avec les dirigeants du groupe ont eu lieu dans les premières semaines de l'année 2002, avec un premier déplacement sur place d'un cadre important, auquel ont été présentés les sites pressentis. Aucun de ceux-ci n'a alors été retenu, mais pendant la visite même a été identifié un espace offrant le potentiel requis pour le développement d'un tel concept.

Un dossier plus complet a été alors réalisé sur ce site, et transmis aux dirigeants de Pierre et Vacances, qui, après visite plus détaillée et différents échanges, ont confirmé leur intérêt, qui a été rendu public.

### 1.2.4 Un projet en concurrence avec la Lorraine

Parallèlement, d'autres sites ont été étudiés par le groupe dans l'ensemble du Grand Est de la France.

Dans un premier temps, les dirigeants de Pierre et Vacances, en raison des réactions de quelques associations de protection de la nature et de chasseurs, avaient pensé écarter le site du Territoire de Belfort. Lors d'une rencontre organisée au mois d'août à Chaumont-sur-Tharonne, ils ont toutefois été sensibilisés à l'intérêt d'une démarche de concertation préalable, seule garantie d'une implantation réussie, et ont définitivement validé ce site comme potentiellement intéressant.

Le groupe a alors accepté de s'associer à cette concertation et de favoriser la transparence nécessaire à l'information du public ; une convention a été élaborée entre le Conseil général du Territoire de Belfort et Center Parcs pour en définir les modalités.

La concertation locale a alors été lancée, en lien avec les communes concernées et la communauté de communes du sud du Territoire de Belfort.

Le 9 octobre 2002, M. Gérard Brémond, président de Pierre et Vacances, a, lors d'une conférence de presse, confirmé la volonté du groupe de réaliser deux nouveaux sites Center Parcs en France :

- l'un au nord de Paris, avec pour objectif de répondre à la clientèle du nord du bassin parisien et du nord de la France ; un site a depuis été retenu, dans le département de l'Aisne ;
- l'autre dans le Grand Est, avec deux sites potentiels en concurrence, celui du Territoire de Belfort, et un second situé en Lorraine, dans le département de la Moselle, entre Sarrebourg, Dieuze et Vic-sur-Seille.

Ces deux sites répondent aux impératifs de Center Parcs en matière d'implantation ; celui de Lorraine est naturellement plus accessible pour la clientèle de la Ruhr et du centre de l'Allemagne, celui du Territoire de Belfort pour celle originaire du sud de l'Allemagne, mais aussi de l'ensemble de la Suisse.

Des études de marché plus poussées sont actuellement diligentées par Center Parcs, afin de mieux cerner les attentes de ces clientèles aux comportements, mais aussi aux pouvoirs d'achat différents.

## 2 Présentation de Center Parcs

### 2.1 Origine et évolution : un projet hollandais

Le concept de Center Parcs a été créé en 1968, en Hollande, par Piet Derksen, qui eut, le premier, l'idée d'implanter un village de vacances en milieu boisé, avec une thématique orientée autour des loisirs aquatiques ; les deux idées-force du concept étaient d'ores et déjà rassemblées, la présence de la forêt et de l'eau.

Ce concept, ainsi que les sites d'ores et déjà réalisés, sont fortement marqués par son origine néerlandaise. Ainsi, on notera les caractéristiques suivantes :

- des domaines implantés en forêt, milieu relativement rare, et donc dépaysant, en Hollande ;
- des activités de détente dans des lieux couverts, en particulier la bulle aquatique, concept de loisirs de nature adapté à des climats peu ensoleillés ;
- des logements de qualité, et surtout spacieux, en contraste avec les logements hollandais issus de la reconstruction, généralement de taille très modeste ;
- des logements très largement ouverts sur la nature, mais aussi des déplacements sur le site réalisés essentiellement en vélo, en contraste avec un mode de vie très urbain.

Il s'agit donc d'un concept particulièrement adapté aux régions septentrionales, et sans rapport avec les produits développés à la même époque en France, que ce soit sur le littoral ou dans les massifs ; en effet, ces derniers reposent essentiellement sur une exploitation saisonnière, alors que le produit Center Parcs connaît une activité soutenue l'année durant. A ce jour, ce produit paraît peu adapté aux régions plus méridionales, dont le développement touristique se fonde sur des activités réalisées essentiellement en extérieur.

Aussi, le développement du concept a essentiellement privilégié les régions du nord de l'Europe ; on compte en effet à ce jour :

- cinq sites en Hollande, dont l'un, à proximité d'Amsterdam, a ouvert début 2002 ;
- deux sites dans le nord de la Belgique, l'un dans le Limbourg, l'autre à proximité d'Anvers ;
- trois sites en Grande-Bretagne, dont l'un dans la célèbre forêt de Sherwood ;
- un site en Allemagne, entre Hambourg et Hanovre ;
- deux sites en France, l'un en Sologne, l'autre en Normandie.

Le concept de Center Parcs s'établit sur le contact de l'homme et de la nature ; bien évidemment, il s'agit ici d'une nature domestiquée, destinée avant tout à une clientèle urbaine, et un site Center Parcs peut être comparé avec un vaste parc urbain. La protection de l'environnement, dans un tel concept, est donc fondamentale, et au cœur tant de la communication que des préoccupations du groupe ; en juin 1999, le groupe a obtenu le label ISO 14001 pour la qualité de la gestion environnementale de chacun de ses sites, et est la première entreprise française du secteur touristique à avoir obtenu cette norme.

Les sites Center Parcs et Gran Dorado

Un concept proche a été développé, également en Hollande et en Allemagne, par Gran Dorado, leader au Benelux et en Allemagne de la location de maisons de vacances. GranDorado gère un parc de près de 3 500 maisons répartis dans six sites (quatre aux Pays-Bas, deux en Allemagne) ; ce groupe a été racheté en avril 2002 par Pierre et Vacances ; lors du rachat de Center Parcs, une joint-venture a été réalisée entre les deux sociétés, et il est prévu qu'à compter de 2003, l'ensemble de ces sites soient commercialisés sous le label « Center Parcs ».

Globalement, l'ensemble de ces sites regroupent 9 769 cottages et 460 chambres d'hôtel ; au cours de l'exercice 2000-2001, ce sont environ 3 100 000 personnes qui ont été accueillies sur les seize villages de la joint-venture, qui emploient au total un peu moins de 5 000 personnes.

## 2.2 Un exemple de Center Parcs : le site de Sologne

Le site des Hauts de Bruyères, situé sur le sol de la commune de Chaumont-sur-Tharonne (Loir-et-Cher), illustre ce qu'est un site Center Parcs.

Tous ces sites sont conçus suivant le même principe : sur un domaine de cent à deux cents hectares, sont construits 500 à 650 cottages individuels, disséminés sur l'ensemble du terrain. Celui-ci fait l'objet d'un traitement paysager qui s'attache à répondre aux objectifs suivants :

- respecter le plus possible la couverture boisée et le milieu forestier, en adaptant l'implantation des cottages à l'existant ;
- offrir systématiquement une dimension aquatique, visible depuis chaque cottage, en créant pour ce faire des plans d'eau et des chenaux formant un réseau complet sur le site.

Il n'existe pas de limites séparatives entre les cottages, qui sont ainsi placés dans un parc global, mais leur disposition est conçue par grappes et de telle sorte que chacun dispose d'un espace de totale intimité, ouvert sur l'eau, et sur la forêt.

Le dôme est le centre de gravité du parc ; il abrite un espace aquatique (piscine à vagues, rivière, toboggans, etc.), des espaces de remise en forme et de détente, des espaces de restauration, et des commerces, en particulier alimentaires, répondant aux différents besoins de la vie courante. Une serre tropicale agrmente l'ensemble de ces espaces. D'autres infrastructures abritent des espaces de loisirs (gym-tonic, aquagym, trampoline, musculation, tennis, badminton, ping-pong, bowling, billard, etc.), offrant ainsi des activités pouvant être pratiquées en toutes circonstances, et venant compléter celles offertes à l'extérieur (tir à l'arc, tennis, équitation, pêche, pétanque, pédalo, trampoline, mini golf, etc.).

Hormis lors des arrivées et des départs, le site est interdit aux voitures, pour lesquelles sont aménagés des parkings en périphérie ; compte tenu de la taille du site (un site de 150 hectares occupe une emprise au sol de 1,5 x 1 km), les déplacements s'effectuent essentiellement en vélo, avec un parc locatif particulièrement important, et la création d'un réseau viaire desservant l'ensemble du parc et permettant une activité de promenade. L'ensemble du domaine est clôturé.

La clientèle visée par Center Parc est avant tout familiale, même si des activités de séminaires et de congrès sont également organisées ; dans une société où la vie professionnelle conduit

souvent à un éclatement de la famille pendant une large partie du temps, le principe est ici d'offrir une possibilité de séjour regroupant l'ensemble d'une famille, souvent sur trois générations. Aussi, les activités pour les enfants sont très développées, au-delà des loisirs et sports, avec la présence d'une mini-ferme, de parcs animaliers, voire d'animaux en liberté, et d'activités comme les bébés-nageurs. Il en résulte que 80% des visiteurs sont des couples avec enfants, et que 82% des locataires appartiennent à la classe d'âge 25-49 ans.

L'hébergement répond à cette option de cocooning, avec des cottages de deux à quatre chambres permettant d'héberger de 4 à 8 personnes, dans un cadre intérieur particulièrement soigné, avec l'emploi de matériaux évoquant la nature environnante, de très larges baies vitrées dans la tradition de l'Europe du nord, et un haut niveau d'équipement ; créé initialement en Hollande, pays où les logements sont traditionnellement de petite taille, un effort conséquent a été consacré à la surface habitable, qui représente de 64 à 84 m<sup>2</sup> pour les cottages de deux chambres, allant jusqu'à 104 m<sup>2</sup> pour les cottages de quatre chambres. Trois gammes existent, suivant le niveau d'équipement, et également la surface.

Eu égard à ce niveau d'équipements, tant privés que collectifs, une telle installation ne peut trouver son équilibre financier que dans le cadre d'une exploitation à l'année ; les taux d'occupation annuelle dépassent régulièrement les 95%, avec une ouverture 365 jours par an. Pour parvenir à un tel résultat, la tarification est naturellement variable suivant les périodes de l'année, et un concept a été créé par Center Parcs, depuis largement repris, à savoir la formule « mid-week » : il est ainsi possible de louer les cottages à la semaine, mais aussi uniquement pour le week-end, ou encore du lundi au vendredi.

Il en résulte une gamme de prix très variée, qui rend ce produit de haut de gamme assez largement accessible eu égard au niveau de la prestation ; les tarifs pratiqués aux Hauts de Bruyères sont à titre d'exemple les suivants pour la saison en cours :

- pour un cottage tradition, pour 4 personnes, en semaine complète, de 454 à 1 060 € suivant la saison ;
- pour un cottage premier, pour 8 personnes, en week-end, de 527 à 910 € suivant la saison ;
- pour un cottage V.I.P., pour 4 personnes, en mid-week, de 352 à 895 € suivant la saison.

Ces tarifs comprennent la location du cottage et l'accès au paradis aquatique ; l'ensemble des autres activités sont payantes, ce qui constitue également une différence importante avec les villages de vacances classiques, où l'ensemble des activités sont généralement comprises dans le prix, qu'elles soient pratiquées ou non.

Il en résulte que la clientèle des Center Parcs est constituée majoritairement de cadres et membres des professions libérales (40%), d'agents de maîtrise, enseignants et artisans (20%), et donc de foyers appartenant aux classes moyenne et supérieure, mais on trouve également 25% d'employés et d'ouvriers.

