



Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

**Avis délibéré
de la mission régionale d'autorité environnementale
sur le projet d'extension du Center Parcs des Bois
Francs sur les communes de Pullay et des Barils (Eure)
et sur la mise en compatibilité de leurs plans locaux
d'urbanisme**

N° : 2019-3012

Accusé réception de l'autorité environnementale : 26 février 2019

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale instruite par la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de l'Eure, pour le projet d'extension du Center Parcs des Bois Francs sur les communes de Pullay et des Barils (Eure), l'autorité environnementale a été saisie le 3 janvier 2019 pour avis au titre des articles L. 122-1 et suivants du code de l'environnement, relatifs à l'évaluation environnementale des projets de travaux, ouvrages et aménagements ¹.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été examiné par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la MRAe, réunie le 6 juin 2019 par téléconférence, formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale, sur la base de travaux préparatoires produits par la DREAL de Normandie.

Cet avis est émis collégalement par l'ensemble des membres délibérants présents : Denis BAVARD, Corinne ETAIX, Olivier MAQUAIRE et François MITTEAULT.

Était présent sans voix délibérative : Michel VUILLOT.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) ², chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en **italique gras** pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Il en est de même pour les plans et documents ayant une incidence notable sur l'environnement énumérés à l'article R. 122-17 du code de l'environnement.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Concernant les plans et documents, cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Cet avis est un avis simple qui doit être joint au dossier d'enquête publique.

- 1 Le délai de production de l'avis de l'autorité environnementale tient compte, conformément aux dispositions régissant le régime de l'autorisation environnementale, des suspensions du délai d'instruction intervenues une première fois du 21 décembre 2018 au 21 février 2019, puis une seconde fois du 18 mars 2019 au 24 avril 2019.
- 2 Arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

SYNTHÈSE DE L'AVIS

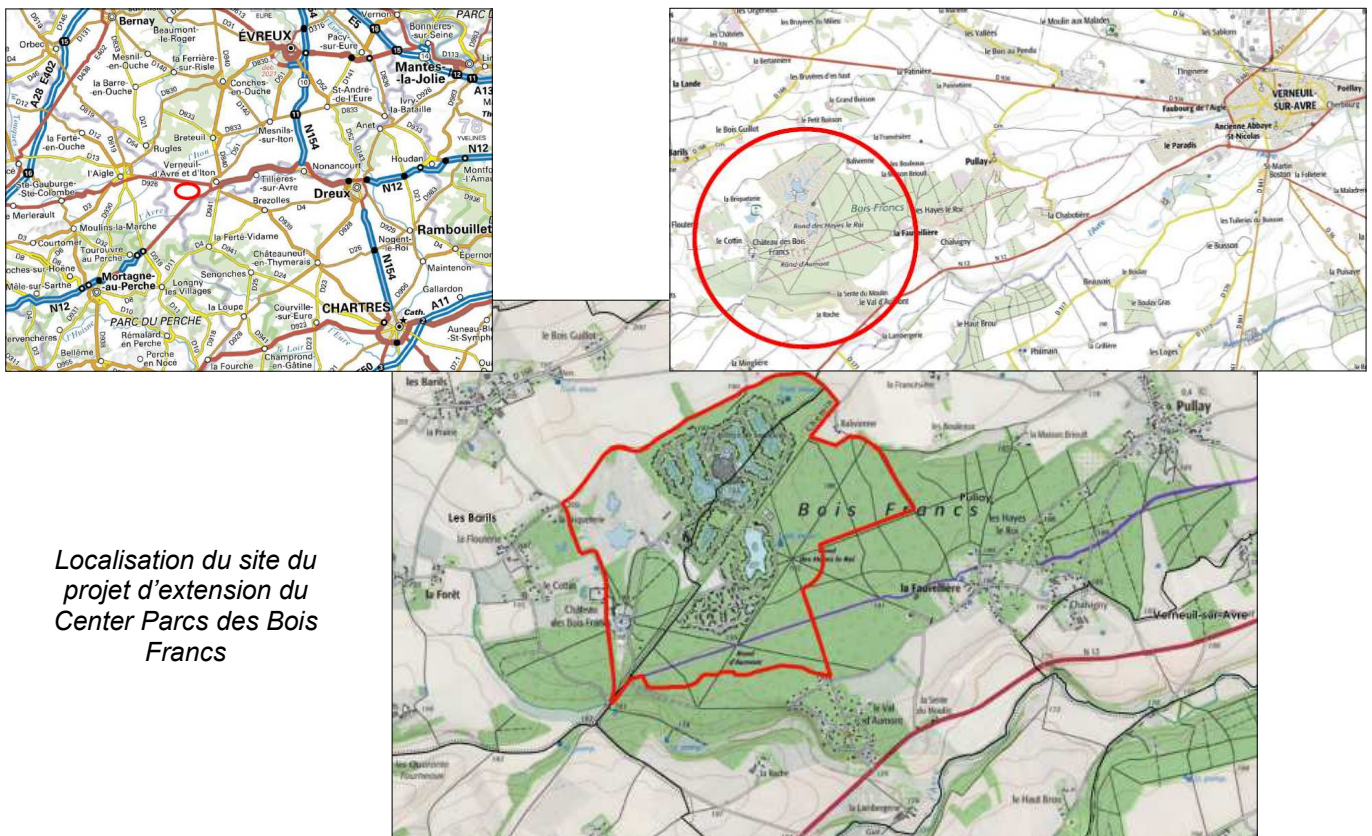
Le groupe Pierre et Vacances - Centres Parcs a pour projet l'extension de la capacité d'accueil et la rénovation des équipements de loisirs de son site des « Bois Francs », créé en 1988 sur le territoire des communes de Pullay et des Barils, dans le département de l'Eure. S'étendant sur 310 hectares, constitué en grande partie de forêts autour d'un château, le site dispose de 940 unités d'hébergement pouvant accueillir 4644 personnes ayant accès notamment à un espace aquatique de 20 500 m² et à un golf de 9 trous. Le projet consiste en la réalisation de 322 nouveaux cottages offrant 1902 couchages supplémentaires, ainsi qu'en l'agrandissement de l'espace aquatique, la modification du parcours de golf, l'aménagement de bâtiments existants et la réalisation de quelques constructions annexes, dans l'objectif de mettre en place un domaine « sans voiture ». La mise en œuvre du projet nécessite un défrichement de 36 hectares.

