

**cndp** Commission nationale  
du **débat public**

## BILAN DES GARANTES

Projet d'extension du Center Parcs  
des Bois Francs (27)

Déclaration de projet entraînant  
mise en compatibilité du P.L.U des  
communes des Barils et de Pullay  
Concertation préalable

9 MARS – 9 AVRIL 2019

Marie Claire EUSTACHE  
Sylvie DENIS DINTILHAC

Désignées par la Commission nationale  
du débat public

Le 19 avril 2019



# Bilan des garantes

## Projet d'extension du Center Parcs des Bois Francs (27) Déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du P.L.U des communes des Barils et de Pullay

9 mars – 9 avril 2019

### SOMMAIRE

FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET.....	4
CHIFFRES CLÉS DE LA CONCERTATION.....	9
DISPOSITIFS DE GARANTIE DE LA CONCERTATION.....	11
ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION.....	14
RÉSULTATS DE LA CONCERTATION.....	16
AVIS DES GARANTES SUR LE DÉROULÉ DE LA CONCERTATION.....	24
RECOMMANDATION(S) AU MAÎTRE D'OUVRAGE SUR LES MODALITÉS D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION DU PUBLIC .....	25

## FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

- **MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Depuis le 1er janvier 2017, l'Interco Normandie Sud Eure (I.N.S.E) est compétente pour l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme des communes qui la composent.

L'I.N.S.E, auteur de la saisine de la Commission Nationale du Débat Public (C.N.D.P) sur le fondement de l'article L121-17 du Code de l'environnement, est l'autorité responsable de la mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) des communes des Barils et de Pullay, par la procédure de déclaration de projet

Le Groupe Pierre & Vacances – Center Parcs, quant à lui, est le porteur du projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois-Francis qui devra être déclaré d'intérêt général à l'issue de l'enquête publique. A ce titre, il apparaît dans cette concertation préalable uniquement comme une partie prenante de tout premier ordre et indispensable pour l'efficacité de celle-ci.

- **CONTEXTE :**

Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes des Barils et de Pullay ont été adoptés par le Conseil communautaire de l'Interco Normandie Sud Eure, lors de sa séance du 11 avril 2018 (Délibérations D-2018-083 et D-2018-085).

Le Domaine Center Parcs des Bois Francis se situe sur le territoire des deux communes, Les Barils et Pullay et, à ce jour, le projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francis n'est pas compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur.

Ainsi, le Conseil communautaire de l'Interco Normandie Sud Eure, lors de sa séance du 11 juillet 2018, a autorisé l'engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme des Barils et de Pullay (Délibération D-2018-142).

- CARTE DU PROJET, PLAN DE SITUATION :

**Cartes des Plans Locaux d'Urbanisme avec incidence du projet**



Source : Dossier de concertation p. 61

**Carte du projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs**



Source : Carnet de plans p. 5

- **OBJECTIFS :**

Afin de permettre la réalisation du projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs, il est nécessaire de faire évoluer les Plans Locaux d'Urbanisme des Barils et de Pullay

- o pour le P.L.U des Barils, une réduction de la zone N en vue de son classement en zone UL et la suppression de 11,1ha identifiés en espace boisé classé (E.B.C)
- o pour le P.L.U de Pullay, une réduction de la zone N en vue de son classement en zone UL.

- **CARACTÉRISTIQUES :**

- o **L'évolution des documents d'urbanisme des communes des Barils et de Pullay**

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

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

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

	AVANT	APRÈS	ÉVOLUTION AVANT/ APRÈS
EBC	151 ha	139,7 ha	- 11,3 ha

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DU ZONAGE DU PLU DES PULLAY**

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

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

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

- o **Le projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs du Domaine des Bois Francs**

Le groupe Pierre & Vacances – Center Parc projette un nouveau développement de ce Domaine des Bois Francs, en augmentant la capacité totale d'hébergement, par la création de nouveaux cottages haut de gamme et en programmant des extensions majeures et des rénovations profondes des équipements de services et de loisirs.

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

	AVANT LE PROJET		APRÈS LE PROJET
<b>Compléments d'hébergements et d'équipements réalisés sur l'emprise foncière du Domaine Center Parcs</b>			
Surface foncière du Domaine, en ha	<b>310</b>		<b>310</b>
<b>Création de deux hameaux - zone « Ferme » (173 cottages) et « zone Forêt » (127 cottages) et de 22 maisons dans les arbres</b>			
Cottages	<b>850</b>		<b>1 172</b>
Hôtel, en nombre de chambres	<b>86</b>		<b>86</b>
Capacité d'accueil, en nombre de personnes	<b>4 644</b>		<b>6 546</b>
<b>Agrandissement de l'Aquamundo en lieu et place de l'actuel « Action factory » (espace de jeux pour les enfants)</b>			
Surface de l'Aquamundo, en m <sup>2</sup>	<b>5 120</b>		<b>7 243</b>
<b>Restructuration de la ferme (enclos animalier, arboretum, voie de transhumance...)</b>			
		Nouveau bâtiment	<b>138 et 700 de surface couverte (abris et locaux techniques)</b>
<b>Création d'un nouvel espace de jeux et de loisirs « Les Granges » en lieu et place de l'actuelle Halle des Sports</b>			
Halle des Sports, en m <sup>2</sup>	<b>2 600</b>	Bâtiment « Les Granges », en m <sup>2</sup>	<b>3 580 et 460 d'auvent</b>
<b>Déplacement de 2 trous de golf et du practice et du Club House</b>			
Club House, en m <sup>2</sup>	<b>218</b>	Nouveau bâtiment, en m <sup>2</sup>	<b>400</b>
<b>Création d'une voie périphérique et de parkings satellites</b>			
Parkings	<b>6</b>		<b>17</b>
Places de parking	<b>1 510</b>		<b>2 435</b>
Route*	<b>1 100*</b>		<b>7 926 m de linéaire**</b>
<b>Création de bâtiments de maintenance à l'entrée du Domaine</b>			
Ancien bâtiment	<b>1 471 et 206 d'auvent</b>	Nouveau bâtiment, en m <sup>2</sup>	<b>1 329 et 270 d'auvent</b>
<b>Création d'une nouvelle guêrite d'entrée</b>			
Bâtiment existant	<b>57</b>	Nouveau bâtiment, en m <sup>2</sup>	<b>90</b>