De façon générale, les séjours sur un site Center Parcs sont relativement brefs, et ne dépassent que très rarement la semaine complète. Eu égard à la palette des activités proposées sur place, le fonctionnement s'effectue généralement en vase clos, et le groupe a longtemps privilégié une telle attitude, dans l'optique naturellement de rentabiliser ses investissements et d'augmenter son chiffre d'affaires.

Plan du site Center Parcs de Sologne

Depuis le rachat par Pierre et Vacances, cette orientation est toutefois assez largement remise en cause. En effet, de plus en plus, la clientèle de Center Parcs est composée d'habitues, qui fréquentent régulièrement la structure ; si celle-ci répond parfaitement à l'ensemble des besoins d'un premier séjour, les retours nécessitent souvent un élargissement de la gamme des prestations, qui peut difficilement être effectué en interne. Aussi, on assiste actuellement à une ouverture sur l'extérieur, en articulation avec les politiques locales, porteuse de développement pour la région d'implantation.

## 2.3 Projets de développement en cours

### 2.3.1 Une réussite en termes de fréquentation

Le succès rencontré par la formule offerte par Center Parcs ne s'est jamais démentie à ce jour, et le groupe affiche des taux d'occupation très élevés, qui dépassent souvent les 95% en rythme annuel.

Avec une telle fréquentation moyenne, il va de soi que les écarts entre les différentes périodes de l'année sont peu élevés. Il en résulte que l'activité générée est bien répartie sur l'ensemble de l'année, même si les taux d'occupation en termes de nombre de personnes présentes peuvent varier. La part de l'emploi saisonnier est donc relativement faible, puisqu'il porte uniquement sur des renforts ponctuels et des remplacements.

On comparera cette amplitude d'ouverture à celle connue par exemple par les sites de montagne de Pierre et Vacances, qui sont ouverts en moyenne vingt semaines l'hiver et huit semaines l'été, soit un peu plus de la moitié de l'année. La structure de l'emploi, et donc des retombées économiques locales, est ainsi fondamentalement différente.

Le taux de remplissage atteint régulièrement les 100% pendant l'ensemble des congés scolaires, et le groupe se voit contraint de refuser des clients pendant ces périodes.

### 2.3.2 Un potentiel pour d'autres sites

Au-delà de ce premier potentiel, les études de fréquentation montrent que l'essentiel de la clientèle est originaire d'un rayon géographique relativement restreint ; eu égard à la durée des séjours (généralement trois ou quatre jours), il n'est guère concevable que le temps d'accès, pour une clientèle familiale qui se déplace essentiellement en voiture, soit supérieur à quelques heures. La très grande majorité de la clientèle provient ainsi d'un secteur géographique compris dans un isochrone de l'ordre de trois heures de route.

Bien évidemment, il existe une clientèle consacrant plus de temps à ses déplacements en direction de Center Parcs ; ainsi, des habitués changent régulièrement de sites au sein du groupe, en vue de diversifier leurs expériences dans un cadre général fixe ; mais on constate aussi la présence d'une clientèle plus lointaine, comme par exemple un pourcentage non négligeable de Suisses en Sologne : l'absence de sites plus proches conduit à envisager un déplacement plus long.



Il existe donc, pour le concept, un potentiel de développement non négligeable, puisqu'il est avéré qu'un site nouveau trouvera sans difficulté sa rentabilité s'il dispose, dans un périmètre de l'ordre de trois heures de route, d'un bassin de population de l'ordre de dix millions d'habitants.

### 2.3.3 La décision de réaliser deux autres sites en France

La décision prise par le groupe de réaliser deux nouveaux sites en France s'analyse en fonction de ce réservoir de clientèle, mais aussi de la carte générale des implantations de Center Parcs et de Gran Dorado.

Avec onze sites sur l'ensemble du Benelux, dont neuf aux Pays-Bas, l'ensemble de ce secteur, se trouve correctement desservi ; ces sites permettent également de desservir, en lien avec trois autres parcs situés entre le Luxembourg et Hambourg, le nord-ouest de l'Allemagne.

En revanche, la France se trouve relativement mal desservie, puisqu'elle ne dispose que de deux sites, l'un à l'ouest et l'autre au sud du bassin parisien ; elle abrite pourtant un potentiel de clientèle relativement important ; de même, le sud de l'Allemagne et l'espace helvétique ne sont actuellement pas desservis.

D'où la décision du groupe de réaliser deux nouveaux sites en France : l'un au nord de la région parisienne, l'autre dans le Grand Est ; la localisation de ces nouveaux sites répond aux exigences suivantes :

- rester dans le cadre géographique qui a fait le succès du concept, né en Hollande, et qui a rayonné ensuite autour de ce pays ;
- densifier la présence du groupe sur un ensemble géographique comprenant le Benelux, l'Allemagne de l'Ouest, la Suisse et la moitié nord de la France ;
- choisir des sites ne menaçant pas de vider de leur fréquentation les domaines existants de leur clientèle en raison d'une trop grande proximité.

## 3 Le projet du Territoire de Belfort

### 3.1 Localisation

#### 3.1.1 Les critères de choix et leur évolution

La sélection d'un site est naturellement, pour Center Parcs, un choix particulièrement important, en raison de l'importance des investissements et de la durée de l'exploitation commerciale. De nombreux facteurs de réussite doivent donc impérativement être combinés.

Ces facteurs ont notablement évolué depuis le rachat de Center Parcs par Pierre et Vacances. En effet, la stratégie patrimoniale du groupe a notablement évolué, ce qui impose des critères de localisation supplémentaires.

Rappelons qu'initialement, la demande de Center Parcs portait sur un site réunissant les caractéristiques suivantes :

- un site de l'ordre de 150 hectares d'un seul tenant ;
- un site boisé, avec une forêt de qualité ;
- un site abritant des étangs et plans d'eau, ou sur lequel il est possible d'en créer sans difficultés notables ;
- un site aisément accessible depuis le réseau routier structurant, en particulier depuis le réseau autoroutier ;
- la proximité de l'Alsace, pour fonder la communication du groupe sur son image touristiquement forte.

A ce titre, deux secteurs étaient éligibles dans le Territoire de Belfort :

- le pays sous-vosgien, en particulier dans le secteur de Rougemont-le-Château, qui bénéficie d'une couverture boisée de qualité, de la présence de nombreux étangs, et est aisément accessible depuis le diffuseur de Fontaine de l'A 36 (sous la seule réserve de réaliser un barreau entre l'A 36 et la R.N. 83 permettant d'éviter la traversée de Lagrange) ;
- le Sundgau, qui offre les mêmes avantages en matière d'environnement, et bénéficiera, à la faveur de l'achèvement de l'axe R.N. 19 – Transjurane, d'une desserte de la même qualité.

Deux autres critères sont venus s'ajouter en cours de route :

- l'expérience du site de Normandie, édifié dans une forêt de chênes, a montré la difficulté à faire vivre un tel site aux périodes de l'année pendant lesquelles la forêt a perdu ses feuilles ; inversement, le site de Sologne, couvert essentiellement de pins, présente une monotonie, mais aussi des sols très pauvres peu favorables au développement du sous-bois ; aussi, la demande du groupe porte-t-elle sur une forêt mélangée, où la variété des feuillus est complétée par un pourcentage de résineux maintenant tout au long des saisons un cadre vivant ;
- initialement, le groupe Center Parcs était propriétaire de la totalité de ses domaines, cottages compris ; la logique développée par Pierre et Vacances est

profondément différente, puisque le logiciel porté par ce groupe prévoit la vente à des particuliers de l'ensemble des logements réalisés ; le groupe loue ensuite par un bail de longue durée ces logements aux investisseurs, et en assure lui-même la gestion, ainsi que celle des équipements ; les particuliers qui investissent de la sorte bénéficient de loyers garantis, du remboursement de la T.V.A., mais aussi, dans certaines zones définies du territoire national, de déductions fiscales non négligeables ; réussir la commercialisation d'un ensemble de l'ordre de 600 logements suppose de réunir l'ensemble de ces facteurs incitatifs à l'achat.

### 3.1.2 Le site proposé

La prise en compte de ce dernier critère a conduit à éliminer d'entrée l'ensemble du pays sous-vosgien ; en effet, le décret n° 2001-1315 du 28 décembre 2001, qui définit les zones autres que de revitalisation rurale dans lesquelles la construction de résidences de tourisme ouvre droit aux réductions d'impôts prévues par l'article 199 décies E du Code général des Impôts exclut :

- l'ensemble des communes situées au nord de la R.N. 83 ;
- les principales communes de l'agglomération belfortaine ;
- les communes de la vallée de l'Allaine (Bourogne, Morvillars, Grandvillars, Joncherey et Delle.

Le périmètre dans lequel pouvait se trouver le site était donc délimité schématiquement au nord par la R.N. 83, à l'ouest par la vallée de l'Allaine. A l'intérieur de ce périmètre, il fallait donc trouver :

- un espace forestier de 150 hectares environ d'un seul tenant ;
- un massif forestier composé à la fois de feuillus et de résineux, avec une forêt variée tant par les essences que par les âges des arbres (il est important, pour la durée du site, que l'ensemble des arbres n'arrivent pas à maturité à la même époque, et que le renouvellement puisse s'opérer de façon naturelle et progressive) ;
- un site accueillant ou pouvant accueillir des étangs ;
- un site aisément desservi, ou bien à partir de l'A 36, ou bien à partir de la nouvelle R.N. 19 ;
- un site permettant d'accueillir les visiteurs dans une ambiance particulièrement calme, ce qui exclut en particulier certains massifs forestiers répondant aux critères ci-dessus, mais qui seront traversés à moyenne échéance par la ligne du T.G.V. Rhin-Rhône ;
- un site qui ne fasse pas l'objet de mesures de protection particulière en matière d'environnement.

Après examen, il s'avère qu'un seul site permet, sur le Territoire de Belfort, de combiner ces différents critères de choix. Situé au nord de la commune de Florimont, s'étendant de part et d'autre sur les communes de Boron et de Suarce, aux lieux dits « Bois des Oiseaux », « la Revenue » et « Goutte du Poirier », ce site représente un potentiel de l'ordre de 200 hectares.

Le site proposé

A ce jour, seul un périmètre global a été déterminé, pour une surface excédant largement les besoins de Center Parcs. Si cette société venait à s'implanter dans le Territoire de Belfort, une délimitation plus précise serait alors à mettre en œuvre, en tenant compte en particulier :

- des impératifs de protection de la nature, qui peuvent conduire à exclure telle ou telle partie de ce périmètre ;
- des impératifs d'aménagement du site, en lien en particulier avec les accès, mais aussi avec le plan d'ensemble du domaine, qui n'est pas réalisé à ce jour.

## 3.2 Evolutions du projet

Le projet porté par le groupe Pierre et Vacances, s'il est bien de réaliser un nouveau site Center Parcs, en respectant les principes généraux qui en ont fait le succès, s'appuie toutefois sur les retours d'expérience et les évolutions récentes ou présumées des attentes de la clientèle pour permettre de définir un produit répondant pleinement au marché. Aussi, des adaptations sont-elles prévues, qui conduiront le projet final à ressembler étroitement aux sites existants d'ores et déjà, sans toutefois en être le décalque exact.

### 3.2.1 De nouvelles modalités financières

Les nouvelles modalités financières de réalisation d'un site Center Parcs ont été exposées au point 3.1.1 ci-dessus. Cette évolution de la stratégie financière du groupe aura nécessairement des implications directes sur la réalisation du projet.