Le projet fait l'objet d'une autorisation environnementale regroupant les diverses autorisations requises au titre de la « loi sur l'eau » et du défrichement, ainsi qu'une dérogation à la protection des espèces protégées. Il nécessite par ailleurs la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) des deux communes d'implantation, menée dans le cadre d'une déclaration de projet, par la mise en œuvre d'une procédure commune d'évaluation environnementale.

L'étude d'impact du projet est de bonne qualité, richement illustrée avec de nombreux tableaux de synthèse qui en facilitent la compréhension. Elle contient globalement les éléments attendus prévus par l'article R. 122-5 du code de l'environnement et apparaît proportionnée aux enjeux du projet, à l'exception des informations relatives à la réalisation des boisements compensatoires qui font défaut. Il aurait également été souhaitable de disposer du bilan de la concertation préalable à la mise en compatibilité des PLU et de l'étude sur les énergies renouvelables prévue au L. 300-1 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, comme cela est prévu dans le cas d'une procédure commune, un véritable document d'évaluation environnementale unique valant à la fois pour le projet et la mise en compatibilité des PLU aurait permis d'alléger le dossier et d'en faciliter l'appropriation par le public.

Sur le fond, le dossier n'évoque pas de réflexions menées sur de véritables solutions alternatives au projet, l'étude se limitant à la description de variantes.

L'autorité environnementale recommande notamment de préciser certaines des mesures de réduction prévues, de rechercher les possibilités de réaliser des boisements en compensation du défrichement au plus près du projet et d'apporter toutes les informations permettant de conclure à l'absence globale pérenne de perte de biodiversité engendrée par le projet compte tenu des mesures compensatoires mise en œuvre.



Localisation du site du projet d'extension du Center Parcs des Bois Francs

AVIS DÉTAILLÉ

1 - Présentation du projet et de son contexte

Le groupe Pierre et Vacances - Center Parcs, issu de l'acquisition en 2003 du groupe Center Parcs Europe par le groupe Pierre et Vacances, exploite 300 sites touristiques en Europe, dont cinq domaines Center parcs en France.

Le Center Parcs « Les Bois Francs » a été créé en 1988. À la suite d'une première extension en 2007, le domaine compte aujourd'hui 940 hébergements pouvant accueillir 4 644 personnes. Le Domaine des Bois Francs s'étend sur 310 hectares constitués en grande partie de forêts autour d'un château du 19^e siècle. Il est situé à la limite des régions Normandie et Centre-Val-de-Loire, sur les communes de Pullay et des Barils, dans le département de l'Eure. Implanté à proximité du parc naturel régional (PNR) du Perche, il est distant d'une centaine de kilomètres de Paris et se trouve au centre du périmètre tracé par les villes de Dreux, Évreux, Rouen, Caen, Le Mans et Chartres. Il accueille près de 300 000 visiteurs par an pour une durée moyenne de 3,7 nuitées par visiteur. Outre l'hébergement et la restauration, le Center Parcs des Bois Francs propose à ses visiteurs l'accès à un espace aquatique de 20 500 m², à un golf de 9 trous situé à proximité du château, à un espace intérieur de jeux et d'attractions destinés aux enfants, ainsi qu'à un centre équestre et à une mini-ferme.

Le domaine possède par ailleurs son propre réseau d'alimentation par forages et distribution intérieure en eau potable et son propre réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que plusieurs ouvrages de gestion des eaux pluviales et de ruissellement, à vocation paysagère et d'agrément.

Afin de répondre aux nouvelles tendances touristiques et attentes de ses clients, le centre doit s'adapter en permanence. Ainsi a-t-il été engagé en 2011 un programme de rénovation par tranches des hébergements, accompagné en 2017 de la rénovation des équipements de loisirs. Aujourd'hui, afin de compléter l'offre actuelle en termes de confort et en capacité d'accueil, le groupe Pierre et Vacances souhaite disposer de 322 nouveaux cottages haut de gamme, correspondant à 416 unités d'hébergement, offrant 1 902 couchages supplémentaires, ainsi que de nouveaux équipements de loisirs. À terme, la structure aura une capacité d'accueil de 6 546 lits répartis en 1 262 unités d'hébergement.

Cette extension est prévue d'être réalisée entre 2020 et 2022.