Source : Dossier de concertation p.18

- **COÛT :**

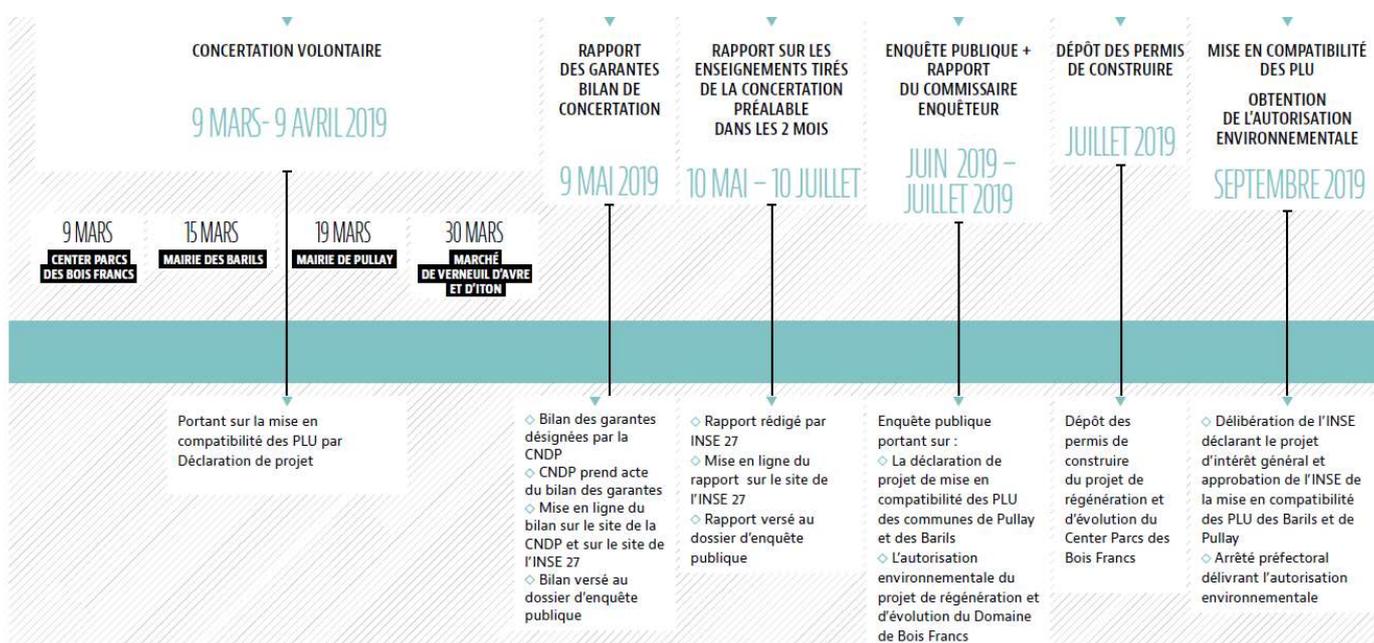
Le projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs représente un investissement d'un montant global de 167,5 millions d'euros H.T. hors certains honoraires, frais annexes, frais de commercialisation et charges financières. Celui-ci se décompose comme suit :

<b>MONTANT DES INVESTISSEMENTS</b> (en millions d'euros ht hors certains honoraires, frais annexes, frais de commercialisation et charges financières,)	
Investissements cottages	100,5
Investissements équipements	67
<b>Total estimé</b>	<b>167,5</b>

Source : Dossier de concertation p.44

et est totalement supporté par le groupe Pierre & Vacances – Center Parcs. Au regard du montant de l'investissement global, ce projet aurait dû faire l'objet d'une publication sur le site de la Commission Nationale du Débat Public, entre autres, selon les dispositions de l'article R121-1 du Code de l'environnement.

• **CALENDRIER PREVISIONNEL DES DIFFERENTES PHASES ADMINISTRATIVES :**



Source : Dossier de concertation p.25

## CHIFFRES CLÉS DE LA CONCERTATION

- **QUELQUES DATES CLÉS :**

- **Décision d'organiser une concertation**

Monsieur Jean Luc BOULOGNE, Président de la Communauté de communes Normandie Sud Eure, a saisi la C.N.D.P. par courrier en date du 20 décembre 2018 pour la désignation d'un garant pour la concertation préalable, sur le fondement de l'article L121-17 et selon les modalités de l'article L121-16-1 du Code de l'environnement.

- **Désignation des deux garantes de concertation**

Marie Claire EUSTACHE et Sylvie DENIS DINTILHAC ont été désignées comme co-garantes de la concertation préalable par décision de la C.N.D.P n° 2019/12/ Extension Center Parcs des Bois Francs/1 du 9 janvier 2019.

- **Dates de la concertation**

9 mars 2019 : début de la concertation

9 avril 2019 : clôture de la concertation

- **Publication du bilan de concertation**

La publication du bilan de concertation est prévue le 9 mai 2019, au plus tard.

- **PÉRIMÈTRE DE LA CONCERTATION :**

Le périmètre de la concertation préalable n'était pas défini de manière explicite, s'agissant d'un lieu de résidence touristique et de loisirs d'un rayonnement dépassant l'échelon local.

Géographiquement, le projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs se situe sur les territoires des communes des Barils et de Pullay et, ainsi, a des incidences sur le P.L.U. de ces communes. La commune de Verneuil d'Avre et d'Iton, à proximité directe et où sont présents la gare, des commerces, des centres d'intérêt touristique, est, également, concernée.

Le public concerné par la concertation préalable comprend, quant à lui, les résidents des communes des Barils et de Pullay mais aussi les salariés, prestataires extérieurs, partenaires économiques et clients (pour une journée, de séjour) du Domaine Center Parcs des Bois Francs.

- **DOCUMENTS DE LA CONCERTATION :**

- **Dossiers de concertation préalable imprimés :** 20 exemplaires mis à disposition ou distribués et 1 exemplaire mis en ligne sur le site de l'INSE27 Chaque dossier comprend

- un dossier (81 pages format A3) présentant le projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs (caractéristiques, enjeux environnementaux, voies

de desserte et réseaux, aspects financiers) et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (évolutions nécessaires, modifications apportées aux règlements graphique et écrit)

- un atlas cartographique (18 pages format A3), reprenant les cartographies présentées dans le dossier
  - des annexes, uniquement mises en ligne sur le site de l'INSE27.
- **Flyers** : 1 000 exemplaires (2 pages format A4) rappelant les modalités d'information et de participation et distribués lors des débats mobiles et réunions publiques ou mis à disposition au siège de l'INSE27, en mairie des Barils, de Pullay, à l'accueil du Domaine Center Parcs des Bois Francs et boîtés par les maires aux habitants des communes des Barils et de Pullay.
  - **Panneaux « Kakemono »** : 4 panneaux présentant le projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs et articulés autour de représentations graphiques du projet, des évolutions des P.L.U concernés et des modalités de concertation. Ces panneaux étaient présents au niveau de l'accueil du Center Parcs des Bois-Francs et utilisés lors des débats mobiles et réunions publiques.
  - **Questionnaires** : 1 page recto-verso format A4, distribuée et remplie lors des réunions publiques et débats mobiles.
  - **Page du site internet** de l'INSE27 dédiée à la concertation préalable.

#### • **ÉVÉNEMENTS PUBLICS :**

- **2 réunions publiques** : le 15 mars 2019 aux Barils (23 participants) et le 19 mars 2019 à Pullay (30 participants)
- **2 débats mobiles** : le 9 mars 2019 à l'intérieur du Domaine Center Parcs des Bois Francs (environ 150 participants) et le 30 mars 2019 au marché de Verneuil d'Avre et d'Iton (environ 200 participants).

#### • **PARTICIPANTS :**

- 13 avis reçus sur la page dédiée du site internet de l'I.N.S.E.27
- 11 avis reçus directement par les garantes par mail 1 avis et contributions dans les registres papier
- 32 questionnaires remis en réunion publique ou/et débats mobiles
- Réunion publique du 15 mars 2019 aux Barils : 50 interventions à l'oral de la part des participants
- Réunion publique du 19 mars 2019 à Pullay : 30 interventions à l'oral de la part des participants

## DISPOSITIFS DE GARANTIE DE LA CONCERTATION

### • MISSION DES GARANTES

La mission des garantes s'inscrit dans le respect des trois principes qui conditionnent le bon déroulement d'une concertation selon la Commission Nationale du Débat Public :

- o La transparence : l'information doit être disponible, de qualité, sincère, partagée et compréhensible, et les prises de position sont rendues publiques,
- o L'équivalence : chaque personne a le droit de s'exprimer et de contribuer aux débats, en respectant des règles d'intervention applicables à toutes et tous,
- o L'argumentation : chaque intervention ou prise de position doit être argumentée.