En effet, la vente, sur plans, de 600 ou 700 logements à des investisseurs individuels désireux d'opérer un placement dans une résidence de tourisme suppose de disposer d'un produit susceptible de les convaincre dans leurs décisions individuelles. Cela implique pour le groupe de développer une image de durabilité et de pérennité de l'investissement. On peut en déduire deux types de conséquences :

- des conséquences positives, avec en particulier une amélioration de l'architecture extérieure des cottages, qui est aujourd'hui très sommaire, et donne une impression de préfabriqués (voir point 3.2.3. ci-dessous) ; des produits plus élaborés seront nécessaires pour séduire une clientèle nombreuse ;
- des conséquences probablement négatives en termes de réalisation des cottages ; si le recours à des techniques comme la haute qualité environnementale ne pose pas problème, bien au contraire, en revanche, des hypothèses comme par exemple des constructions à ossature bois risquent d'être exclues en ce qui concerne les cottages, les particuliers hésitant encore à investir dans des logements réalisés de la sorte, la construction bois n'étant pas encore, à tort, associée à une idée de durabilité ; la notion d'investissement dans la pierre conduira probablement à des solutions plus traditionnelles. En revanche, de telles solutions, fondées sur l'exploitation de la ressource locale, sont parfaitement envisageables pour tout ou partie des équipements collectifs.

### 3.2.2 L'évolution des équipements

Le concept central d'un site Center Parcs est appuyé sur la présence d'une bulle centrale de très grandes dimensions, qui abrite à la fois le « paradis aquatique », une serre tropicale, et un ensemble important de commerces et d'équipements de restauration. Une telle conception, qui répondait aux critères en vigueur dans les années 1970-1980, époque du développement des centres commerciaux, mais aussi de réalisations architecturales comme le forum des Halles à Paris, présente aujourd'hui plusieurs inconvénients :

- en termes de coûts, la réalisation d'une telle structure couverte, entièrement vitrée, représente un investissement considérable (de l'ordre de 60 millions d'euros) ; une expérience malheureuse rencontrée en Hollande, où l'une de ces bulles a brûlé, entraînant des dépenses de reconstruction considérables, a conduit à privilégier d'autres solutions ;
- si, il y a encore dix ans, la juxtaposition des activités de loisirs et de consommation répondait aux attentes de la clientèle, celles-ci ont désormais évoluées ; par exemple, en ce qui concerne la restauration, un site comme celui de Sologne ne génère dans ce domaine qu'un chiffre d'affaires limité, lié au désagrément de se restaurer dans une atmosphère semi-tropicale, et au milieu de flux de passage importants ;
- la notion de places de village, de rues couvertes, éventuellement chauffées, est aujourd'hui plus en adéquation avec les attentes de la clientèle.

Pour l'ensemble de ces raisons, il est actuellement prévu de séparer clairement les différents types d'activités, et notamment :

- les activités aquatiques, auxquelles serait consacré l'ensemble du dôme, de taille ainsi plus réduite ;
- les activités commerciales et de restauration, qui seraient organisées autour d'une place de village, ou d'une rue couverte.

Par ailleurs, différentes évolutions dans les activités des Center Parcs seront intégrées dans les nouveaux sites ; en particulier, deux méritent d'être notées :

- le groupe escompte une part croissante de chiffre d'affaires en lien avec des entreprises, avec par exemple des séminaires de cadres, de commerciaux, etc. ; il en résultera la réalisation d'équipements ad hoc, en particulier de salles de réunion et de conférences, équipements déjà présents par exemple sur le site de Sologne, mais plus par réemploi d'espaces autrefois dédiés à d'autres activités et peu valorisants par leurs accès ;
- la clientèle familiale visée par Center Parcs repose essentiellement sur des cellules familiales, composées essentiellement, fréquentation tout au long de l'année oblige, de couples avec de jeunes enfants ; la moyenne d'âge est donc relativement peu élevée ; sociologiquement, les cadres sont surreprésentés, dans des séjours brefs lors desquels la cellule familiale, malmenée en rythme normal, se reconstitue dans des activités de cocooning ; à ce jour, l'offre d'activités était essentiellement axée en direction des enfants ; le groupe compte désormais mettre également l'accent sur les attentes d'un public, surtout féminin, mais tendant à s'élargir, demandeur d'activités de remise en forme et de soins du corps, avec en particulier une offre en matière de balnéothérapie ; des équipements en la matière,

éventuellement ouverts à la journée à une clientèle de proximité, pourraient ainsi être développés.

### 3.2.3 L'évolution des cottages

De nombreuses remarques sont émises par les différents visiteurs d'un site Center Parcs, quant à l'architecture des cottages ; si l'aménagement intérieur de ceux-ci atteint un haut niveau de qualité, leur architecture extérieure laisse en revanche à désirer. Au-delà de l'aspect esthétique, la réalisation de 650 cottages dotés de toitures terrasse en milieu arboré génère des problèmes de maintenance importants.

Par ailleurs, la surface des cottages est particulièrement généreuse, surtout si on la compare aux espaces, souvent étriqués, des résidences de tourisme, où l'investissement doit être amorti sur une durée annuelle de location généralement brève. Ce choix de surfaces répond aux demandes initiales de la clientèle hollandaise, généralement habituée à des logements de petite taille, et pour laquelle une offre de ce type représentait un luxe tout particulier.

Deux évolutions sont donc envisagées :

- modifier l'architecture extérieure des cottages, pour en faire des produits mieux intégrés dans leur environnement, et plus discrets ; il s'agit toutefois d'un exercice difficile, dans la mesure où les toitures terrasse présentaient l'avantage de permettre le maintien de l'ensemble des houppiers, ce que n'autoriserait pas systématiquement une toiture à pans ; mais inversement, une toiture à pans permettrait une organisation en duplex, et permettrait donc de réduire l'impact au sol, et donc le nombre d'arbres sacrifiés à surface égale ; il est donc nécessaire de trouver un équilibre entre discrétion, élégance et intégration dans le couvert boisé, et la réflexion à ce propos n'est pas achevée ;
- réduire la taille des cottages, afin de peser à la baisse sur les prix, tout en maintenant une prestation de niveau élevé.

### 3.2.4 L'évolution du stationnement

Enfin, le retour d'expérience, en particulier de Sologne, conduit à revoir le principe de l'aménagement du stationnement des véhicules sur le site.

A l'exception de la période de départ et d'arrivée où, pour le transport des bagages, les clients sont autorisés, pour une durée limitée, à circuler sur le site jusqu'à leur cottage, l'usage des automobiles est interdit dans l'ensemble du domaine. Il en résulte plusieurs conséquences :

- les équipements collectifs, qui doivent être desservis pour les livraisons ou la maintenance, sont placés en périphérie du domaine, pour que celui-ci n'ait pas à être traversé ;
- la flotte des véhicules de service nécessaires à la maintenance générale du site et aux prestations offertes est essentiellement composée de véhicules électriques ;
- le stationnement des véhicules est renvoyé sur un espace aménagé à cet effet, situé à proximité de l'entrée du site.

Sur le site de Sologne, ce parking a été entièrement déboisé ; pris sur une pinède homogène, il a conduit à la création d'un espace très dégradé, dont les limites ont manifestement beaucoup de mal à cicatriser, et qui réagit mal lors d'événements météorologiques extrêmes, la cohésion du manteau forestier n'étant plus assurée.

Le groupe préférerait donc une solution dans laquelle des milieux ouverts de longue date pourraient être utilisés pour la réalisation de cette aire de stationnement, sans avoir à sacrifier une partie du couvert forestier.

### 3.3 L'impact local d'un site Center Parcs

Si Center Parcs renvoie l'image d'un monde clos, vivant en autarcie – image qui s'éloigne d'ailleurs de plus en plus de la réalité –, la construction de 650 cottages, d'équipements collectifs très importants, l'utilisation de 150 hectares environ de terrain, et la présence quotidienne d'environ 3 000 visiteurs ne manquent pas d'avoir un impact local fort.

#### 3.3.1 La consommation d'espace

La surface moyenne d'un site Center Parcs est de l'ordre de 150 hectares, d'un seul tenant. Les visiteurs ont accès librement à l'intégralité du site, ce qui suppose que celui-ci soit clos et les accès réglementés.

Ce sont ainsi 150 hectares qui sont retirés des espaces ouverts à la libre circulation des promeneurs et des randonneurs.

La pratique de la chasse y est naturellement interdite ; l'exemple du site de Sologne, implanté dans la région française la plus connue pour les activités cynégétiques, montre toutefois que cette interdiction de la chasse est limitée au site lui-même, et que ces activités ne sont pas perturbées dans les terrains limitrophes.

Sur cet espace sont donc construits l'ensemble des équipements communs, mais aussi les 600 à 700 cottages, répartis sur l'ensemble du site, à raison donc de quatre ou cinq par hectare, soit un coefficient d'occupation du sol très faible.

L'objectif étant d'offrir un concept fondé sur la vie en pleine nature, l'intégration paysagère des différents éléments construits, qu'il s'agisse des logements ou des équipements collectifs, y compris le plus important d'entre eux, la bulle aquatique, est particulièrement soignée. L'exemple de la Sologne montre que le site est totalement invisible depuis le réseau routier qui le borde, et ne représente donc pas une gêne paysagère pour les riverains.

#### 3.3.2 L'impact sur l'environnement

L'impact sur l'environnement dans le site est à la fois important et limité.



Important, dans la mesure où la construction d'équipements considérables et de 600 à 700 cottages, la présence en permanence sur le site d'environ 3 500 personnes, visiteurs et salariés confondus, ne peut pas ne pas avoir un impact fort ; de fait, chacun des sites évolue d'un statut purement forestier à une forêt de type périurbain.

Limité, dans la mesure où, fondé sur le concept de vie en pleine nature, un projet de Center Parc se doit naturellement de préserver le plus possible la faune et la flore locales, des activités de découverte de la nature et des différentes espèces étant d'ailleurs offertes au public fréquentant le parc, ce qui suppose leur préservation. Conscient de la contradiction entre l'urbanisation d'un espace forestier et cette volonté de protection d'un milieu naturel, le groupe a de longue date mis en œuvre des procédures environnementales qui ont débouché en 1999 sur l'obtention de la norme ISO 14001. La compétence acquise en la matière lui a permis d'obtenir des autorisations d'implantation dans des massifs forestiers exceptionnels, comme par exemple la forêt de Sherwood en Grande-Bretagne.

Bien évidemment, l'espace n'est nullement déboisé, hormis les surfaces nécessaires aux différentes constructions, des relevés précis permettant de les intercaler au mieux dans la couverture forestière ; en termes sylvicoles, la nature des boisements n'est pas modifiée ; le couvert végétal est préservé largement, en particulier les strates arborées ou buissonnantes basses, qui présentent l'avantage de masquer largement les bâtiments. On note toutefois une atteinte assez nette aux capacités de régénération de la forêt, en raison du piétinement, ce qui suppose une gestion de l'espace, et des plantations régulières d'arbres pour remplacer ceux qui disparaissent naturellement. De même, ce piétinement ne favorise pas la préservation d'une couche herbacée.

Sur le plan de la faune, l'accueil de jeunes enfants exclut toute présence de gros gibier ; l'absence de circulation automobile, le respect de la tranquillité des usagers imposent toutefois un calme relatif, d'où un moindre impact sur la petite faune, qui reste présente ; en matière d'espèces avicoles, celles accueillies dans les strates élevées de la forêt ou sur les plans d'eau ne sont que peu perturbées ; en revanche, celles dont les habitats sont situés à faible hauteur voient leur cadre largement compromis, et des mesures compensatoires sont nécessaires pour le maintien de leur habitat.