Les nouveaux cottages seront répartis en deux secteurs dont l'un, désigné « zone campagne », sera implanté sur la commune des Barils, sur une partie du golf existant. Le second, désigné « zone forêt », sera en terrain boisé, au sud-est du domaine, sur la commune de Pullay.

L'augmentation de la capacité d'accueil sera accompagnée de modification des équipements de loisirs :

- l'agrandissement de l'Aquamundo (espace aquatique couvert), d'environ 2 500 m², sur l'emprise de bâtiments existants, complété par des activités aqua-ludiques extérieures (« rivière », toboggans ...)
- la création d'un bâtiment de 4 000 m² dédié aux activités ludiques des enfants ;
- l'aménagement d'une ferme pédagogique à l'emplacement de celle existante située à l'arrière du château des Bois Francs ;
- la modification du parcours du golf et du practice, et la création d'un club house ;
- la création d'un bâtiment de maintenance avec locaux de stockages sur environ 1 000 m², et le déplacement de la guérite d'entrée au domaine.



Description de l'état futur après mise en œuvre du projet (partie I, page 22 du dossier d'étude d'impact)

Dans l'objectif de mettre en place un domaine « sans voiture », le projet d'extension prévoit également la réalisation d'une voie périphérique à double sens et la réalisation de parkings extérieurs aux hébergements.

Le projet nécessite également la mise en œuvre d'aménagements liés à la gestion de l'eau. Ils concernent l'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux de ruissellement.

2 - Cadre réglementaire

2.1 - Procédures relatives au projet

L'autorisation environnementale sollicitée par le pétitionnaire, la SNC Bois Francs Hébergements, regroupe les demandes suivantes :

- demande d'autorisation au titre des articles L. 214-2 à L. 214-6 du code de l'environnement (*opérations soumises à autorisation ou à déclaration au regard de la « loi sur l'eau »*) ;
- demande d'autorisation de défrichement au titre de l'article L. 311 du code forestier ;
- demande de dérogation à la protection des espèces au titre de l'article L. 411-2 du code de l'environnement.

L'autorisation environnementale constitue la décision qui, selon les termes de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, paragraphe I-3° « ... ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet » ; en application de l'article L. 122-1-1 du même code, elle doit préciser les éventuelles « prescriptions à respecter ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire et, si possible, compenser les effets négatifs notables ».

Préalablement à la réalisation du projet, une autorisation d'urbanisme devra également être déposée afin que soit examinée la conformité du projet aux dispositions d'urbanisme et aux règles générales d'occupation du sol en vigueur.

En application des dispositions relatives à l'autorisation d'un projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale³, si les incidences sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées, ni appréciées au stade de la « première autorisation », en l'espèce l'autorisation environnementale, il pourrait s'avérer nécessaire, en cas d'évolution notable des incidences du projet⁴, d'actualiser l'étude d'impact. Comme le prévoit l'article R. 431-16 (a et b) du code de l'urbanisme, l'étude d'impact, éventuellement actualisée, sera un élément constitutif du dossier à joindre à la demande de permis de construire. Le projet devant faire l'objet d'une enquête publique au stade de l'autorisation environnementale, le dossier de permis de construire, comportant l'étude d'impact éventuellement actualisée, serait alors soumis à une participation du public (article L. 123-19 du code de l'environnement).

Conformément à l'article R. 181-2 du code de l'environnement, l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation environnementale est le préfet de l'Eure, département dans lequel est situé le projet. Le projet d'extension du Center Parcs des Bois Francs relevant principalement d'une autorisation au titre de la « loi sur l'eau », le service coordonnateur de l'instruction des demandes déposées est le service de l'État chargé de la police de l'eau, à savoir le pôle territorial de l'eau (PTE) de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de l'Eure (article R. 181-3 du même code).

Le projet d'extension du Center Parcs des Bois Francs étant susceptible, par sa nature, ses dimensions et sa localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine, une évaluation environnementale est menée en application de l'article L. 121-1 du code de l'environnement. Le dossier ne précise cependant pas de quelle(s) catégorie(s) de projets, parmi celles identifiées au tableau annexé à l'article R. 122-2 du même code, relève le projet d'extension du Center Parcs pris dans sa globalité. Pour une complète information du public, il convient d'y faire référence.

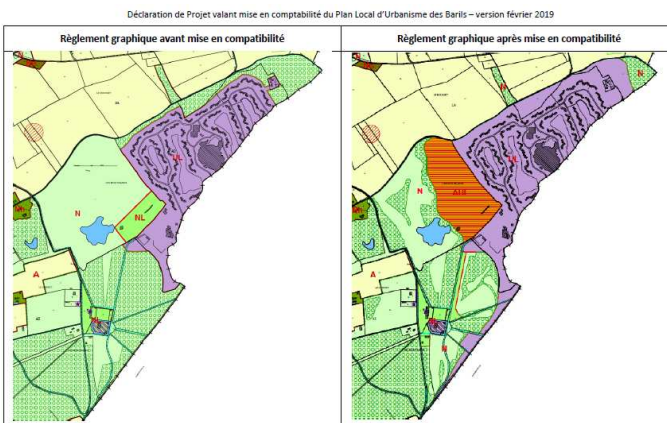
L'autorité environnementale recommande que soient précisées les catégories de projet concernées par l'extension du Center Parcs dans sa globalité, en fonction des critères et des seuils précisés dans le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale mise en œuvre, est également menée en application des dispositions prévues par les articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme (CU), la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes de Pulay et des Barils approuvés le 11 avril 2018, dont les dispositions réglementaires ne permettent pas en l'état la réalisation du projet envisagé.