Notre rôle est de veiller au bon déroulement de la concertation, à la qualité et à la sincérité des informations diffusées afin de favoriser l'expression des citoyens. Aussi, afin de nous approprier le contexte d'intervention et les divers positionnements des parties prenantes autour du projet, identifier les enjeux de la concertation et être force de propositions dans le processus de concertation préalable auprès du maître d'ouvrage, nous avons engagé les étapes suivantes.

### • REUNIONS DE PREPARATION DE LA CONCERTATION

Plusieurs rencontres avec l'I.N.S.E et le groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ont permis de mieux définir le périmètre de la concertation préalable et la préparation de cette dernière.

Réunion	Date	Présents	Objectifs
1ère réunion	24 janvier 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ M. Leycuras, Sous-préfet de Bernay</li><li>✓ M. Magda, Secrétaire général du Préfet de l'Eure</li><li>✓ M. Boulogne, Président de l'INSE</li><li>✓ Mme Debaize, Directrice générale des services de l'INSE</li><li>✓ Mme Follet, Responsable du service Urbanisme à l'INSE</li><li>✓ M. Vandererven, Directeur adjoint de la D.D.T.M</li><li>✓ Mme Martin, Service Appui et Conseil aux Territoires</li><li>✓ Mmes Eustache et Denis Dintilhac, garantes désignées par la C.N.D.P</li></ul>	Première prise de contact Présentation de l'enjeu de la concertation
2ème réunion	24 janvier 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Mme Debaize, Directrice générale des services de l'INSE</li><li>✓ Mme Follet, Responsable du service</li></ul>	Première prise de contact avec le porteur de projet Visite du site

		<p>Urbanisme à l'INSE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ M. Klotz, Directeur général adjoint Pierre&amp;Vacances Développement</li> <li>✓ Mme Jayet, Directrice Développement local et du planning stratégique Groupe PVCP</li> <li>✓ Mme Riess, Responsable Développement Durable Groupe PVCP</li> <li>✓ Mmes Eustache et Denis Dintilhac, garantes désignées par la C.N.D.P</li> </ul>	
3ème réunion	6 février 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ M. Boulogne, Président de l'INSE</li> <li>✓ Mme Debaize, Directrice générale des services de l'INSE</li> <li>✓ Mme Follet, Responsable du service Urbanisme à l'INSE</li> <li>✓ Mmes Eustache et Denis Dintilhac, garantes désignées par la C.N.D.P</li> </ul>	Point sur l'état d'avancement du dossier de concertation Identification des éléments clés relatifs à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme
4ème réunion	11 février 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mme Jayet, Directrice Développement local et du planning stratégique Groupe PVCP</li> <li>✓ Mme Riess, Responsable Développement Durable Groupe PVCP</li> <li>✓ M. Parizot, Directeur conseil France BCW</li> <li>✓ Mmes Eustache et Denis Dintilhac, garantes désignées par la C.N.D.P</li> </ul>	Identification des outils de concertation et des éléments clés du dossier de concertation
5ème réunion	18 février 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mme Follet, Responsable du service Urbanisme à l'INSE</li> <li>✓ M. Klotz, Directeur général adjoint Pierre&amp;Vacances Développement</li> <li>✓ M. Magnier, Directeur Grands Projets Groupe Pierre&amp;Vacances – Center Parcs</li> <li>✓ Mme Jayet, Directrice Développement local et du planning stratégique Groupe PVCP</li> <li>✓ Mme Riess, Responsable Développement Durable Groupe PVCP</li> <li>✓ M. Parizot, Directeur conseil France BCW</li> <li>✓ Mmes Eustache et Denis Dintilhac, garantes désignées par la C.N.D.P</li> </ul>	<p>Analyse du projet de dossier de concertation et enrichissement du dossier de concertation</p> <p>Identification des éléments clés du flyer et des panneaux « kakemono »</p>
6ème réunion	26 février 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mme Follet, Responsable du service Urbanisme à l'INSE</li> <li>✓ Mme Jayet, Directrice Développement local et du planning stratégique Groupe PVCP</li> <li>✓ Mme Riess, Responsable Développement Durable Groupe PVCP</li> <li>✓ M. Parizot, Directeur conseil France BCW</li> <li>✓ Mmes Eustache et Denis Dintilhac, garantes désignées par la C.N.D.P</li> </ul>	<p>Relecture du dossier de concertation et définition du contenu de l'atlas cartographique</p> <p>Préparation des débats mobiles et des réunions publiques</p>

- **ENTRETIENS PREALABLES / ANALYSE DU CONTEXTE**

Au cours de la phase de préparation de la concertation, nous avons souhaité rencontrer les parties prenantes au projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs et aux modifications apportées aux P.L.U des Barils et de Pullay pour avoir une analyse du contexte la plus fine possible.

31 janvier 2019	M. Obadia, Maire des Barils
8 février 2019	M. Souchay, Maire de Pullay
8 février 2019	M. Rivemale, Maire de Verneuil sur Avre et d'Iton M. Bensalah, Adjoint au Maire de Verneuil d'Avre et d'Iton, chargé de l'urbanisme
8 février 2019	M. Bonte, Président du Syndicat AEP Verneuil Est
8 février 2019	M. Hailliez, C.C.I. Portes de Normandie
14 février 2019	M. Tavernier, Président de l'Amicale des Chasseurs de Pullay
14 février 2019	M. Morgoun et M. Guillé, Association France Nature Environnement Normandie
14 février 2019	M. Jacob et M. Dewulf, Chambre d'agriculture de l'Eure
14 février 2019	M. Henrion , D.D.T.M., Service Eau Biodiversité Forêts et M. Fauvel, D.D.T.M., Service Appui et Conseil aux Territoires
15 février 2019	M. Lemarchand, D.D.T.M., Service Eau Biodiversité Forêts
15 février 2019	M. Lemonnier, D.R.E.A.L Normandie
15 février 2019	Mme Julien, Responsable de la cellule eau potable de l'Eure A.R.S
19 février 2019	M. Leroy, Directeur de l'Office de Tourisme de Verneuil d'Avre et d'Iton
19 février 2019	M. Privé, ancien maire des Barils
19 février 2019	M. Gunst, M. Beurdeley et Mme Martin, Association des Golfeurs
19 février 2019	M. Moulard, F.N.S.E.A27

- **DEFINITION DES OUTILS DE LA CONCERTATION**

Lors des différentes réunions de préparation, les échanges entre les garantes, l'INSE et le porteur du projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs ont été fructueux et ont permis d'étoffer le dispositif de concertation :

- **le périmètre de la concertation** : l'INSE, auteur de la saisine de la C.N.D.P, est compétente pour diligenter l'évolution des P.L.U des Barils et de Pullay nécessaire à la réalisation du projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs. Elle a choisi la procédure de déclaration de projet visé à l'article L.300-6 du code de l'Urbanisme, entraînant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Ace titre, elle devra se prononcer sur l'intérêt général du projet. C'est pourquoi la concertation ne pouvait se limiter à l'évolution des documents d'urbanisme et devait porter, aussi, sur l'ensemble des incidences du projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs qui découlent de ses caractéristiques. Après échanges, l'ensemble des acteurs de la concertation ont convenu de ce périmètre.