### 3.3.3 L'impact sur l'emploi

Alors que traditionnellement, les villages de vacances ont recours à une main d'œuvre essentiellement saisonnière, le principe même de fonctionnement d'un Center Parc conduit à la création d'emplois permanents. Dans le but de fidéliser son personnel, mais aussi de créer un esprit « maison », en particulier dans la relation avec le public, les fonctions du site ne sont pas externalisées, y compris en ce qui concerne l'entretien, et les salariés bénéficient de contrats à durée indéterminée. Comme dans toutes les activités touristiques, le turn-over est important, mais largement inférieur à la moyenne du secteur de l'hôtellerie restauration, où les conditions de travail sont le plus souvent très difficiles et n'engagent pas à la stabilité.

L'appartenance à un grand groupe est ainsi certes une source de contrainte (il faut adhérer à la culture de l'entreprise), mais aussi un avantage non négligeable en termes de droit et de conditions de travail.

Sur le plan quantitatif, un site du groupe Center Parcs représente environ 500 équivalents temps plein, dont environ les deux-tiers sous forme de temps complet ; les activités de ménage sont, tout naturellement, celles générant le plus de travail à temps partiel. Il en résulte que ce sont environ 700 personnes qui se trouvent employées sur un site comme ceux déjà présents en France.

A titre d'exemple, le tableau ci-dessous apporte différents éléments d'information sur le personnel du site des Bois Francs (Normandie), permettant d'apprécier la diversité des emplois, et la structuration du personnel.

<i>Secteur</i>	<i>ETP</i>	<i>Emplois</i>	<i>Temps complet</i>	<i>Temps partiel</i>	<i>Ouvriers, employés</i>	<i>Agents maîtrise</i>	<i>Cadres</i>	<i>Hommes</i>	<i>Femmes</i>
<i>Administration</i>	40	41	38	3	30	4	7	13	28
<i>Détail</i>	37	40	30	10	37	1	2	7	33
<i>Restauration, commerce</i>	165	180	145	35	170	5	5	73	107
<i>Maintenance</i>	27	28	27	1	25	0	3	26	2
<i>Nettoyage</i>	161	337	19	318	335	1	1	24	313
<i>Animation</i>	98	101	90	11	92	5	4	43	58
<i>TOTAL</i>	528	727	349	378	689	16	22	186	541

S'y ajoutent naturellement des renforts saisonniers, liés aux pics de fréquentation, aux activités atypiques (congrès) ou aux congés annuels, le site étant ouvert en permanence.

Si, pour beaucoup, ces emplois peuvent être considérés comme des entrées dans la vie professionnelle, et convenant d'abord à des jeunes, l'âge moyen des salariés de ce site est actuellement de 36 ans, tiré vers le haut par le personnel de nettoyage (39 ans), vers le bas par le personnel de la restauration et du commerce (31 ans) et de l'animation (32 ans).

La masse salariale annuelle est de l'ordre de 14 millions d'euros, ce qui représente une injection conséquente de pouvoir d'achat dans l'économie générale, ce qui génère de façon automatique la création d'emplois supplémentaires dans le territoire ainsi irrigué ; il est impossible de corréler précisément ces emplois avec l'implantation de Center Parcs, mais les différentes études réalisées au niveau national montrent qu'un emploi supplémentaire est engendré pour trois emplois créés. Ce sont donc environ 150 emplois induits qui pourraient résulter de l'implantation d'un site Center Parcs, soit un potentiel total de 650 équivalents temps pleins.

### 3.3.4 L'impact sur le développement local

Ces 650 emplois, qui concernent de fait, en raison de la présence de salariés à temps partiel, environ 850 personnes, auraient naturellement un impact majeur sur l'évolution de l'emploi dans le Territoire de Belfort, et constitueraient une avancée significative en la matière. Les retombées en matière de développement local ne se limitent toutefois pas à l'impact sur l'emploi.

## L'activité générée par la construction du site et sa maintenance

La création ex nihilo d'un Center Parcs représente un investissement considérable, que l'on peut évaluer à environ 170 millions d'euros, qui se répartissent approximativement de la façon suivante :

- aménagement général du site : 25 M€
- équipements collectifs : 80 M€
- cottages : 65 M€

Il s'agit donc d'un chantier sans commune mesure avec ceux que connaît traditionnellement le Territoire de Belfort, qui dépasse très largement les capacités d'absorption des entreprises du département, mais créera un effet d'aspiration de l'offre des entreprises dont bénéficieraient indirectement l'ensemble de celles de l'aire urbaine, qu'elles soient concernées ou non par les marchés liés à l'opération. A titre de comparaison, il paraît utile de rappeler que l'Office public départemental d'H.L.M. réalise chaque année des opérations neuves pour un montant variant entre cinq et dix millions d'euros : le projet de Center Parc représente donc une activité correspondant à une vingtaine d'années d'activité de l'Office dans le domaine de la construction.

Le niveau de prestation offert par Center Parcs conduit ultérieurement à une maintenance importante de l'ensemble des équipements ; si nombre de fonctions sont internalisées, ces activités sont pour une partie accessibles aux entreprises locales, générant une activité non négligeable.

## L'impact du fonctionnement du site

En fonctionnement, les retombées locales sont plus difficiles à évaluer ; il semblerait qu'aucune étude approfondie n'ait été réalisée sur les sites français, et les données sont donc fragmentaires. On peut retenir essentiellement les éléments suivants :

- la masse salariale brute annuelle générée par un site comme celui des Bois Francs est de l'ordre de 14 millions d'euros, ce qui représente une injection conséquente de pouvoir d'achat dans l'économie locale, et génère donc mathématiquement nombre d'emplois induits ;
- le chiffre d'affaires annuel de ce domaine est de l'ordre de 45 millions d'euros ; sur ce total, un peu plus de 12 millions d'euros représentent des commandes passées aux fournisseurs régionaux (au sens large du terme) ; l'injection annuelle dans l'économie locale est donc de l'ordre d'une vingtaine de millions d'euros ;
- la faible durée des séjours, l'importance des activités offertes à l'intérieur du site, font que le public, considérable, qui fréquente un Center Parc (un site représente annuellement environ un million de nuitées), ne sort que très peu du site, où tout est organisé pour favoriser sa stabilité (offre variée de restauration, commerces, activités variées) ; aussi, les retombées directes sur l'économie locale restent relativement limitées, même si, par exemple, des espaces de vente sont réservés aux produits régionaux, qui peuvent y trouver des débouchés non négligeables.

En résumé, l'internalisation de la majeure partie des fonctions limite les retombées locales en termes de développement essentiellement aux injections de fonds dans l'économie, que ce soit sous forme de masse salariale ou de commandes. Plus difficiles à évaluer sont les impacts sur la richesse locale, sous forme par exemple de valorisation des propriétés riveraines. Toutefois, les communes sites d'un Center Parcs connaissent des évolutions tout à fait sensibles de par la présence d'une population supplémentaire de 3 000 personnes.

L'exemple de la commune de Chaumont-sur-Tharonne est à cet égard significatif ; cette commune, avant l'implantation du groupe, se dépeuplait régulièrement, et avait vu sa population tomber jusqu'à 900 habitants environ ; depuis la création du site, il y a une dizaine d'années, sa population a augmenté de 200 habitants, inversant totalement et fortement la tendance. Cette augmentation de la population a généré une pression sur le foncier bâti et les terrains à bâtir, qui a considérablement accru les patrimoines des propriétaires de la commune. Par ailleurs, on peut y noter la présence de nombreuses activités que l'on ne s'attendrait certainement pas à trouver dans une commune de cette taille, avec en particulier un médecin, un dentiste, une pharmacie, un masseur, une boulangerie, une épicerie, quatre restaurants, deux antiquaires (liste non exhaustive). Il est bien évidemment difficile de démontrer que ces activités ne seraient pas présentes en l'absence de Center Parcs, mais elles ne résultent certainement pas du seul fait du hasard : même si seul un pourcentage faible des visiteurs fréquente les commerces et services locaux, le nombre même de ces visiteurs, leur pouvoir d'achat généralement au-dessus de la moyenne, conduisent à des retombées notables.

En y ajoutant les effets produits par l'encaissement des impositions et taxes versés par Center Parcs, on peut considérer que la commune de Chaumont-sur-Tharonne a vu son existence transformée en profondeur ; les modes de vie de ses habitants ont certainement évolué également de façon notable, ne serait-ce qu'en raison de la présence des équipements de Center Parcs, auxquels les habitants des communes sites ont accès librement, sous la seule réserve d'un roulement ; si l'accès aux activités s'effectue au même tarif que pour les clients de Center Parcs, il existe une offre que très peu de communes même beaucoup plus importantes possèdent ; quant à l'accès à la bulle aquatique, il est gratuit pour les habitants de la commune.

### L'impact sur le développement touristique

La fermeture des sites sur eux-mêmes, qui était une caractéristique forte de Center Parcs, tend à s'atténuer depuis le rachat par Pierre et Vacances. Les études menées montrent que 45% du public fréquentant un Center Parc y a déjà séjourné une ou plusieurs fois, ce qui crée un besoin de renouvellement de l'offre de loisirs, et donc une ouverture sur l'extérieur. Bien évidemment, cette ouverture reste modérée, afin de limiter la consommation hors du site, et s'axe autour des pratiques en vigueur à l'intérieur du site, en particulier le vélo ; en lien avec les collectivités, le site des Hauts de Bruyères développe par exemple un réseau de pistes cyclables permettant la découverte des sites touristiques voisins ; mais des coopérations sont également possibles, en vue d'offrir des types de loisirs que la taille du parc et l'organisation de Center Parcs ne permet pas d'offrir pleinement en interne, comme par exemple tout ce qui tourne autour de l'équitation. Une telle politique, qui constitue une rupture nettement identifiée par les Comités départementaux du tourisme concernés, implique bien évidemment des retombées en-dehors du site lui-même.

Mais, surtout, la présence d'un Center Parcs transforme en profondeur l'image touristique d'une région ; la très importante politique de communication du groupe, en particulier par le biais des chaînes de télévision, a un impact fort ; un événement comme l'ouverture d'un nouveau site fera l'objet d'une promotion intense, qui sera également celle du Territoire de Belfort.

Le festival des Eurockéennes, de renommée nationale, a déjà contribué puissamment à modifier, aux yeux du public, l'image traditionnelle et peu valorisante du Territoire de Belfort ; l'implantation d'un Center Parcs, sur laquelle pourraient s'appuyer toutes les campagnes de promotion touristique du département, serait un nouveau facteur très favorable.

### L'impact sur l'image générale du département

Cette transformation de l'image du département est d'ailleurs fortement attendue par l'ensemble des milieux économiques, et en particulier les industriels du Territoire de Belfort, qui éprouvent souvent des difficultés à recruter, sur le marché national, des collaborateurs de haut niveau qui hésitent à venir s'implanter dans le département. L'image générée par la présence d'un Center Parcs est donc de nature à influencer, modestement, mais en profondeur, sur l'ensemble de l'évolution de l'activité économique.

## 3.4 Problématiques locales

Les impacts décrits au point 3.3 ci-dessus sont indépendants du site d'implantation ; à un site particulier correspondent toutefois des problématiques particulières, qu'il convient d'apprécier le plus précisément possible, ainsi que les solutions qui peuvent leur être apportées.