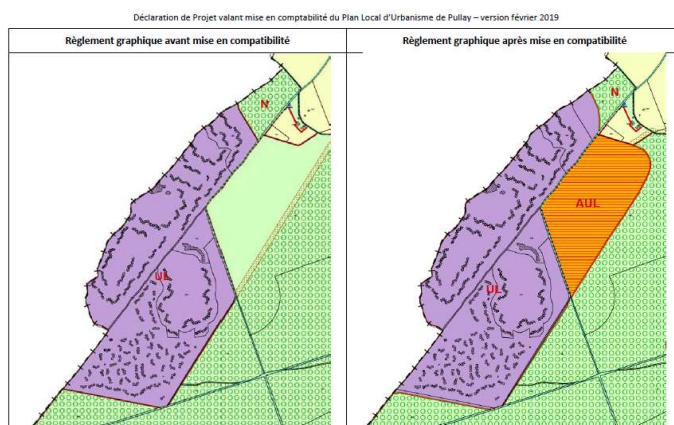
3 Dispositions introduites par l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 et son décret d'application n°2016-1110 du 11 août 2016.

4 Extrait de l'article L 122-1-1 du CE : « En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, le maître d'ouvrage peut consulter pour avis l'autorité environnementale ».

En effet, les secteurs prévus pour l'extension de Center Parcs y sont classés en zone naturelle (N) et certains des boisements localisés à la périphérie sont identifiés comme espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Pour chacun des documents d'urbanisme, les évolutions nécessaires consistent en la réduction de la zone « N » pour création de zones désignées « AUL » (« À urbaniser de loisirs »), en l'extension de zones « NL » (« Naturel de loisirs ») et « UL » existantes (« urbaine - secteurs de loisirs »), ainsi qu'en un déclassement de certains des EBC et en l'identification de nouveaux ; la réduction envisagée des EBC porte au final sur 11,1 ha sur la commune des Barils et sur 1,1 ha sur celle de Pullay (Cf. dossiers de mise en compatibilité des PLU (partie X p. 28), commune des Barils et page 27, commune de Pullay).



À cet effet, la communauté de communes Interco Normandie Sud Eure (INSE), compétente en matière d'élaboration et d'évolution des PLU, considérant le projet comme d'intérêt général, a engagé la mise en compatibilité par déclaration de projet des PLU de Pullay et des Barils (délibération du conseil communautaire du 11 juillet 2018 et arrêté du Président de l'INSE du 25 juillet 2018). En application de l'article L. 300-6 (alinéa VI) du code de l'urbanisme, le projet d'extension du Center Parcs étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme doivent également faire l'objet d'une évaluation



environnementale. Dès lors, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme entre dans le champ d'application de la concertation préalable au titre des articles L. 121-15-1 et suivants du code de l'environnement. Comme le permet l'article L. 121-17 du même code, la personne publique responsable de la mise en compatibilité des PLU (l'INSE) a fait le choix d'organiser directement une concertation préalable sous l'égide de garants, sans qu'il ait été ouvert au public de droit d'initiative (délibération du conseil communautaire de l'INSE en date du 19 décembre 2018). Cette concertation préalable s'est déroulée du 9 mars au 9 avril 2019 inclus. Le bilan de la concertation est en cours de rédaction par les garants désignés par la Commission nationale du débat public (CDNP). Prévu d'être transmis au plus tard le 10 mai à la CDNP et à l'INSE, il sera joint au dossier d'enquête publique.

Afin de mener les démarches d'évaluation environnementale, celle relative à l'extension du Center Parcs d'une part, celle relative à la mise en compatibilité des PLU d'autre part, une procédure d'évaluation environnementale commune a été mise en œuvre à l'initiative du porteur de projet, comme le permet l'article R. 122.27 du code de l'environnement. Dès lors, une procédure commune de participation du public est organisée. L'enquête publique, diligentée par le préfet, porte à la fois sur le projet et la mise en compatibilité des PLU par déclaration de projet, ainsi que, en application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, sur l'intérêt général de l'opération. A la suite de quoi, en application de l'article R. 153-15 du code de l'urbanisme, l'adoption de la déclaration de projet par l'organe délibérant de l'INSE emportera approbation des nouvelles dispositions des plans locaux d'urbanisme.

Par ailleurs, le projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, une évaluation de ses éventuelles incidences sur les sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés est également requise en application des dispositions prévues au 3° du R. 414-19.I du code de l'environnement.

Enfin, le projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, il doit également faire l'objet d'une « étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération » (article L. 300-1 CU). Cette étude, dite « étude EnR », à supposer qu'elle ait été réalisée, n'a pas été jointe au dossier transmis à l'autorité environnementale.

2.2 - Avis de l'autorité environnementale

Au sens de l'article L. 122-1 (III) du code de l'environnement, l'évaluation environnementale est un processus qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur l'environnement et la santé humaine. Il est constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé " étude d'impact ", de la réalisation des consultations prévues, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet au sens rappelé ci-dessus (dans le cas présent le préfet de l'Eure), de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées.