- **le report du temps de la concertation** : initialement, le temps de préparation de la concertation était très contraint. Il était souhaitable d'avoir un délai plus long pour avoir le temps d'appréhender les enjeux et, ainsi, réaliser un dossier de concertation clair, accessible et présentant une information complète et des modalités de concertation adaptées.
- **le dossier de concertation** : nous avons vite compris que la concertation préalable intervenait très tardivement dans la phase des procédures administratives. De fait, pour assurer une information sincère et complète, le dossier de concertation devait être étoffé et comporter un chapitre sur les impacts environnementaux du projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs. Les évolutions nécessaires aux P.L.U des Barils et de Pullay étaient envisagées dans un chapitre distinct. D'autre part, afin de faciliter la compréhension, un atlas cartographique reprenant les plans du dossier, le complétait. Cet outil fut très apprécié du public.
- **une articulation entre des réunions publiques et des débats mobiles s'avérait nécessaire.** Le public concerné correspondait, certes, aux résidents des communes des Barils et de Pullay mais également aux vacanciers fréquentant le Domaine Center Parcs des Bois Francs, aux golfeurs, aux salariés et prestataires du Domaine, aux commerces et lieux culturels voisins et ainsi, plus globalement à un public plus large que nous pouvions rencontrer dans des lieux ouverts.
- **des outils complémentaires** tels que flyers pour mobiliser, des panneaux « kakemonos » pour informer et un questionnaire pour nous permettre une traçabilité des échanges et rendre compte plus fidèlement.

## ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION

- **DISPOSITIFS MIS EN OEUVRE**

L'intercommunalité Normandie Sud Eure a prévu

- o une concertation du 9 mars au 9 avril 2019,
- o une page du site internet INSE27 dédiée à la concertation préalable avec possibilité de déposer un avis,
- o 4 registres en format papier au siège de l'Intercommunalité, en mairies des Barils et de Pullay et à la réception du Domaine Center Parcs des Bois Francs,
- o 2 réunions publiques les 15 mars 2019 aux Barils et 19 mars 2019 à Pullay,
- o 2 débats mobiles les 9 mars 2019 sur le site Center Parcs des Bois Francs et 30 mars 2019 sur le marché de Verneuil d'Avre et d'Iton,
- o 1 questionnaire proposant 14 questions/réponses axées autour de 4 thématiques et distribué lors des réunions publiques et débats mobiles,

avec la possibilité de contacter les deux garantes par mail.

- **PUBLICITE**

Après échanges, il fut décidé d'utiliser plusieurs supports pour diffuser l'information liée à cette concertation préalable. Ceux-ci apparaissent complémentaires et leur choix prenait en compte le caractère rural des communes concernées et local de l'objet de la concertation.

<b>Supports de communication</b>	<b>Diffusion</b>
Affiches	Au siège de l'INSE, en mairie des Barils, de Pullay et de Verneuil d'Avre et d'Iton et au Domaine de Center Parcs des Bois Francs
Parutions dans les journaux	Avis paru dans les journaux Paris Normandie et La Dépêche de Verneuil le 22 février 2019 avec un avis rectificatif dans les mêmes journaux le 1er mars 2019 Communiqué de presse adressé le 4 mars 2019 à Paris Normandie, La Dépêche de Verneuil et le Réveil Normand
Site internet	Sur la page d'accueil du site:onglet avec l'affiche Page dédiée sur le site avec dossier de concertation et registre en ligne
Flyers	Remis aux communes concernées pour relais auprès de leurs administrés Distribués lors des réunions publiques et débats mobiles ainsi que par les maires dans les boîtes aux lettres de leurs administrés

- **REUNIONS PUBLIQUES**

Les réunions publiques, qui se sont tenues dans les deux communes impactées, ont été préparées en concertation avec les différentes parties. Afin de tenir compte des avis et des sujets de préoccupation recueillis lors des entretiens préalables, quelques règles simples ont été énoncées comme limiter au maximum les temps d'introduction afin de laisser une part importante aux échanges.

Elles se sont déroulées selon un schéma identique :

- o mot d'accueil par le Maire de la commune
- o introduction du Président de l'INSE
- o présentation de la Commission Nationale du Débat Public, du rôle et de la mission du garant et des moyens de la concertation
- o présentation synthétique des modifications apportées aux P.L.U des Barils et de Pullay et du projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs
- o temps de questions/ réponses avec le public.

Les deux réunions publiques, qui ont duré entre 2h30 et 3h, ont été enregistrées pour garder la traçabilité et l'exacte expression des réponses apportées et pour nourrir le bilan des garantes. Un verbatim a été dressé, pour chacune d'elles et rendu public sur le site INSE27.

- **DEBATS MOBILES**

L'objectif poursuivi lors des deux débats mobiles était d'être présents dans des lieux de passage pour informer, présenter les modifications apportées aux P.L.U des Barils et de Pullay, recueillir des avis, répondre à des questions à un public très large.

Les deux débats mobiles ont eu lieu

- o à la réception du Domaine Center Parcs des Bois Francs, pour rencontrer les salariés, les vacanciers
- o au marché de Verneuil d'Avre et d'Iton, pour un public plus large, de passage.

Lors de ces deux débats mobiles, nous disposions des outils suivants :

- o 4 panneaux « kakemonos » de présentation avec infographies
- o des exemplaires du dossier de concertation
- o des flyers
- o des questionnaires.

Ces débats mobiles ont duré 5 heures au Domaine Center Parcs des Bois Francs et 4 heures au marché de Verneuil d'Avre et d'Iton.

## RÉSULTATS DE LA CONCERTATION

### SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS ISSUES DE LA CONCERTATION

Le Conseil communautaire de l'I.N.S.E a autorisé, par délibération D2018-142 datée du 20 juillet 2018 et dans le cadre de la mise en compatibilité des P.L.U des Barils et de Pullay, l'engagement de la procédure de déclaration de projet pour la réalisation du projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs. La concertation préalable intervient dans la mise en œuvre de cette procédure.

Ainsi, la concertation préalable que nous avons menée porte sur :

- les modifications nécessaires aux P.L.U des Barils et de Pullay pour la réalisation du projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs,
- le projet, et plus spécifiquement ses impacts, qui devra être, tout d'abord, déclaré d'intérêt général.

Les participants se sont exprimés sur de nombreux points et l'analyse de leurs contributions permet de dégager de grandes tendances.

Certaines personnes ont manifesté une opposition d'ordre général, de principe à l'offre de loisirs proposée par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. L'opportunité a été questionnée : offre jugée « *en inadéquation avec les défis climatique et sociaux, (...) avec une nature artificiellement recréée(...) et des bulles aquatiques chauffées à 29°C (...) à l'opposé de loisirs de plein air, naturels et libres.* ». Ces opinions sont apparues lors des débats mobiles et dans les contributions versées sur le site INSE27.