### 3.4.1 L'eau

La question de l'eau, pour un équipement de type Center Parcs, est bien évidemment fondamentale. Au-delà de la consommation journalière d'une population d'environ 3 000 personnes, soit une petite ville, et de 500 employés, l'ensemble des loisirs aquatiques, en particulier ceux localisés sous la bulle tropicale, en dépit des efforts de recyclage, nécessitent des apports journaliers importants.

On estime, sur la base des constats effectués sur les sites existants, qu'un site Center Parcs représente une consommation quotidienne de l'ordre de 650 m<sup>3</sup> d'eau. Eu égard à la place fondamentale tenue par l'eau dans le concept, il va de soi qu'aucune décision positive ne saurait être prise sans garantie formelle quant à la ressource, en termes de quantité et de sécurité d'approvisionnement.

### La situation dans le sud du Territoire de Belfort

Or, le sud du Territoire de Belfort connaît actuellement, en matière de ressource en eau, une situation relativement délicate.

Globalement, le sud du Territoire de Belfort, au-delà de ressources ponctuelles, dépend, pour son alimentation, de deux sources d'approvisionnement :

- la nappe du Sundgau, de faible profondeur, fournit une eau de qualité ; cette nappe, de vaste étendue, fait l'objet de prélèvements relativement importants, qui sont allés croissants ces dernières années ; son fonctionnement reste mal connu, en dépit d'études approfondies, et son temps d'inertie est long, de l'ordre de deux années ; les variations de niveau peuvent être sensibles, ce qui a pour conséquence, en cas d'abaissement prononcé, d'assécher les puits fermiers, généralement peu profonds ; cette nappe est par ailleurs relativement fragile de par sa faible profondeur, mais aussi par son alimentation à partir du réseau hydrographique de surface ; elle est donc potentiellement sensible aux pollutions potentielles ;
- la nappe de l'Allaine, qui alimente un chapelet de puits, de Delle à Morvillars ; cette nappe, de faible profondeur, est sensible aux pollutions pouvant affecter l'Allaine, et des solutions sont actuellement recherchées pour limiter les prélèvements ; ainsi, la ville de Delle a très fortement réduit son recours aux puits de l'Allaine, et a développé les puits de Faverois, sur la nappe du Sundgau ; la communauté de l'agglomération belfortaine étudie quant à elle les raccordements qui lui permettraient de faire face à une éventuelle pollution des puits de Morvillars.

Il paraît donc exclu, tant d'effectuer des prélèvements supplémentaires sur la nappe du Sundgau, que d'exploiter la nappe de l'Allaine pour obtenir les volumes nécessaires à l'alimentation de Center Parcs.

Par ailleurs, les ressources disponibles au titre des réseaux voisins paraissent elles aussi limitées. En particulier, si le secteur de Boncourt dispose d'une ressource importante, les travaux de réalisation de l'autoroute Transjurane risquent de perturber la situation dans le nord du Jura-République, et de compromettre la pérennité de certaines sources ; il serait donc risqué de s'appuyer sur une telle solution.

Il importe donc, pour résoudre le problème, de chercher à identifier une nouvelle ressource, et de la mettre en exploitation, l'idéal étant d'ailleurs que cette nouvelle ressource soit assez importante pour permettre à la fois de répondre aux besoins de Center Parcs, mais aussi d'apporter une sécurité au sud du Territoire de Belfort, en permettant par exemple de limiter le prélèvement actuel sur la nappe du Sundgau.

#### Une ressource nouvelle à mettre en œuvre

Différentes études menées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières pour le compte du Conseil général du Territoire de Belfort ont fait apparaître clairement l'existence d'une ressource importante, située à grande profondeur.

Le sous-sol de ce secteur est en effet composé, en dessous des couches superficielles, qui accueillent en particulier les aquifères cités ci-dessus, d'une épaisse couche de marnes, imperméables, qui recouvrent elles-mêmes une couche de calcaires aquifères. Cette nappe est située à une profondeur de l'ordre de 250 mètres sous la vallée de l'Allaine.

Il ne s'agit en aucun cas d'une nappe fossile : elle est alimentée à partir du karst, ces calcaires affleurant au niveau du plateau de Croix, et l'eau qu'elle contient est donc originaire des premiers plateaux du Jura, et régulièrement renouvelée.

Deux forages de reconnaissance ont été effectués il y a plusieurs dizaines d'années, l'un à Grandvillars, l'autre à Froidefontaine, sur l'emplacement d'une faille facilitant les circulations d'eau en profondeur. Ces forages, qui sont toujours en place, ont donné des résultats très satisfaisants, tant au niveau de la qualité de l'eau qu'au niveau de la quantité disponible, un prélèvement de l'ordre de 150 m<sup>3</sup>/heure ayant été démontré comme possible.

Il est à noter que ces forages ont montré que l'eau de cette nappe était sous pression, et jaillissait de façon naturelle, avec une pression de l'ordre de 11 mètres ; cet élément montre qu'il ne peut y avoir de relation entre cette nappe et celle du Sundgau, ou encore celle de l'Allaine, situés plus bas que le point d'équilibre.

Il existe donc une ressource disponible exploitable moyennant des investissements limités, susceptible de fournir des quantités d'eau excédant largement les besoins de Center Parcs, et permettant donc de résoudre également certains des problèmes rencontrés par le sud du Territoire de Belfort.

#### La sécurisation du dispositif

La sécurisation de l'alimentation en eau est également un impératif, toute ressource pouvant se trouver momentanément indisponible pour une raison ou pour une autre. La solution la plus simple consiste en la matière en la réalisation d'une interconnexion avec d'autres réseaux, susceptibles d'apporter, en tant que de besoin, une ressource de secours ; il ne s'agit nullement d'avoir recours en permanence à cette ressource, mais qu'elle soit disponible pour faire face à une difficulté imprévue.

Eu égard aux problèmes potentiels que pourraient rencontrer les réseaux suisses lors de la réalisation de la Transjurane, le seul raccordement réalisable dans des conditions de délais et de coûts raisonnables reste celui qui peut être effectué avec les réseaux de la communauté de l'agglomération belfortaine.

Or, celle-ci envisage de réaliser, à brève échéance, une liaison par une canalisation de fort diamètre entre le feeder de Mathay (probablement à hauteur de Dambenois) et Morvillars, en particulier en vue d'apporter une ressource complémentaire sur la zone d'activité des Tourelles. Une interconnexion avec les réseaux de Grandvillars apparaît donc réalisable, moyennant un investissement raisonnable ; ce serait ainsi une dorsale nord-sud qui pourrait être réalisée entre Belfort et Delle, assurant la sécurisation de l'ensemble des réseaux.

Il est à noter que la Communauté d'agglomération, quant à elle, dépend pour son approvisionnement d'une part des puits de Sermamagny, sur la nappe de la Savoureuse, d'autre part du feeder de Mathay, qui achemine de l'eau depuis le Doubs ; à l'heure actuelle est étudié le recours à une troisième ressource, à savoir l'eau du bassin de Champagny. Le Conseil général du Territoire de Belfort a en effet conditionné son financement aux travaux de rénovation du canal du Rhône au Rhin à l'obtention d'un droit d'eau sur le bassin de Champagny, qui pourrait être rétrocédé à la Communauté d'agglomération dans le cadre d'un accord global.

Il apparaît donc possible, pour des coûts très raisonnables, de mettre en œuvre une nouvelle ressource, sans lien avec la nappe du Sundgau, couvrant les besoins de Center Parcs et au-delà, mais aussi de sécuriser l'approvisionnement en eau du sud du Territoire de Belfort à cette occasion.

### 3.4.2 L'assainissement

Un site Center Parcs, de par la population accueillie et les activités qui s'y déroulent, effectue des rejets comparables à ceux d'une ville de l'ordre de quatre mille habitants. Il importe naturellement que ces rejets soient traités avant leur restitution au milieu naturel. Deux solutions existent en la matière :

- la réalisation d'une station dédiée uniquement au site ; c'est ce qu'a réalisé en particulier Center Parcs sur son site de Sologne ; encore faut-il que cette station d'épuration puisse rejeter les eaux ainsi traitées ; il paraît à cet égard en première analyse délicat d'effectuer ce rejet dans le réseau hydrographique local, donc dans l'Ecrevisse, dont les débits sont faibles, et qui alimente de surcroît des chaînes d'étangs exploités en pisciculture ; il faudrait donc réaliser un tuyau permettant d'acheminer ces eaux jusqu'à l'Allaine ; c'est d'ailleurs une solution comparable qui a été mise en œuvre sur le site de Sologne, où une canalisation de l'ordre de cinq kilomètres a été réalisée pour permettre d'atteindre une rivière susceptible d'accueillir ces rejets ;
- l'acheminement de ces rejets vers une station de dépollution existante et susceptible de les accueillir.

Dans le cas présent, le S.I.A.V.A. (syndicat intercommunal d'assainissement de la vallée de l'Allaine) dispose, avec la station de Grandvillars, d'une capacité de traitement suffisante pour accueillir ces effluents ; cette station a en effet, lors de sa réalisation, été suffisamment dimensionnée pour disposer, aujourd'hui, des réserves de capacité nécessaires au raccordement de l'ensemble des communes riveraines, et en particulier de Joncherey, à l'accroissement prévisible de la population pour l'ensemble de la durée de vie de l'équipement, mais aussi aux besoins de Center Parcs.

L'acheminement des effluents de Center Parcs vers cette station présente donc une série d'avantages :

- il évite la réalisation d'une station supplémentaire, donc des investissements coûteux ;
- il permet d'optimiser le rendement, déjà très satisfaisant, de la station de Grandvillars ; en effet, une station est conçue pour traiter une certaine quantité d'effluents, et plus son utilisation se rapproche de ce seuil, meilleur est son rendement épuratoire ; apporter des volumes supplémentaires à la station de Grandvillars ne peut donc qu'améliorer ses performances globales ;
- il permet, sous réserves d'études techniques détaillées, de résoudre le problème de l'assainissement de Boron, en optimisant le tracé du collecteur à réaliser ;
- il permet, enfin, par l'augmentation sensible de la quantité traitée par la station de Grandvillars, d'abaisser le coût de traitement au m<sup>3</sup>, et donc de trouver une solution intéressante pour les finances publiques ;



- en tout état de cause, un tel collecteur ne coûtera pas plus cher que celui qui serait de toute façon nécessaire pour acheminer jusqu'à l'Allaine les effluents traités du site.

### 3.4.3 L'environnement

Le site proposé pour l'implantation de Center Parcs se situe à la limite nord-ouest d'un massif forestier important, intégré lui-même dans la région naturelle du Sundgau des bois et des étangs, qui s'étend sur le sud-est du Territoire de Belfort, et se prolonge très largement dans le département du Haut-Rhin.

Ce secteur a connu une histoire très particulière, qui est en grande partie à l'origine du milieu naturel actuel. Très probablement défriché et mis en culture jusqu'au seizième siècle, cette partie du Territoire de Belfort a considérablement souffert pendant la guerre de Trente Ans, qui a entraîné une baisse massive de la population, allant jusqu'à l'abandon de certains villages ; ce fut en particulier le cas du village ou du hameau de Normanvillars, qui ne fut jamais repeuplé, et qui a donné naissance à un certain nombre de légendes locales. Le terroir de ce village fut rattaché à celui de Florimont, ce qui explique la taille et la forme très particulières du territoire de cette commune, et qu'elle s'étende ainsi vers le nord.