Concernant les plans et documents énumérés à l'article R. 122-17 du code de l'environnement susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement, le processus d'évaluation environnementale au sens de l'article L. 122-4 du même code est constitué de l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales, la réalisation de consultations, la prise en compte de ce rapport et de ces consultations lors de la prise de décision par l'autorité qui adopte ou approuve le plan ou programme.

En application des dispositions prévues au V de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, « *le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact et les demandes d'autorisation déposées* », est transmis pour avis à l'autorité environnementale ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet. Conformément à l'article R. 181-19 du code de l'environnement, c'est le préfet de département, autorité compétente, par le biais du service coordonnateur, qui saisit pour avis l'autorité environnementale.

S'agissant d'une procédure commune, l'autorité environnementale, consultée sur les incidences environnementales du projet, ainsi que sur celles liées à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, rend un avis unique.

L'autorité environnementale ainsi que les collectivités et groupements sollicités disposent de deux mois suivant la date de réception du dossier pour émettre un avis (article R. 122-7.II du code de l'environnement). Si l'étude d'impact devait être actualisée comme évoqué précédemment, il conviendrait de solliciter à nouveau l'avis de ces autorités.

Le présent avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par le projet et les mises en compatibilité des PLU, ainsi que sur leurs incidences sur la santé humaine. Il est élaboré en connaissance des contributions prévues par l'article R. 122-7 (III) du code de l'environnement recueillies par le service coordonnateur (conformément à l'article D. 181-17-1 du code de l'environnement). L'avis est élaboré avec l'appui des services de la DREAL⁵. Il n'est pas conclusif, ne préjuge pas des avis techniques qui pourront être rendus ultérieurement et il est distinct de la décision d'autorisation. Il vise à améliorer la compréhension par le public du projet, de la mise en compatibilité des PLU et de leurs éventuelles incidences et à lui permettre le cas échéant de contribuer à leur amélioration.

Conformément à l'article R. 122-9 du code de l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale est inséré dans les dossiers des projets soumis à enquête publique (ou le cas échéant, à participation du public par voie électronique). Enfin, conformément à l'article L. 122-1.VI du même code, le maître d'ouvrage met à disposition du public « *la réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale, par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19* ».

3 - Contexte environnemental du projet

Les communes des Barils et de Pullay se caractérisent par un relief de plaine, le Center Parcs se trouvant légèrement en surplomb de la vallée de l'Avre et de la vallée sèche du Val d'Haumont à une altitude comprise entre 188 et 196 m. D'un point de vue géologique, les sols en place présentent des perméabilités faibles à très faibles.

Le projet d'extension du Center Parcs des Bois Francs se développe sur l'emprise même du site existant, sans consommation d'espaces hors des limites du domaine actuel ouvert au clients. Le périmètre d'étude du projet d'extension a une superficie d'environ 250 ha dont les 130 ha occupés par l'actuel Center Parcs. Ce dernier se trouve au sein du massif forestier des Bois Francs traité historiquement selon le mode du taillis-sous-futaie. Le massif a connu une gestion sylvicole dynamique jusque dans les années 1990, aucune intervention particulière n'ayant été réalisée depuis la récolte des chablis causés par le passage de la

⁵ Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

tempête de 1999. La futaie feuillue représente environ 88 % de la surface des différents peuplements observés sur le terrain.

Le site d'étude est concerné par deux types d'aquifères : la nappe des sables verts de l'Albien - Néocomien, nappe captive profonde, considérée comme réserve stratégique pour l'alimentation en eau potable (classée en zone de répartition des eaux, ZRE), et la nappe de la craie, particulièrement la nappe d'eau souterraine dite « aquifère de la craie altérée du Neubourg-Iton-Plaine de Saint-André », située au droit du site à une profondeur d'environ 6 m par rapport au sol, constituant la principale ressource d'alimentation en eau potable du bassin de l'Arve.

Aucun cours d'eau ne traverse la zone de projet, le rejet de la chaîne des divers bassins d'agrément et de gestion des eaux pluviales existants sur le site se faisant vers l'Avre par l'intermédiaire de fossés. Quelques secteurs d'habitats humides assimilables à des zones humides ont été identifiés sur le site d'étude ; ils représentent globalement 1,15 ha environ et correspondent à quelques ornières et fourrés humides au droit des cheminements, aux végétations de bord de plans d'eau et de mares existantes.

Du point de vue de la biodiversité, la zone d'étude du projet n'est pas directement concernée par un zonage d'inventaire de type ZNIEFF⁶ ou par une quelconque autre zone de protection ou d'inventaire. Existence néanmoins, dans un rayon d'environ 10 km autour du projet, 14 ZNIEFF de type I et 5 ZNIEFF de type II. Les sites Natura 2000⁷ les plus proches se situant respectivement à 8,1 km au sud, « *Forêts et étangs du Perche* » (FR2512004) d'une superficie de 47 583 ha et à 9,1 km au nord « *Étangs et mares des forêts de Breteuil et Conches* » (FR2302012) d'une superficie de 121 ha.

A noter également que la zone de projet se situe à un peu moins de 9 km au nord du parc naturel régional (PNR) du Perche.