D'autres personnes ont souhaité mettre en exergue des points de vigilance. Enfin, certaines observations formalisaient un souhait d'écoute, de dialogue, de concertation.

(en italique, les citations ; en gras, les réponses ou précisions apportées par l'INSE et/ou Groupe Pierre&Vacances-Center Parcs)

## La phase de concertation préalable

La concertation préalable a été bien accueillie. Lors de la réunion publique des Barils, des participants ont salué cette initiative de l'I.N.S.E et ont demandé à connaître l'échéancier des phases administratives ultérieures. «*Cette concertation aura au moins permis de prendre conscience de l'ampleur du projet d'agrandissement et de son impact évident sur l'environnement direct.*» même si plusieurs personnes ont manifesté leurs difficultés à accéder au dossier de la concertation ou estimé le dossier trop sommaire pour l'impact sur la biodiversité.

## L'évolution des P.L.U des Barils et de Pullay

Les modifications prévues aux P.L.U des Barils et de Pullay ont soulevé peu d'interrogations directes et par ailleurs plusieurs questions avaient un lien ou des incidences sur les documents d'urbanisme :

- certains s'opposent à la **diminution d'Espaces Boisés Classés**, comme des personnes présentes lors du débat mobile à Verneuil, ou le CREPAN (Comité Régional d'Etude pour la Protection et l'Aménagement de la Nature, association fédérative régionale agréée pour la protection de l'environnement), qui va fragiliser la protection de la faune et de la flore,
- **La transformation de zones naturelles strictes (N) en zones urbaines de loisirs (AUL)** n'est par ailleurs pas jugée pertinente par certains, alors même qu'elle abritent des espèces protégées (amphibiens, chiroptères...) et qu'elles constituent un réservoir de biodiversité clairement identifié dans la trame verte et bleue (courrier de l'association CREPAN et plusieurs avis formulés dans les questionnaires),
- **l'artificialisation des sols** induite par le projet est estimée par certains à plus de 80% et jugée déraisonnable alors qu'elle devrait être une préoccupation majeure au niveau de la société
- « **Bande/corridor arborée actuelle à densifier le long de la clôture actuelle de Center Parcs en essence locale et à intégrer voire garder dans le PLU** ». Cette dernière est évoquée par plusieurs riverains pour préserver la tranquillité visuelle et assurer une bonne insertion du projet qui prévoit une voirie périphérique..

- **La préservation du Château des Barils** inquiète «*est-ce qu'il est prévu de faire quelque chose avant l'arrêt de péril ?* », «*Est-ce qu'il va y avoir des directives par rapport aux matériaux employés et au rendu visuel des nouvelles constructions pour s'intégrer dans le paysage normand, par exemple ?* »  
Préoccupation à laquelle a répondu l'I.N.S.E : « **Ça fait complètement écho au PLU actuel. Le château, il faut le savoir, n'est pas classé Monument Historique. De ce fait, le PLU l'a repéré et préservé au titre d'un autre article du code de l'urbanisme, qui permet justement de préserver son aspect extérieur de façon à ce que les travaux, s'il doit y en avoir, en gardent l'esprit** ».
- **La sécurité des douves a été évoquée.** L'INSE a précisé, lors de la réunion publique des Barils, qu'elle n'avait pas « *la possibilité de bloquer les douves* ».

## L'impact du projet au regard des aménagements prévus

- **Le golf**

L'Association des golfeurs a déposé une contribution sur le registre ouvert sur le site de l'INSE. Leurs inquiétudes portent sur plusieurs points :

- le réaménagement du golf, celui-ci doit être re-créé à l'identique avec un maintien du PAR. Cela apparaît un point important pour l'homologation du parcours auprès de la Fédération. Un participant, aux Barils, a, par ailleurs, soulevé la dangerosité de créer un trou le long de la route.

Dans sa réponse publiée sur le site de l'I.N.S.E, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a précisé « **toutes les parties supprimées au golf pour la réalisation de la « zone Ferme » seront reconstituées** ».

- la nécessité d'un practice pour le fonctionnement de l'Ecole de Golf. « **Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs confirme l'engagement pris en réunion publique de ne supprimer le practice et les trous d'entraînement tels qu'ils existent actuellement qu'une fois les travaux du nouveau practice et des nouveaux trous d'entraînement réalisés et ces équipements jouables** »

- la temporalité des travaux. L'Association des golfeurs demande que la création des 2 nouveaux trous soit réalisée avant la suppression des 2 anciens et l'établissement d'un planning. Elle craint la perte de nombreux adhérents et, donc, d'abonnements annuels. **Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a répondu au conditionnel et n'a pris aucun engagement ferme. Ceci doit être un point de vigilance au cours de la phase chantier.**

- **Le Château des Barils**

Les riverains et résidents de la commune des Barils se sont émus de la vétusté et de l'état de délabrement du Château.

**Celui-ci appartient au Domaine Center Parcs des Bois Francs et son propriétaire, au cours des deux réunions publiques, a très clairement affirmé qu'aucune réfection de l'intérieur n'était envisagée en raison du coût très important de ces travaux. En revanche, il a indiqué qu'il était prévu de reprendre les portes et fenêtres. La réfection de la toiture, assurant la mise hors eau de l'édifice, a été réalisée il y a une dizaine d'années.**

## L'impact du projet soumis à l'égard de la circulation

La circulation entendue au sens large du terme est un thème qui a été très souvent évoqué, tout particulièrement par les habitants des communes des Barils et de Pullay, mais également par les usagers du domaine. Les participants ont fait part de leurs interrogations, tant en matière de circulation routière que de circulation douce (vélo ou piétonne).

- **La circulation routière**

Beaucoup de personnes se sont inquiétées du développement envisagé du Domaine Center Parcs des Bois Francs au regard des flux actuels de voitures et des impacts de ceux-ci. Les résidents des deux communes ont mis en avant l'inadéquation des accès à partir de la RN12, et même la dangerosité de la route, ainsi que les embouteillages générés certains jours, en particulier les lundis et vendredis, « *on ne peut plus, habitants, accéder au bourg* ». Ces préoccupations ont été relayées par les maires qui s'inquiètent également de cette situation.

Il apparaît, également, qu'une signalisation appropriée est à mettre en place pour éviter que les vacanciers ne se perdent dans les villages.

**Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a fait remarquer, tout d'abord, que les offres de séjours plus souples, devraient ainsi permettre des mouvements entrées/sorties mieux répartis sur la semaine. D'autre part, les aménagements prévus (création de 3 voies d'accès ou d'entrée, gestion plus performante liée aux nouvelles technologies) devraient permettre d'éviter la formation de bouchons et donc de fluidifier les arrivées des vacanciers.** Un participant a toutefois souligné que « *la voie d'accès (réseau routier public) au Domaine ne va pas passer à 2 voies* ».

L'accessibilité au Domaine est un point majeur qui est apparu dans les deux réunions publiques et lors du débat mobile sur le marché. Celui-ci devrait faire l'objet d'une vigilance accrue.