Le hasard voulut que, à l'issue de la guerre de Trente Ans, la seigneurie de Florimont, dont dépendaient ces terres, soit cédée par Louis XIV à une famille qui entreprit d'exploiter des forges sur le site de Florimont, en profitant en particulier de l'énergie hydraulique apportée par la Vendeline et la Covatte. Or, les forges étaient de très gros consommateurs de charbon de bois, et leur exploitation supposait de disposer de vastes forêts pour leur approvisionnement en la matière ; ceci explique que les seigneurs de Florimont aient conservé le plus possible les forêts issues de l'abandon de ces terroirs. Seules certaines parties furent défrichées au XVIIIe siècle, à l'occasion de l'implantation de réfugiés anabaptistes, qui ouvrirent, dans le cadre d'une agriculture très performante, les clairières qui existent encore aujourd'hui dans le massif forestier ; il en résulta une augmentation de la population locale, qui entraîna, entre autres, la construction du moulin de l'Ecrevisse.

Lors de la Révolution, les biens des seigneurs de Florimont furent saisis, et mis en vente ; l'essentiel du massif forestier fut alors racheté par la famille Migeon, qui exploitait les forges de Morvillars, Méziré et Grandvillars, et avait donc également de gros besoins en charbon de bois. La majeure partie de ces bois appartient ainsi aujourd'hui aux descendants de la famille Viellard-Migeon.

L'exploitation en fut poursuivie pour les forges, donc sous forme de taillis régulièrement coupés à blanc, jusqu'à ce que l'utilisation du charbon de terre se généralise dans les forges, ce qui supposait un approvisionnement aisé, qui fut rendu possible par la construction du canal du Rhône au Rhin ; à compter du milieu du XIXe siècle, ces forêts ne furent donc plus gérées en vue de la production de charbon de bois, mais dans une optique patrimoniale, privilégiant la futaie, sans soumission au régime forestier, qui eut généralement pour conséquence une uniformisation des peuplements. Il en résulte le massif forestier tel que nous le connaissons.

Il est à noter que les fermiers anabaptistes utilisèrent également les ressources offertes par le tissu hydrographique pour développer des activités de pisciculture, qui sont à l'origine du très

grand nombre d'étangs que compte ce secteur ; de façon générale, ces étangs ne sont nullement d'origine naturelle, mais résultent de barrages installés tout au long de cours d'eau plus ou moins permanents et alimentés par de petits bassins versants.

Cette histoire complexe explique globalement la situation présente de l'environnement : une forêt de futaie, aux essences relativement mêlées, et bénéficiant d'une gestion « douce » ; des clairières de culture ouvertes au sein de cette forêt ; la présence de nombreux plans d'eau, dont l'utilisation pour la pisciculture est allée déclinante.

C'est essentiellement à la faveur de ces étangs, mais aussi de par leur situation dans la Trouée de Belfort, que s'est développée une richesse biologique importante, avec en particulier :

- un certain nombre de plantes protégées, demandant des habitats très particuliers, et notamment la présence d'étangs gérés de façon traditionnelle, avec une vidange annuelle suivie d'un assec prolongé ;
- un certain nombre de batraciens, à la présence également liée à ces complexes d'étangs ;
- la présence de très nombreuses espèces d'oiseaux, avec en particulier le passage de migrateurs, qui trouvent, au milieu de la Trouée, des espaces propices à des haltes ;
- la présence de la faune qu'abritent de façon générale les massifs forestiers de grande taille.

Cette richesse naturelle est essentiellement centrée sur les différents plans d'eau, et elle a de longue date attiré l'attention et suscité des mesures d'inventaire, voire de protection, face aux différentes menaces planant sur ces sites, le principal étant le changement d'usage des étangs en vue d'une exploitation piscicole intensive, qui modifie très largement les équilibres biologiques des berges et compromet fortement la survie des espèces protégées. C'est ainsi qu'ont été prises successivement les mesures suivantes :

- création d'une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type 1, couvrant essentiellement les clairières et les chaînes d'étangs qui les entourent ;
- création d'une ZNIEFF de type 2, beaucoup plus large, dont le périmètre a d'ailleurs varié suivant les époques (il s'est étendu jusqu'à Fosse-magne, qui recèle des étangs à la richesse comparable) pour englober l'ensemble des sites particuliers, mais aussi le massif forestier qui les accueille ;
- mise en place, par le Conseil général du Territoire de Belfort, de mesures de gestion pour l'Etang de la Grille, reconnu comme l'un des plus intéressants du secteur en matière de biodiversité.

Le site tel que proposé pour l'implantation de Center Parcs est situé intégralement dans la ZNIEFF de type 2, mais ne porte en aucun cas pour les sites méritant une protection renforcée et classés en ZNIEFF de type 1 ; il englobe quelques étangs, mais les inventaires établis par les services de l'Etat ne font mention, sur ces étangs, d'aucune espèce protégée.

Plus récemment, s'est posée la question de la mise en œuvre, sur ce secteur, d'une procédure de type Natura 2000 ; la France connaît, en matière de zonages environnementaux, un retard certain au niveau européen ; le Territoire de Belfort a fait, en la matière, des efforts importants, puisque la surface du département classé en Natura 2000 le situe dans la moyenne européenne, et très largement au dessus des autres départements comtois. Toutefois, dans la

partie alsacienne du Sundgau, et sur des étangs comparables à ceux présents à proximité du site, a été opéré un zonage Natura 2000, qui ne porte d'ailleurs que sur de faibles superficies (les étangs et leur pourtour immédiat), et il ne serait pas illogique que le même classement intervienne dans le Territoire de Belfort, les espaces naturels ignorant les limites administratives.

La Direction régionale de l'environnement de Franche-Comté, qui porte ce dossier, n'a pas arrêté de façon précise les limites de la zone qu'elle entend proposer au classement, mais en a en tout état de cause exclu le périmètre retenu pour Center Parcs, qui ne possède pas les caractéristiques justifiant un tel classement. Au demeurant, une inscription dans la procédure Natura 2000 ne serait pas contradictoire avec la réalisation d'un Center Parcs, le meilleur exemple étant fourni par le site de Sologne, qui se trouve au cœur d'une zone classée Natura 2000.

Le site proposé se situe donc dans un contexte particulièrement riche, mais n'empiète pas sur les espaces les plus remarquables du secteur. L'impact le plus notable sur l'environnement portera sur les circulations du gros gibier, et sur les lieux de repos des oiseaux migrateurs, mais ceux-ci sont essentiellement liés aux étangs situés dans la Z NIEFF de type 1, et sont donc à l'extérieur du site pressenti.

### 3.4.4 La circulation routière

La question de la circulation engendrée par un Center Parcs est naturellement au cœur des préoccupations des habitants des communes riveraines. Il importe donc d'apprécier cet impact. Il faut, à cet égard, distinguer trois types de trafics.

- les véhicules des clients de Center Parcs ; ceux-ci sortent relativement peu du site, et le trafic engendré est essentiellement lié aux arrivées et aux départs ; il est donc concentré sur les jours de début et de fin de séjour ; on peut considérer que le nombre de voitures est de une par cottage, ce qui implique, pour une journée de rotation complète du site, un trafic de l'ordre de 1 300 véhicules
- les véhicules des salariés de Center Parcs ; 700 personnes différentes travaillent sur un site comme ceux de Normandie ou de Sologne, mais ces 700 personnes ne fréquentent pas toutes le site tous les jours ; on peut considérer que l'effectif quotidien est de l'ordre de 230 personnes, auxquelles s'ajoutent les personnes d'entretien, qui interviennent essentiellement lors des rotations, pour un effectif équivalent ; en supposant que chacune vienne avec son véhicule, ce sont donc entre 460 et 950 véhicules/jour qui sont concernés à ce titre, nombre que la pratique du covoiturage ou la mise en place de transports en commun devrait permettre de réduire sensiblement ;
- les véhicules de livraison approvisionnant le site, en nombre beaucoup plus restreint.

Si l'ensemble de ces véhicules entreront ou sortiront du site par un point unique, leurs origines et destinations ne seront en revanche pas les mêmes ; on peut en effet considérer :

- que les salariés seront essentiellement originaires du Territoire de Belfort, et devraient donc arriver essentiellement depuis l'axe représenté par la R.N. 19 ;

- que les visiteurs, en revanche, auront des origines beaucoup plus diverses, et devraient se répartir pour moitié entre utilisateurs de l'A 36 côté est, sortant à Burnhaupt, et entre utilisateurs de la Transjurane ou de l'A 36 côté ouest, et arrivant par la R.N. 19.

Il importe de préciser qu'une donnée fondamentale manque aujourd'hui, à savoir la localisation précise du site, et son plan masse ; des choix à opérer quant à l'implantation du stationnement, et donc à l'accès du site, dépendront très largement la localisation des nuisances éventuelles.

De même, si les salariés choisiront naturellement l'itinéraire d'accès leur paraissant le plus pratique, les visiteurs, quant à eux, suivront celui qui sera détaillé dans leur dossier d'inscription ; à titre d'exemple, sur le site de Sologne, l'itinéraire d'accès conseillé n'est pas le plus direct, mais celui permettant de traverser le bourg de la Motte-Beuvron, et ce dans l'objectif de permettre le développement d'activités dans cette commune.

Des arbitrages seront donc possibles, afin ou bien d'équilibrer les flux afin de les répartir entre les différents villages concernés, ou bien de les regrouper en vue d'une solution unique. Ainsi, à titre d'exemple, pourrait être envisagé un accès par l'ouest du site, moyennant la réalisation d'une bretelle d'accès au sud de Boron, qui éviterait ainsi la traversée des villages ; il faudrait alors concentrer les arrivées par la R.N. 19, en déconseillant la sortie à Burnhaupt.

En tout état de cause, il est établi que le trafic qu'engendre un site Center Parcs ne saurait justifier des investissements routiers particuliers conduisant à la création de nouvelles routes départementales ; l'exemple du site de Sologne montre d'ailleurs que le réseau routier départemental n'a nullement été modifié en raison de la création de Center Parcs.

## 3.5 Modalités de mise en œuvre

### 3.5.1 Cadre financier réglementaire

Un dossier de l'importance de celui de Center Parcs nécessite la mobilisation d'un certain nombre d'aides, qui favorisent sa réussite. Ces aides sont d'ailleurs prévues et encadrées par des textes réglementaires tant nationaux qu'européens, et en particulier par la directive cadre « tourisme ».

Cette directive prévoit qu'une société comme Center Parcs qui réalise des investissements dans une zone éligible à la prime à l'aménagement du territoire, comme l'est le Territoire de Belfort, peut prétendre à des aides publiques pour un montant ne pouvant excéder 17% du total des investissements.

Le total des investissements à réaliser, construction des cottages comprise, représentant une dépense aujourd'hui évaluée à environ 170 millions d'euros, le montant total des aides ne saurait donc excéder 28,9 millions d'euros.

Les récentes jurisprudences des juridictions européennes conduisent à considérer que les avantages fiscaux apportés aux investisseurs privés investissant dans les cottages n'ont pas à être intégrés dans le calcul de ce plafonnement, de telles aides étant accessibles de plein droit

à l'ensemble des investisseurs réalisant de telles opérations et ne consistant donc pas en une distorsion de la concurrence.

Il importe, dans ce cadre juridique, d'arrêter le montant des aides nécessaires à la réussite du projet, en évitant des apports trop importants, et en mettant en œuvre les montages juridiques permettant de limiter le plus possible l'apport des collectivités locales, pour recourir préférentiellement aux crédits européens.