Sur le site, les enjeux les plus importants s'agissant de la faune, de la flore et des habitats se concentrent :

– Pour la flore et les habitats, sur de toutes petites entités très localisées, à savoir des fossés, ornières et bords de chemins forestiers (secteurs par ailleurs souvent corrélés avec la présence de sols humides). Dans une moindre mesure d'autres secteurs peuvent présenter des enjeux significatifs mais plus faibles comme les chênaies à jacinthe des bois et les végétations annuelles liées aux fluctuations des plans d'eau ;

– Pour la faune, l'ensemble des boisements constituent un enjeu pour les cortèges des milieux boisés, notamment pour les oiseaux et les chauves-souris, ces dernières pouvant occuper certains des bâtiments présents sur le site. On note également la présence sur le site de quelques amphibiens et autres espèces associées à ce type de milieu, même si les enjeux les plus importants se trouvent en périphérie. À noter également la présence de quelques oiseaux remarquables au niveau du cortège des milieux ouverts.

Au regard de la trame verte et bleue, le site du projet est localisé en grande partie sur un réservoir de biodiversité de la sous trame boisée. L'actuel Center Parcs est considéré comme faisant partie intégrante de ce réservoir de biodiversité, exception faite du golf qui est considéré comme une zone urbaine. À l'échelle du site, les observations réalisées confirment que le site constitue bien un réservoir de biodiversité dans lequel les espèces peuvent accomplir leur cycle de vie. Les espèces peuvent circuler librement, du fait de l'absence d'éléments fragmentant particulier, à l'exception d'une clôture périphérique limitant la circulation des gros mammifères (chevreuils, sangliers ...).

Le site d'implantation du projet n'est pas localisé dans un périmètre de protection d'un captage d'alimentation en eau potable. À noter cependant l'existence des 4 forages indépendants alimentant l'actuel Center Parcs en eau potable, situés à l'extérieur du site (deux en zones agricole et deux en zone boisée). S'agissant de captages privés, ils ne disposent pas de périmètre de protection.

Le site du projet est desservi par deux axes routiers : la RN 12 passant au sud de Center Parcs supportant un trafic de 9580 véhicules / jour, et la RD 926 passant au nord avec un trafic de 6500 véhicules / jour (chiffres donnés pour les deux sens de circulation confondus).

6 Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

7 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

Du point de vue des risques, le site du projet localisé sur un plateau sans cours d'eau n'est pas exposé au risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Si les communes de Pullay et des Barils sont concernées par le risque « marnières », seule une ancienne marnière peut éventuellement exister sur le site d'étude au droit du golf existant (investigations en cours).

Concernant le patrimoine culturel, deux monuments historiques existant sur la commune de Pullay, le bas-côté sud de l'église (classé par AM du 02/07/1932) et l'église Saint-Gervais - Saint-Protas (inscrite par arrêté préfectoral du 22/09/2011), se trouvent à proximité du projet d'extension du Center Parcs sans toutefois que les périmètres de protection induits interceptent le périmètre du projet, et sans qu'il existe de co-visibilité.

Il n'existe pas de site patrimonial remarquable classé ou inscrit au titre de l'article L. 341-1 du code de l'environnement sur le territoire des communes de Pullay et des Barils.

Le secteur de projet n'est pas concerné par d'éventuels risques technologiques. Il reste cependant exposé au risque lié au transport de marchandises dangereuses du fait de la présence de la RN 12.

4 - Analyse de la complétude et de la qualité des documents

Il a été accusé réception du dossier de demande d'autorisation environnementale déposé par la SNC BOIS FRANCS HEBERGEMENT auprès de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de l'Eure, Service Eau Biodiversité Forêts, le 20 novembre 2018. Après examen du dossier par l'ensemble des services concernés par la demande, il est apparu que certains éléments devaient être développés afin de permettre à l'ensemble des parties prenantes d'apprécier les caractéristiques du projet dans son environnement et son incidence sur la santé humaine. Des compléments ont donc été demandés le 21 décembre 2018, puis le 18 mars 2019 par le service en charge de l'instruction du dossier. Les éléments de réponse ont été apportés respectivement les 20 février 2019 et 24 avril 2019 et intégrés au dossier. Un complément concernant les compensations au défrichement a également été versé le 17 mai 2019 au dossier soumis à l'avis de l'autorité environnementale.

Le dossier de demande d'autorisation environnementale, examiné par l'autorité environnementale, comprend les éléments suivants :

- l'évaluation environnementale (étude d'impact) du projet organisée en 6 parties : la présentation du projet (partie I), l'état actuel (partie II), l'évaluation des impacts et mesures (partie III), les auteurs et méthodes (partie IV), les annexes (partie V), et le résumé non technique constituant la partie VI ;
- un volet spécifique à la procédure loi sur l'eau (partie VII) ;
- un volet spécifique à la procédure de défrichement (partie VIII) ;
- un volet spécifique à la procédure de dérogation espèces protégées (partie IX) ;
- un volet urbanisme (partie X).

Concernant l'évaluation environnementale du projet :

Dans son organisation, l'étude d'impact (parties 1 à 5) reprend la trame réglementaire prévue par l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Elle contient globalement l'ensemble des éléments attendus, développés de façon exhaustive et avec pédagogie. Dense, mais richement illustrée, dotée de nombreux schémas explicatifs et tableaux de synthèse mettant en évidence les informations essentielles afin de faciliter son appropriation par le public, elle aborde les différents facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 du même code, susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet, à savoir : la population et la santé humaine, la biodiversité, l'eau, le sol, l'air, le climat, le patrimoine culturel et le paysage.

Formellement, le principe posé par cet article R. 122-5 de proportionnalité du contenu de l'étude à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance des aménagements prévus et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, semble respecté.