- **La circulation à vélo et des piétons**

Ce sujet est sensible, notamment pour les habitants des Barils et de Pullay. Monsieur le maire des Barils s'est exprimé sur ce sujet, à la fois lors de la réunion publique dans sa commune, mais également sur Internet « *Il est absolument indispensable d'améliorer la circulation des vélos et des piétons de Center- Parcs vers le bourg des Barils....* ». Il propose également d'accompagner les pistes cyclables de haies : *Un programme devrait être mis en place pour planter des haies aux Barils, si caractéristiques autrefois du paysage normand, à la place des poteaux de la piste cyclable, le long des routes et des chemins. Le village des Barils est directement impacté quotidiennement par le projet, il est parfaitement normal qu'il y ait une compensation végétale, visible par tous et bonne pour les oiseaux et les insectes. Il me semble peu pertinent que l'on raisonne administrativement uniquement en termes de bois et de forêts....et aussi de leur largeur!* »

Lors de la réunion publique des Barils, une personne a évoqué la présence « *des cyclistes et des piétons au milieu de la route, en permanence* » aux abords du Domaine et l'amplification de ce phénomène du fait de l'accroissement prévu de la circulation routière (30 à 40% selon le dossier de concertation). Sur ces points, **Le Groupe Pierre et Vacances a répondu favorablement à ces préoccupations dans une réponse écrite mise en ligne sur le site durant la concertation : il est ainsi proposé de réaliser sur l'emprise foncière du Domaine, parallèlement à la voie communale, un chemin en site propre pour les circulations douces (piétons/vélos) entre le débouché de la Voie Verte à l'entrée du Domaine et le carrefour avec la rue de la Flouterie. Par ailleurs, bien que les haies ne soient pas prises en compte par les services de l'Etat dans le cadre des mesures compensatoires au défrichement réalisé dans le cadre du projet, le groupe Pierre et Vacances Center Parcs propose de prendre en charge la plantation d'une haie le long de ce chemin créée.**

- **La circulation et le stationnement à l'intérieur du Domaine Center Parcs des Bois Francs.**

Le projet de reporter la circulation en périphérie du Domaine est globalement plébiscité, sécurisant les déambulations des piétons et des cycles dans Center Parcs, et rationalisant les déplacements puisque des aires de stationnements seront réparties à proximité des bungalows. Les riverains ont, de fait, exprimé une crainte : celle que les clients du Domaine reprennent leur voiture pour aller d'un parking à l'autre. **Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a fait part de son expérience dans d'autres sites Center Parcs en se fondant sur le comportement de sa clientèle qui préfère circuler à pied ou à vélo à l'intérieur du site.**

## Les impacts économiques

- **L'emploi**

Le projet présenté par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs devrait, selon les estimations présentées dans le dossier, générer à terme et de manière pérenne 150 emplois nouveaux. Les participants à la concertation préalable ont, souvent, mentionné cet aspect positif du projet. A leurs yeux, cela est d'autant plus important que le projet se situe dans une « zone rurale excentrée ».

Mais des critiques ont été émises quant à la nature des emplois : contrats précaires, saisonniers, à temps très partiels : « sur les 150 emplois annoncés seuls quelques uns seront pérennes sous forme de CDI. Pas d'information pour les autres... »..., quant au niveau des salaires : « il faut revaloriser l'emploi, la rémunération des salariés ». Des interrogations sont présentes : y aura-t-il une priorité donnée aux locaux, quelle qualification sera demandée.

- **Les retombées commerciales et touristiques**

L'impact de l'activité du Domaine Center Parcs des Bois Francs sur le commerce, l'artisanat et le tourisme aux alentours du Domaine correspond à une attente forte de la population. Celle-ci a un avis partagé : certains estiment que cela a un effet positif alors que d'autres considèrent que « cela est sans effet, les touristes restent dans leur centre ».

Un chef d'entreprise présent lors de la réunion publique aux Barils s'est exprimé : « J'aimerais que vous puissiez aussi aider les chefs d'entreprise locaux, que vous puissiez faire profiter aussi les activités culturelles du secteur. Que les entreprises du secteur, style « activités commerciales », me concernant forcément, mais activités également culturelles, les musées à Verneuil... Que vous puissiez faire rentrer un petit peu ce style d'activités dans votre parc pour que nous, chefs d'entreprise de la région, puissions profiter de ce flux encore plus que l'on peut profiter aujourd'hui. »

L'Office de Tourisme de Verneuil d'Avre et d'Iton et la Chambre de Commerce et d'Industrie sont sensibles à l'ouverture de Center Parcs, initiée depuis quelques années (stands de produits locaux sur Center Parcs excursions proposées pendant les vacances, brochures mises à dispositions des vacanciers...) et souhaiteraient que ces efforts soient renforcés, notamment dans le cadre de la « montée en gamme » souhaitée par le projet : **En réunion publique, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a indiqué avoir prévu de rencontrer courant avril la CCI et l'Office de Tourisme pour réfléchir à des offres complémentaires à proposer aux clients du Domaine des Bois-Francs.**

## Les impacts environnementaux

- **La ressource en eau**

Les interrogations, mobilisant les habitants des Barils et de Pullay, ceux de Verneuil d'Avre et d'Iton et les associations environnementales concernent à la fois l'eau potable (consommation accrue, gestion de l'approvisionnement), les eaux usées et, dans une moindre mesure, les eaux de pluie.

Pour l'eau potable, les populations des communes de Pullay et des Barils redoutent que le projet ne les prive d'eau potable, en particulier lors des restrictions préfectorales d'eau en période de sécheresse estivale. Par ailleurs, si le passage des conduites d'eau sur le domaine public rassure, en revanche, le public craint que l'usine de traitement de Verneuil ne soit pas en capacité d'absorber la demande et que cela se fasse au détriment des communes actuellement gérées par le syndicat. Les interrogations sont, donc, fortes au regard des volumes d'eau qui devront être livrés, de la qualité de l'eau fournie, des incidences sur les nappes phréatiques. D'autant que les nouveaux besoins en eau potable devraient concerner non seulement les 322 nouveaux cottages, mais aussi pour le complexe aqualudique, l'Aquamundo, qui va être agrandi.

En ce qui concerne les eaux usées, un participant à la réunion publique des Barils a rappelé les « *gros soucis* » que le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a rencontré avec les deux STEP existantes. Le raccordement à la STEP de Verneuil d'Avre et d'Iton pour la partie qui sera créée soulève aussi des inquiétudes quant à sa capacité à absorber un tel flux supplémentaire et à ses incidences sur un développement futur de la commune de Verneuil d'Avre et d'Iton. La même interrogation est relayée par l'association environnementale CREPAN.

La gestion des eaux de pluie est aussi une préoccupation au regard de la réduction des zones perméables, de l'entretien des fossés, des exutoires.

**Sur ces différents points, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et l'INSE ont répondu avoir travaillé avec le syndicat des eaux de Verneuil Est et le SEPASE. Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a précisé que des travaux avaient été effectués pour une remise à niveau des deux STEP existantes. Par ailleurs, dans une réponse mise en ligne, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs indique que les coûts de raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement seront entièrement financés par le Groupe.**

- **L'artificialisation des sols.**

Cette artificialisation des sols a été abordée, à la fois pour son impact sur la biodiversité et par rapport à la limitation de l'infiltration des eaux de pluie. *« A l'heure où se pose sur la plupart des territoires et de manière aiguë la question de la perméabilité des sols, où l'on s'interroge sur leur reperméabilisation (cf les récentes inondations dans la région), on ne peut pas continuer ce type de destruction de zones forestières et de haies centenaires pour la poursuite effrénée d'une urbanisation à des fins de rentabilité. ».*

Cet impact est un point de vigilance.