A cet égard, des discussions ont été conduites avec la Région Lorraine, également candidate à l'implantation de Center Parcs, sur la base des éléments transmis par le Conseil général de l'Aisne quant aux négociations menées avec Center Parcs quant à la réalisation de son site de Chamouille.

Il ressort de ces discussions que l'aide apportée quant à la réalisation des équipements pourrait être plafonnée à 23 millions d'euros environ.

Les bases de la discussion financière sont donc les mêmes sur les trois sites d'implantation potentielle de Center Parcs, qu'il s'agisse du site arrêté dans l'Aisne ou de celui à choisir dans le Grand Est, et la concurrence entre collectivités ne s'effectuera donc pas sur une base financière.

Par ailleurs, il a été recherché les modalités permettant d'accélérer la commercialisation des cottages. En effet, la vente sur plans de 600 à 700 logements peut nécessiter des délais importants, pouvant conduire à réaliser l'opération en plusieurs tranches annuelles ; un tel phasage est désavantageux pour Center Parcs, qui ne peut amortir l'ensemble des investissements que si l'ensemble du parc de logements est réalisé et disponible à la location, mais aussi pour la collectivité, le nombre d'emplois généré, au-delà d'un nombre fixe, étant directement proportionnel au public accueilli, donc au nombre de logements réalisés ; accélérer la réalisation des cottages revient donc à accélérer les créations d'emplois.

Il apparaît, à cet égard, que des crédits européens pourraient être mobilisés en faveur de cette commercialisation, à partir du FEOGA (fonds européen d'orientation et de garantie agricoles), qui permet le financement d'opérations en milieu rural, et peut intervenir à concurrence de 15% de la dépense ; il ne s'agit pas ici de financer systématiquement les acquéreurs (cela ne se justifierait guère et n'apporterait rien de significatif à la réussite de l'opération), mais de déterminer une enveloppe qui pourrait être consacrée au dossier et que les commerciaux de Center Parcs pourraient utiliser pour débloquer des cas tangents et ainsi accélérer la vente des futurs cottages.

### 3.5.2 Le portage par les collectivités

Les crédits européens permettent de financer de tels investissements, dans le cadre du programme FEDER en cours sur la Franche-Comté. Il est à noter que, même si la Franche-Comté est la région française qui a les meilleurs taux de consommation des crédits européens, celui-ci reste relativement faible. Il existe donc sur ce programme des disponibilités financières importantes, qui, faute de pouvoir être consommées localement avant 2007, feront retour à Bruxelles ; il est par ailleurs à souligner que les Régions qui consomment le mieux les crédits européens peuvent bénéficier d'un abondement de ces fonds, par le biais du dispositif dit de la « réserve de performance ».

Faire financer cette opération par les fonds FEDER ne revient donc nullement à devoir réaliser des arbitrages entre projets émanant de la Franche-Comté, mais à consommer les enveloppes disponibles de fonds européens.

Toutefois, l'intervention des fonds FEDER suppose, réglementairement, un apport au moins à due concurrence de crédits publics nationaux ; l'Europe ne finance un équipement que si les collectivités publiques locales y apportent elles-mêmes des crédits.

Aussi, dans le cas présent, si l'objectif était d'apporter 23 millions d'euros de subventions, un financement direct à Center Parcs serait opéré à concurrence de 11,5 millions d'euros sur fonds européens, et à même hauteur sur des fonds publics émanant de l'Etat, de la Région et du Département.

Il existe toutefois une solution permettant de contourner ce problème, à savoir un portage par une collectivité. Dans ce cas de figure, la collectivité réalise l'équipement, puis le loue à un gestionnaire, le montant du loyer permettant de garantir l'équilibre financier de l'opération, subventions déduites. L'ensemble de l'opération est donc considéré comme une dépense publique, et les fonds européens peuvent intervenir dans la limite de 50% du coût total.

Ce taux de 50% théorique est toutefois limité par deux textes réglementaires : le complément de programmation pour la Franche-Comté, qui limite ce taux à 40%, et la réglementation européenne sur les équipements publics générateurs de revenus, qui limite l'intervention communautaire à 25% du coût total ; ce taux est toutefois largement suffisant pour permettre l'intervention des crédits européens à hauteur des 23 millions d'euros escomptés.

Bien évidemment, un tel montage représente, pour la collectivité porteuse, un risque important, lié à l'encaissement des loyers ; ce risque peut toutefois être supprimé par le recours à des garanties bancaires portant sur la totalité de la durée d'amortissement des emprunts. Mais il présente l'avantage majeur d'éviter tout recours net aux finances publiques locales, donc à l'impôt.

C'est donc cette voie qu'il est proposé de retenir pour le montage de ce dossier, en limitant par ailleurs le portage publique à l'assiette nécessaire à la mobilisation à la hauteur voulue des crédits européens.

### 3.5.3 Les mesures d'accompagnement

Dans un tel contexte, les collectivités, Région, Département, Communauté de Communes, n'auraient pas à intervenir quant au financement des investissements du site ; des efforts pourraient ainsi être consacrés à des mesures d'accompagnement, la plupart étant d'ailleurs éligibles à des cofinancements par l'Etat ou par les fonds européens. Ces mesures seraient destinées à favoriser l'intégration de Center Parcs dans son environnement, et à concilier au mieux intérêt privé et intérêt général.

### 3.5.3.1 Eau et assainissement, desserte en réseaux

Les dispositions à prendre en matière d'approvisionnement en eau et d'assainissement ont été détaillées respectivement aux points 3.4.1 et 3.4.2 ci-dessus ; l'orientation qui est proposée est d'avoir en ces deux domaines recours au service public, afin de mettre en œuvre des solutions conciliant la réponse aux besoins de Center Parcs et l'amélioration de la situation dans ces deux domaines dans le sud du Territoire de Belfort. Au-delà des financements traditionnellement apportés par l'Agence de l'Eau, le FEOGA et le FNDAE (fonds national pour le développement des adductions d'eau, réparti par le Conseil général), l'équilibre financier de l'opération devrait être assuré par la vente de l'eau à Center Parcs. Si besoin, des financements complémentaires seront apportés par le Conseil général du Territoire de Belfort pour garantir au minimum la stabilité du prix de l'eau.

Les travaux de génie civil qui seront nécessaires pour la mise en place de ces réseaux seront mis à profit pour desservir le site en fibre optique, et garantir ainsi l'accès aux réseaux haut débit. La volonté de Center Parcs de développer une activité axée en direction des entreprises, dont des séminaires de cadres, suppose en effet que le site soit parfaitement desservi en matière de communications. Ce projet s'articulera donc avec celui porté actuellement par le syndicat mixte de l'Aire urbaine Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle, qui vise à développer, dans les prochaines années, une boucle locale à haut débit ; le schéma d'ores et déjà élaboré par le syndicat prévoit une liaison en fibre optique avec Delle, avec laquelle pourra s'articuler la desserte de Center Parcs.

En ce qui concerne la desserte en téléphonie mobile, le sud-est du Territoire de Belfort est actuellement très mal desservi. Au-delà des engagements pris par les opérateurs en application des décisions d'un récent Comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire (CIADT) visant à la couverture la plus large possible du territoire national, la présence d'un site Center Parcs, accueillant en permanence trois mille personnes, dans un contexte propice à l'utilisation de téléphones portables, créera les conditions de mise en œuvre d'une offre par les gestionnaires de réseaux.

### 3.5.3.2 Environnement

Les enjeux environnementaux du site ont été précisés au point 3.4.3 ci-dessus.

Si le site pressenti ne pose pas de problème majeur sur le plan environnemental, il n'en reste pas moins que sa transformation en un parc urbanisé aura un impact sur le milieu environnant. L'expérience des autres sites de Center Parcs montre toutefois qu'une gestion raisonnée peut être mise en place, en lien avec les associations de protection de la nature (comme par exemple, dans le cas du site de Chaumont-sur-Tharonne, avec Sologne Nature Environnement).

L'examen du dossier a toutefois montré la très grande fragilité des milieux environnants, et en particulier de ceux classés en ZNIEFF de catégorie 1 ; en particulier, les transformations d'usage des étangs risquent de compromettre très largement la biodiversité, mais aussi l'accueil des oiseaux migrateurs. Aussi, différentes mesures compensatoires pourraient être proposées dans le cadre du projet, avec en particulier :

- des mesures de protection, garantissant le maintien de la gestion extensive des étangs, et donc les habitats qui les entourent, et par là la pérennité des espèces végétales et animales qui y sont accueillies ;
- en matière de forêt, la mise en réserve intégrale d'une surface significative de bois ; la mise en réserve intégrale suppose l'arrêt de l'exploitation forestière, et de laisser la forêt évoluer naturellement, sur des cycles très longs, et très favorables au développement de la biodiversité ; de telles mesures portent uniquement sur la gestion forestière proprement dite, et n'ont aucune incidence sur l'ouverture de la forêt aux promeneurs ou aux randonneurs ; elles ne sont en rien contradictoires avec la pratique de la chasse.

Ces différentes mesures pourraient accompagner efficacement un zonage Natura 2000, dont elles constitueraient les principales mesures de gestion. Elles favoriseraient le maintien d'un espace naturel de qualité, dont la présence ne pourrait que valoriser l'implantation de Center Parcs, dans une interaction bénéfique.

### 3.5.3.3 Formation

En localisant un nouveau site dans le Grand Est de la France, Center Parcs cherche naturellement à attirer une clientèle originaire des régions Lorraine, Alsace, Bourgogne et Franche-Comté, mais aussi et surtout à pénétrer le marché du sud de l'Allemagne et de la Suisse. Une forte part de la clientèle sera donc germanophone, ce qui supposera que le personnel de la structure soit, sinon bilingue, du moins à même de converser sur des questions simples avec les visiteurs pour leur apporter des renseignements de base, un nombre notable de postes devant toutefois être pourvus par des personnes maîtrisant la langue allemande.

Il importera donc que Center Parcs puisse trouver, dans le Territoire de Belfort, l'ensemble des personnels dont la société aura besoin pour son fonctionnement. Pour favoriser les chances des habitants du département, des compléments de formation à la langue allemande pourront être dispensés, en lien avec les organismes de formation, dont la Chambre de Commerce et d'Industrie, qui est prête à apporter son soutien à l'opération.



## 4 Les modalités de la consultation

### 4.1 Les mécanismes de concertation

#### 4.1.1 L'importance de l'adhésion locale

La création d'un nouveau site est pour le groupe Center Parcs une décision particulièrement importante, ne serait-ce qu'en raison des investissements considérables qu'elle suppose. Il importe donc que puissent être réunis l'ensemble des éléments permettant de concourir au succès. Le site lui-même est un élément décisif, mais l'adhésion au projet de l'ensemble des acteurs locaux, et au premier chef des habitants des communes concernées, est également fondamentale.

Les évolutions des années 1960-1980, qui ont vu se développer un tourisme de masse, qui a conduit sous couvert d'aménagement du territoire, à des réalisations contestables tant sur l'ensemble du littoral méditerranéen que dans de nombreuses zones de montagne, ont créé dans le public des réactions générales de rejet vis-à-vis des équipements touristiques les plus importants, perçus comme menaçant gravement les équilibres locaux et le cadre de vie de la population. C'est ainsi qu'aujourd'hui, la plupart des projets d'implantation de nouveaux équipements lourds de tourisme se heurtent à des réticences très fortes d'une partie des riverains, mais aussi de milieux associatifs, et sont souvent voués à l'échec, ce qui n'est favorable ni à l'image de la région concernée, ni à celle du porteur du projet rejeté.