Néanmoins, pour ce qui est de l'examen par le maître d'ouvrage d'éventuelles solutions de substitution raisonnables (7° de l'article R. 122-5 du code de l'environnement), l'étude se limite à décrire les diverses variantes qui ont pu être envisagées dans l'emprise des 310 ha du site actuel du Center Parcs des Bois Francs (cf. pages 56 à 57 de la partie I « présentation du projet »). La solution retenue, bien que présentée comme étant celle de moindre impact notamment sur la biodiversité, engendre néanmoins le défrichement d'environ 35 hectares de forêt, alors que des solutions alternatives auraient éventuellement pu être recherchées et expertisées en dehors de l'emprise foncière du domaine. Ainsi, à titre d'exemple, il aurait éventuellement pu être envisagé l'extension de la partie golf, partiellement utilisée pour la réalisation des nouveaux cottages de la zone « campagne », dans l'espace agricole situé en dehors au nord du domaine.

Dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale, quand bien même, afin de justifier de l'intérêt général du projet, est mis en avant l'objectif de limiter au maximum la consommation des espaces naturels et agricoles (page 23 de la partie X « Urbanisme »), une telle solution de substitution aurait pu être envisagée afin de réduire de façon notable la surface à défricher. Le choix de la consommation d'espace agricole plutôt que la réalisation de défrichements aurait ainsi pu être analysé, d'autant que les reboisements à prévoir à titre de compensation sont eux-mêmes susceptibles d'être réalisés sur des espaces agricoles, contrariant ainsi l'objectif affiché de limitation de consommation de ces espaces.

Cette évaluation de la solution de moindre impact aurait parallèlement pu être examinée dans le cadre de la mise en compatibilité des PLU.

L'autorité environnementale recommande d'argumenter quant au choix de ne pas réaliser une partie des aménagements prévus dans le cadre du projet en dehors de l'emprise actuelle du domaine, afin de limiter l'ampleur du défrichement.

Par ailleurs, la nécessité d'examiner les impacts du projet pris dans sa globalité implique d'incorporer dans l'étude d'impact la création des boisements compensatoires prévus au titre de la procédure de défrichement. Leur surface globale est fixée à 107 hectares selon les modalités fixées par la DDTM de l'Eure. Les informations et considérations relatives à ces boisements doivent donc être reportées dans l'étude d'impact au niveau de chacun des éléments attendus définis par l'article R. 122-5, à savoir : la description de l'état initial des parcelles concernées, la description des facteurs susceptibles d'être affectés par ces opérations de reboisement, les éventuelles incidences notables et les mesures « éviter, réduire et compenser » prévues, etc. La définition de l'aire d'étude du projet doit être établie en tenant compte de ces opérations déportées à considérer comme faisant partie intégrante du projet.

L'autorité environnementale recommande d'incorporer à l'étude d'impact les divers éléments d'information et considérations environnementales inhérents à la réalisation des boisements compensatoires.

En application du 3° du I de l'article R. 414-19 du code de l'environnement, les projets soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R. 122-2 du même code doivent faire l'objet d'une **évaluation des incidences Natura 2000**⁸. L'étude d'impact en tient lieu si elle contient les éléments listés à l'article R. 414-23 du code de l'environnement à savoir : *a minima* une cartographie, une présentation illustrée des sites et une analyse conclusive des effets - permanents et temporaires, directs et indirects - du projet sur les espèces animales et végétales et les habitats d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000. En l'espèce, cette évaluation des incidences Natura 2000 s'avère succincte, mais permet néanmoins de conclure à l'absence d'incidence du projet sur les sites Natura 2000 les plus proches (cf pages 126 partie II et 322 partie III de l'étude d'impact).

Le **cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés** est examiné aux pages 323 à 325 partie III de l'étude d'impact. Les modalités de gestion des eaux pluviales du projet d'extension de Center Parcs apparaissent susceptibles d'avoir des incidences sur l'alimentation de l'étang des Forges situé en amont de Verneuil-sur-Avre, sur lequel une étude est prévue d'être engagée au regard du risque inondation (cf. page 324 de l'étude d'impact).

À souligner également que l'étude d'impact ne fait pas mention des modalités de prise en compte des conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables prévues par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Concernant la mise en compatibilité avec les PLU :

Comme précisé précédemment, s'agissant d'un projet impliquant la mise en compatibilité de documents d'urbanisme, le choix a été fait par le porteur de projet et la collectivité compétente en matière de PLU de mettre en œuvre, en application de l'article L. 122-14 du code de l'environnement, une procédure d'évaluation environnementale commune. Dans ce cas, en application de l'article R. 122-27 du même code, l'étude d'impact du projet doit contenir l'ensemble des éléments mentionnés à l'article R. 122-20.

L'autorité environnementale est consultée sur l'étude d'impact du projet tenant lieu du rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (article R. 122-27).

En l'espèce, même si globalement les éléments attendus au titre de l'évaluation environnementale du projet (R. 122-5) et de la mise en compatibilité des PLU (R. 122-20) sont présents, il s'avère qu'ils font l'objet de

⁸ Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques.

documents distincts : les parties I à VI pour la partie projet et la partie X pour la partie urbanisme. Cette organisation duale nécessite de nombreux renvois et des redites. Afin de faciliter l'appropriation du dossier dans sa globalité par le public, l'élaboration d'un document unique, intégrateur des enjeux et mesures envisagées à la fois dans le cadre du projet et de la mise en compatibilité des PLU, aurait été attendu. Ainsi, sur la forme du dossier d'évaluation environnementale, l'autorité environnementale ne partage pas le point de vue exprimé par le rédacteur qui évoque, pour justifier l'organisation du dossier, « *un souci de clarté, d'analyse globale et de simplification de la procédure* » (cf. page 37 partie X).