- **Le défrichage/reboisement**

Les incidences du projet de régénération et d'évolution du Domaine Center Parcs des Bois Francs à l'égard de la partie boisée est un sujet très sensible pour la population en général (résidents des communes impactées, randonneurs, agriculteurs) et les associations environnementales.

Certaines personnes s'opposent à toute idée de défrichage, d'autres soulignent l'importance de la surface (36ha) qui sera défrichée, enfin, la qualité des arbres (des feuillus) qui seront abattus est mis en exergue.

Les mesures compensatoires, ou reboisement, sont évoquées : à quel endroit va-t-on reboiser ? Quelle est la nature du reboisement *« parce que si c'est pour planter du Pin parasol avec des chenilles processionnaires, ce*

*n'est pas la peine* »? Pourquoi ne pas reboiser sous forme de haies ? Par ailleurs, nombreux agriculteurs redoutent que les mesures compensatoires au défrichement se fassent au détriment des terres agricoles.

**Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a répondu à ces interrogations : « il y a des zones à l'intérieur du Domaine... il y a 108ha qui viennent en compensation des 36ha défrichés...la liste (des sites de compensation) dépend de ce rayon de 30km...c'est entièrement des terres qui ne sont pas agricoles qui sont ciblées...Notre objectif, c'est de pouvoir le dire au moment de l'enquête publique ». L'I.N.S.E. A précisé, quant à elle que « ce ne seront pas des résineux. Les options sont sur des feuillus sociaux ».**

**En ce qui concerne le mode de compensation par plantation de haies, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a affirmé que « à ce jour, la DDT n'a pas accepté, n'a pas validé ce mode de compensation vis-à-vis de nous ».**

- **La biodiversité**

Des particuliers, des associations environnementales ou un parti politique (EELV) se sont exprimés sur le site Internet et alertent sur les impacts négatifs du projet sur la biodiversité (destruction de forêt de feuillus, atteinte au milieu des amphibiens), la destruction de nids d'espèces protégées (pics notamment), et le risque de destructions massives d'amphibiens lors des migrations sur les voies de circulation créées. Les arguments présentés par le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs dans le dossier de concertation au sujet des impacts environnementaux sont jugés fallacieux pour certains : « *On a du mal à trouver convaincants les arguments utilisés pour minimiser l'impact de ces travaux, tant sur le plan de notre environnement direct que sur celui des traitements de l'eau.* ». *L'urgence écologique est multiple et concerne en particulier l'extinction de masse de la biodiversité à l'échelle mondiale, en partie due à une urbanisation trop importante. Ce projet de Center Parc ne va pas dans le sens d'une politique écologique cohérente avec le contexte actuel. La présentation sommaire du dossier de concertation sur l'impact sur la biodiversité ne peut pas rendre compte de l'impact effectif de la pollution lumineuse, la pollution sonore, et la modification en profondeur d'un écosystème (qu'il ne faut pas prendre comme une union d'espèces plus ou moins vulnérables comme dans le dossier mais comme un tout interdépendant), sans parler de la pollution inhérente à toute exploitation touristique d'un lieu.* ».

- **Les nuisances sonores, visuelles et lumineuses**

L'impact visuel des nouveaux cottages pour les habitants riverains a été soulevé lors des réunions publiques et lors du débat mobile sur le marché de Verneuil. Un cordon arboré pour les masquer a ainsi été demandé avec insistance. L'éclairage nocturne a également été évoqué. « *Être attentif à la nuisance lumineuse causée par les candélabres.* ». **En réponse à cette postée sur le site Internet, le Groupe Pierre et Vacances a indiqué prendre en compte cet impact lumineux et ne disposer des candélabres qu'au seuls points d'entrée des parkings et non sur la totalité du linéaire de la voie périphérique. Le Groupe Pierre et Vacances a par ailleurs confirmé, en réunions publiques, et en réponse écrite sur Internet, le maintien, et le complément d'un cordon boisé continu entre la voie périphérique et la limite de propriété du Domaine. Une vigilance toute particulière concernera les nouveaux cottages de la « zone ferme » au Nord.**

Les nuisances sonores liées à ces nouveaux cottages sont également évoquées, demandant les mesures envisagées pour y remédier (murs anti-bruits...). **En réponse, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'engage à étudier les zones de bruits les plus sensibles et à prendre les mesures appropriées, comme, par exemple, des plantations végétales denses.**

## Les impacts temporaires liés à la phase chantier

- **La voirie locale : points d'accès, remise en état**

La circulation en période des travaux constitue un point très sensible et a fait l'objet d'échanges très nourris lors des deux réunions publiques. Plusieurs points ressortent : l'accès envisagé au chantier va nécessiter d'emprunter des chemins ruraux difficilement praticables par des poids lourds, et donc allant être dégradés, En outre, leur gabarit va nécessiter de les passer en sens unique pendant certaines périodes, privant les riverains de l'accès à ces voies pour circuler dans les communes ou accéder à leurs propriétés. Il est ainsi demandé de réfléchir aux accès et de « *créer un espace partagé sur les chemins entre le trafic chantier et les usagers.* ». Par ailleurs, la sortie de chantier sur RD926 est indiquée comme dangereuse, car non sécurisée (pas de voie de décélération ni d'insertion).

La réfection des chemins après le chantier est unanimement demandée. **Le Groupe Pierre & Vacances a répondu à ces préoccupations, en réunions publiques et dans les réponses qu'il a produit sur le site Internet : Il indique que si des mesures spécifiques sont nécessaires pour sécuriser l'accès des camions sur la RD 926, elles seront étudiées et mises en œuvre avec les services compétents du Département.. Des propositions définitives concernant les accès chantier pourront être proposés ultérieurement, une fois le planning détaillé mis au point. Il indique à ce jour 2 hypothèses de travail :**

- ✓ un accès en sens unique par la route Pullay-Les Barils, avec une entrée dans le Domaine au niveau de la voie pompier existante , puis sortie en traversant le village des Barils pour rejoindre la RD 926 vers le Nord ;
- ✓ ou un aller-retour par la route de Pullay-Les Barils avec entrée dans le Domaine au niveau de la voie pompier et retour par le chemin de la Balivienne, nécessitant la mise en place d'un système de circulation alternée.

Par ailleurs, la remise en état des chemins et voiries empruntés fera partie des obligations imposées aux entreprises, après un état des lieux contradictoire effectué avant le démarrage des travaux.

- **La participation de l'économie locale**

Cette préoccupation a été abordée lors de deux réunions publiques : les entrepreneurs présents ont demandé si les entreprises locales seraient privilégiées lors des travaux et ont exprimé leur crainte de ne pas être retenus face à de grands groupes.

**Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a répondu : « on cherche à favoriser les entreprises locales.. on crée des référencements... on pousse les entreprises à s'organiser, se fédérer.. on crée aussi souvent des macro-lots ».**

Interrogé par courrier sur la participation du projet à l'économie locale, en terme d'équipements publics, du montant de la taxe d'aménagement.

**Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a répondu sur ce point sur le site Internet sur « le montant de la taxe d'aménagement : pour l'ensemble des collectivités le montant prévisionnel des taxes d'urbanisme est de l'ordre de 1,6M€. ( ...) Le projet ne comprend la réalisation d'aucun équipement public ».**

## AVIS DES GARANTES SUR LE DÉROULÉ DE LA CONCERTATION

### Une concertation constructive avec des outils pertinents

La concertation s'est passée de manière sereine et avec une participation active de chacun. Nous pouvons regretter l'absence du monde agricole (Chambre d'Agriculture, FNSEA) et des partenaires économiques (CCI, Office du Tourisme de Verneuil) rencontrés dans la phase d'analyse et dont les contributions auraient été, certainement, enrichissantes.

Les outils définis et leur articulation ont permis d'informer, d'échanger avec un public large. Les registres papiers n'ont pas été utilisés, peut-être en raison des réunions publiques dans les communes impactées. Le site internet, quant à lui, a été un relais utile pour élargir l'information et la participation au-delà d'un public local. Toutefois, la fréquentation du site n'a pu être mesurée, le seul indicateur étant le nombre de contributions déposées.

Les échanges ont été riches tant lors des réunions publiques que lors des débats mobiles. Il faut noter que le porteur de projet, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a répondu aux questions posées sur le site. Malheureusement, l'INSE n'a pu le faire.

### Une concertation potentiellement biaisée

L'objet de la concertation préalable était la mise en compatibilité des P.L.U, par déclaration de projet après saisine de l'INSE. Il était difficile, voire impossible, de ne soumettre à concertation que les documents d'urbanisme puisque leurs modifications étaient motivées par la réalisation du projet. Il est apparu, de fait, au cours de la concertation que les participants se sont exprimés presque uniquement sur le projet et son intérêt. La pleine participation du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs était donc nécessaire alors qu'il n'avait pas initié la concertation. Il est important de rappeler qu'au regard du montant de l'investissement global, ce projet aurait dû faire l'objet d'une publication sur le site de la Commission Nationale du Débat Public, entre autres, selon les dispositions des articles L121-8-II et R121-1 du Code de l'environnement (cf. Annexes 1 et 2)

D'autre part, la phase de concertation préalable s'est réalisée de manière très tardive alors que le dossier était presque abouti et non en cours d'élaboration permettant un débat en opportunité et certainement des évolutions plus importantes. Dans le dossier est mentionnée, en effet, une enquête publique qui serait diligentée en juin-juillet 2019.

# RECOMMANDATION(S) AU MAÎTRE D'OUVRAGE SUR LES MODALITÉS D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION DU PUBLIC

## Rester vigilant aux attentes de la population locale

Au cours de la concertation, beaucoup de contributions ont porté sur le reboisement (nature, localisation et modalités), la ressource en eau (eau potable, eaux usées et eau pluviale), la bio-diversité et l'emploi, impacts déterminants pour l'acceptabilité et l'intérêt général du projet. Il apparaît important que le public soit informé de manière continue et étayée de l'avancement de ces aspects.

## Poursuivre l'écoute et le dialogue engagés à l'égard de l'accessibilité au Domaine

L'accessibilité par voies routières et aux circulations douces est un sujet sensible, évoqué très largement par les riverains et usagers du Domaine. Ceux-ci s'inquiètent des répercussions dues à la phase travaux et à la fréquentation future générée par le projet.

La phase travaux va impacter le parcours du golf. Son maintien à 9 trous pendant cette phase apparaît essentiel pour la pérennité de l'Ecole de Golf et sa fréquentation.

## ANNEXES

**Annexe 1** : Décision n° 2019/12/ EXTENSION CENTER PARCS DES BOIS FRANCS/1 de la Commission Nationale du Débat Public portant désignation des co-garantes, Marie Claire EUSTACHE et Sylvie DENIS DINTILHAC

**Annexe 2** : Courrier de Madame JOUANNO, Présidente de la C.N.D.P., à Monsieur COUDERT, Préfet de l'Eure, en date du 11 mars 2019

SÉANCE DU 9 JANVIER 2019

---

DÉCISION N° 2019 / 12 / EXTENSION CENTER PARCS DES BOIS FRANCS / 1

---

PROJET D'EXTENSION DU CENTER PARCS DES BOIS-FRANCS (27)  
DECLARATION DE PROJET ENTRAÎNANT MISE  
EN COMPATIBILITÉ DU PLU DES COMMUNES DES BARILS ET DE PULLAY

La Commission nationale du débat public,

- vu le code de l'environnement en ses articles L. 121-15-1 et suivants,
- vu la lettre de saisine et son dossier annexé de Monsieur Jean-Luc BOULOGNE, Président de la communauté de communes Normandie Sud Eure, en date du 20 décembre 2018 demandant la désignation d'un garant pour la concertation préalable de la déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU des Barils et de Pullay et Roissy-en-Brie, pour l'extension du Center Parcs des Bois-Francis, en application de l'article L. 121-17 et selon les modalités de l'article L. 121-16-1,

après en avoir délibéré

**DÉCIDE:**

**Article unique :**

Mesdames Marie-Claire EUSTACHE et Sylvie DENIS DINTILHAC sont désignées comme garantes de la concertation préalable de la déclaration de projet pour l'extension du Center Parcs du Bois-des-Francis entraînant la mise en compatibilité du PLU des communes des Barils et de Pullay.

La Présidente



Chantal JOUANNO

LA PRÉSIDENTE

Paris, le

11 MARS 2019

*Cher* Monsieur le Préfet,

La Commission nationale du débat public a été saisie par Monsieur Jean-Luc BOULOGNE, Président de l'Interco Normandie Sud Eure, pour la désignation d'un garant en application de l'article L. 121-17 du code de l'environnement pour la déclaration de projet permettant l'extension du domaine Center Parcs des Bois Francs et emportant mise en compatibilité des PLUs des communes des Barils et de Pullay. Mesdames Marie-Claire EUSTACHE et Madame Sylvie DENIS DINTILHAC ont été nommés garantes pour ce projet.

J'attire votre attention sur le fait que le projet du dossier de concertation met en exergue un coût estimé pour l'extension du Center Parcs de 167,5 M€. En application du II du L. 121-8 et du R. 121-2 du code de l'environnement, cela place donc ce projet dans le champ de saisine facultative de la CNDP. Le maître d'ouvrage aurait alors dû publier les caractéristiques de son projet, en y précisant s'il souhaitait ou non saisir la CNDP. Cette publication aurait ouvert le droit d'initiative de tiers pendant un délai de deux mois.

Il me semble que cette absence de respect des procédures est de nature à fragiliser juridiquement ce projet majeur pour le département de l'Eure, même si la démarche de concertation engagée pour la mise en compatibilité du PLU porte évidemment sur le projet lui-même.

Je reste à votre disposition pour tout échange complémentaire qui vous apparaîtrait opportun.

Je vous remercie de votre compréhension, et vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de ma considération distinguée.

*Bien amicalement.*

  
Chantal JOUANNO

Monsieur Thierry COUDERT  
Préfet de l'Eure  
Préfecture de l'Eure  
Boulevard Georges Chauvin  
CS 92 201  
27022 EVREUX Cedex



Commission nationale  
du **débat public**

244 boulevard Saint-Germain  
75007 Paris - France  
T. +33 (0)1 44 49 85 50  
[contact@debatpublic.fr](mailto:contact@debatpublic.fr)  
[www.debatpublic.fr](http://www.debatpublic.fr)