Pourtant, des exemples montrent qu'un important développement touristique est possible sans que des atteintes majeures soient portées à l'environnement, qu'il soit naturel ou humain. Ainsi, les réalisations menées par le syndicat du Queyras sous la présidence de Philippe Lamour tranchent-elles totalement avec les opérations menées à la même époque dans de nombreuses autres stations alpines. De tels exemples peuvent servir de modèles et de références.

Si la notion de développement durable a été largement galvaudée, le secteur du tourisme est certainement l'un de ceux auxquels une telle théorie peut le plus facilement s'appliquer ; il appartient aux pouvoirs publics de prendre des orientations acceptables pour les populations et les riverains, et dont les impacts sur le milieu sont recevables eu égard aux retombées espérées. Le même débat existe naturellement dans d'autres domaines, comme par exemple le développement économique et l'implantation d'entreprises, qui suscitent autant d'espoirs parmi les personnes privées d'emplois que de rejets parmi les défenseurs de l'environnement.

En matière touristique, peut être dégagée une notion de seuil d'acceptabilité par la population ; il est manifeste que la concentration, dans quelques régions, de la majeure partie de l'activité touristique, a contribué à transformer totalement celles-ci, qui certes en vivent, mais ont vu en contrepartie disparaître une partie de leurs caractéristiques propres. Il importe donc de ne pas dépasser ce seuil ; avec un retard considérable dans le développement touristique, il est possible de considérer que le Territoire de Belfort est loin de l'avoir atteint, et qu'un consensus général peut être trouvé sur une implantation de ce genre. Il convient toutefois de vérifier ce consensus à la faveur d'un débat construit.

Le groupe Center Parcs a, à plusieurs reprises, cherché à implanter un nouveau site en Alsace. Il s'est alors heurté à des résistances très vives de la part de riverains plus ou moins proches, oppositions qui ont fortement contribué à l'abandon de ces projets. Pour le groupe, il est nécessaire de vérifier clairement, avant toute prise de décision, si son implantation ne se heurtera pas à des réticences par trop importantes.

Il est en tout état de cause manifeste qu'un investissement de l'ordre de 170 millions d'euros ne peut s'opérer que dans un climat pleinement favorable, avec l'accord d'une large majorité. De plus en plus, les décisions imposées aux populations sont vigoureusement contestées, et peinent à se concrétiser.

La réussite d'un projet dépend donc de la concertation menée à son propos, et de l'adhésion qu'il aura suscitée.

## 4.1.2 Les mécanismes d'information, de concertation et de décision

### 4.1.2.1 L'étape du référendum

On peut distinguer, dans un dossier comme celui de Center Parcs, plusieurs niveaux d'intérêt et de prise de décisions, qui conduisent à un processus jalonné de différentes étapes :

- il importe tout d'abord que le projet soit accepté par les populations riveraines, et qu'il ne soit donc pas contraire aux intérêts du lieu où il doit s'implanter ; ceci est particulièrement vrai dans le cas d'un projet de développement touristique, fondé sur l'accueil ; l'intérêt local doit donc d'abord être vérifié ;
- il importe ensuite de vérifier si le projet est également d'intérêt général ; c'est alors à une autre échelle géographique, et sur la base d'autres considérations, que le projet se doit d'être examiné, dans le cas présent aux niveaux de la communauté de communes, du département et de la région.

L'exemple de l'environnement et de la consommation d'espace permet d'illustrer ce propos :

- il va de soi que la consommation de 150 hectares de forêts, et leur retrait des espaces librement accessibles par l'ensemble de la population, a d'abord un impact sur les habitants riverains du site ; cette soustraction est alors à évaluer à l'échelle d'un ban communal ; inversement, l'impact de ce prélèvement pour une personne domiciliée à plusieurs kilomètres sera infiniment moindre ;
- inversement, la richesse écologique d'un site dépasse très largement la notion d'intérêt local, et doit être appréciée dans un cadre plus large ; une espèce, un milieu, un biotope, peuvent être localement courants, mais très rares à une autre échelle ; l'appréciation de l'impact peut naturellement être opérée au niveau local de façon idoine, mais l'échelon de décision est manifestement tout autre.

L'objectif de la consultation organisée a donc pour objectif de vérifier si l'intérêt local est compatible avec l'implantation de Center Parcs. Ce référendum est en fait l'aboutissement d'un processus d'information engagé dès le mois de septembre 2002, et n'est qu'une étape dans un processus de décision qui se poursuivra sous réserve naturellement d'une approbation du projet.

L'information sur le projet a été apportée de la façon suivante :

- plusieurs réunions publiques d'information ont été organisées sur le projet dans les communes directement concernées, réunissant plusieurs centaines de personnes ;
- des visites ont été organisées sur le site de Center Parcs de Chaumont-sur-Tharonne, auxquelles ont participé environ 500 personnes, dont la majorité en provenance des communes directement concernées par le projet ; l'accès à ces visites n'était pas numériquement limité, et la prise en charge des frais afférents interdisait toute ségrégation sociale dans l'accès à l'information ;
- un site internet a été réalisé, apportant l'ensemble des informations disponibles sur le sujet ;
- une lettre d'information a été distribuée à trois reprises dans les communes concernées ;
- la presse locale a régulièrement rendu compte du processus et apporté nombre d'informations à la connaissance du public ;
- trois réunions publiques d'information seront organisées dans les communes concernées dans la semaine précédant le scrutin.

#### 4.1.2.2 La poursuite de la concertation

Sous réserve naturellement d'une réponse nettement favorable des populations consultées, la concertation se poursuivra ensuite à des échelles géographiques plus vastes, en particulier au niveau de la communauté de communes du sud du Territoire de Belfort, du département et de la région.

L'enjeu sera alors d'apprécier plus finement le projet en termes d'intérêt général. La réflexion s'appuiera alors sur le résultat d'un certain nombre d'études en cours, qui portent sur les thématiques suivantes :

- l'impact économique de l'implantation d'un Center Parcs, sur la base de l'examen des retombées constatées autour des deux autres sites français ;
- l'impact environnemental de l'implantation d'un Center Parcs sur le site pressenti.

A l'issue de ces débats, auxquels la population sera largement associée, en particulier dans le cadre de la communauté de communes du Sud Territoire, il sera possible aux assemblées élues de prendre, en toute connaissance de cause, les décisions nécessaires à l'implantation ou non de Center Parcs.

## 4.2 Le cadre réglementaire des référendums locaux

La possibilité de consulter leurs habitants sur des dossiers d'intérêt communal a été ouverte aux communes en 1992, par le vote de la loi sur l'administration territoriale de la République, dite loi A.T.R. Cette loi est venue officialiser une pratique peu répandue, mais réelle, qui était jusque là tolérée dans le silence des textes, et qui est désormais encadrée tant par des textes réglementaires que par le droit prétoire.

Les dispositions de la loi A.T.R. ont été reprises dans le Code général des collectivités territoriales, qui stipule :

*Article L 2141-1 :*

*Le droit des habitants de la commune à être informés des affaires de celle-ci et à être consultés sur les décisions qui les concernent, indissociable de la libre administration des collectivités territoriales, est un principe essentiel de la démocratie locale. Il s'exerce dans les conditions prévues par le présent titre, sans préjudice des dispositions en vigueur relatives notamment à la publicité des actes des autorités territoriales ainsi qu'à la liberté d'accès aux documents administratifs.*

*Article L 2142-1*

*Les électeurs de la commune peuvent être consultés sur les décisions que les autorités municipales sont appelées à prendre pour régler les affaires de la compétence de la commune. La consultation peut ne concerner que les électeurs d'une partie du territoire de la commune pour des affaires intéressant spécialement cette partie de la commune.*

*Article L 2142-2*

*Sur proposition du maire, ou sur demande écrite du tiers des membres du conseil municipal dans les communes de 3 500 habitants et plus, ou sur demande écrite de la majorité des membres du conseil municipal dans les communes de moins de 3 500 habitants, le conseil municipal délibère sur le principe et les modalités d'organisation de la consultation. Dans ce cas, l'urgence ne peut être invoquée.*

*La délibération qui décide la consultation indique expressément que cette consultation n'est qu'une demande d'avis.*

*Article L 2142-4*

*Un dossier d'information sur l'objet de la consultation est mis à la disposition du public sur place à la mairie et, le cas échéant, à la mairie annexe quinze jours au moins avant le scrutin. L'accès du public au dossier est assuré dans les conditions fixées par l'article 4 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public.*

*Article L 2142-5*

*Après avoir pris connaissance du résultat de la consultation, le conseil municipal délibère dans les conditions prévues aux articles L 2121-20 et L 2121-21 (c'est-à-dire dans les conditions habituelles).*

*Article L 2142-6*

*Aucune consultation ne peut avoir lieu à partir du premier janvier de l'année civile qui précède l'année du renouvellement général des conseils municipaux ni durant les campagnes électorales précédant les élections au suffrage universel direct ou indirect. Deux consultations portant sur un même objet ne peuvent intervenir dans un délai inférieur à deux ans.*

*Un délai d'un an doit s'écouler entre deux consultations.*

Il résulte de ces dispositions qu'un référendum communal ne peut porter que sur des questions soumises à décision de la part du Conseil municipal. C'est le cas dans ce dossier, puisque les communes concernées auront, si elles souhaitent permettre l'implantation de Center Parcs, à modifier leurs documents d'urbanisme.

Il a été jugé a contrario qu'un référendum ne pouvait pas être organisé s'il portait sur un objet intéressant la commune, mais sur lequel le Conseil municipal n'avait pas à se prononcer (par exemple, la délibération du Conseil municipal de Chamonix prévoyant la réalisation d'un référendum sur la réouverture du tunnel du Mont-Blanc a été annulée.

Seules donc les communes directement concernées par le projet d'implantation de Center Parcs ont juridiquement la capacité de consulter leurs électeurs.

La loi prévoit expressément qu'un dossier doit être réalisé sur l'objet de la consultation ; c'est l'objet du présent document, qui répond à cette obligation, qui n'est d'ailleurs pas détaillée dans sa substance. Le présent dossier reprend tous les éléments actuellement disponibles sur la question sans exception.

La loi prévoit enfin que le référendum est uniquement consultatif, et que son résultat ne lie pas le Conseil municipal, qui délibère ultérieurement de façon souveraine sur la question, simplement éclairé par l'avis ainsi donné par la population.

Par ailleurs, la jurisprudence a consacré que les référendums organisés dans ce cadre législatif devaient l'être suivant les modalités pratiques prévues par le Code électoral, à savoir :

- convocation par arrêté des électeurs pour le scrutin ;
- tenue du vote un dimanche ;
- ouverture des bureaux de vote de 8 h à 18 h sans interruption ;
- composition d'un bureau électoral composé d'un président et de plusieurs assesseurs ;
- mise à disposition de bulletins, d'enveloppes ;
- passage des électeurs par l'isoloir ;
- soumission du droit de vote à l'inscription sur les listes électorales de la commune ;
- possibilité de voter par procuration, dans les conditions habituelles ;
- dépouillement dans les conditions habituelles des consultations électorales ;
- non comptabilisation des bulletins blancs ou nuls ;
- rédaction d'un procès-verbal de dépouillement ;

### 4.3 La délibération du Conseil municipal

Le Conseil municipal de la commune de Suarce a délibéré pour fixer la date de la consultation au 15 décembre 2002, afin de répondre par oui ou par non à la question suivante : « Êtes-vous favorable à l'implantation de Center Parcs sur le territoire de la commune ? ». L'arrêté de convocation des électeurs a été pris en date du 22 novembre 2002.