Par ailleurs, comme évoqué précédemment, le bilan de la concertation préalable à la mise en compatibilité des PLU est en cours d'élaboration. Il devra être rendu public (joint au dossier d'enquête publique) et comme le prévoit l'article L. 121-16 du code de l'environnement « *Le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable indique les mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'il tire de la concertation* ». Dans les faits, compte tenu du calendrier adopté, ce processus n'a pu être mis en œuvre, ce qui fait défaut. L'autorité environnementale, pour l'élaboration de son avis, aurait souhaité disposer de ces éléments, à savoir le bilan de la concertation ainsi que les éventuelles mesures retenues à l'issue de cette concertation.

La concertation préalable a été engagée de façon tardive par rapport à sa saisine pour avis, de sorte que l'autorité environnementale ne dispose pas pour formuler cet avis du bilan de la concertation et des éventuelles mesures prises pour répondre aux enseignements qui peuvent être tirés de cette concertation.

L'autorité environnementale rappelle que la concertation préalable gagne à être engagée le plus en amont possible de telle sorte que son bilan puisse être pris en compte dans la démarche d'évaluation environnementale.

Concernant la justification de l'intérêt général du projet (pages 20 à 23 de la partie X « Volet urbanisme ») qui constitue la condition sine qua non de mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité des PLU par une déclaration de projet, la collectivité met clairement en avant l'importance économique au niveau local que revêt le projet qu'elle nomme projet de « régénération et d'évolution du Domaine des Bois Francs ». Il est ainsi fait état des « *nombreuses retombées qu'il génère pour le territoire tant économiques que fiscales, à la fois pérennes et non délocalisables* ». Le Domaine du Center Parcs des Bois Francs est, selon les informations données, le premier employeur du sud de l'Eure et le projet devrait générer 150 emplois directs supplémentaires ainsi que de nombreux emplois indirects. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de chacun des PLU prévoit en outre une orientation allant dans le sens du projet d'extension du domaine. Au regard de ces considérations, il est conclu à l'intérêt général du projet au sens de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme. Sans remettre en cause ces conclusions, il est à considérer qu'afin d'apprécier la notion d'intérêt général, il convient de ne pas s'en tenir au seul objet poursuivi par le projet. Ce dernier doit être confronté à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du projet d'aménagement de la commune, et examiné au regard de l'ensemble des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique concernée. Ce n'est que lorsqu'il participe de cette cohérence qu'il peut être considéré comme présentant un intérêt général (arrêt du conseil d'État du 23 octobre 2013, commune de Crolles).

L'autorité environnementale recommande d'enrichir la justification de l'intérêt général du projet en le confrontant à l'ensemble des objectifs poursuivis par les deux communes concernées au regard de leur projet d'aménagement global tel qu'il apparaît dans chacun des PLU en vigueur.

5 - Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet

Comme le précise l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale vise à décrire et à apprécier les éventuelles incidences notables directes ou indirectes d'un projet sur les différents facteurs que sont : la population et la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage.

Sans prétendre à l'exhaustivité, les observations qui suivent portent sur ceux d'entre eux identifiés par l'autorité environnementale comme présentant un enjeu eu égard au contexte environnemental et à la nature du projet.

5.1 - Les terres, le sol

Comme précisé page 220 de l'étude d'impact (partie III), l'extension du Center Parcs va entraîner un remaniement du sol sur une surface potentielle d'environ 50 ha correspondant à l'emprise globale cumulée des bâtiments, des voiries, du nouveau parcours de golf et des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Le choix de minimiser les aménagements au sein des zones très hydromorphes identifiées par sondage notamment dans le boisement en partie est du parc, ainsi que les mesures prévues visant notamment à conserver au maximum le sol forestier existant autour des cottages de la zone forêt, à caler les nouveaux locaux et voiries au plus près du niveau du sol naturel, apparaissent de nature à réduire les incidences du projet sur le sol et le sous-sol.

Dans le cadre de l'analyse des incidences du projet sur ces facteurs terres et sol, il apparaît cependant que l'évaluation environnementale ne prend pas en considération les éventuelles modifications de la structure du sol (sa composition chimique, son hydromorphie), de sa pédofaune et de sa perméabilité, pour les parcelles concernées par les boisements compensatoires qui, représentent une superficie globale de 107 ha. En outre, certaines parcelles sont susceptibles d'être concernées par des problèmes de ruissellement avec possible érosion des sols, d'être prédisposées à la présence de zone humides et / ou de jouer un rôle dans l'alimentation de zones humides. Par ailleurs, il apparaît que certaines de ces parcelles compensatoires étant sous bail agricole, leur boisement est susceptible d'avoir des incidences indirectes sur l'activité agricole. Comme souligné précédemment, afin d'avoir une vision globale des incidences du projet sur les terres et les sols, il apparaît nécessaire de compléter l'évaluation environnementale sur ces différents points.

L'autorité environnementale recommande d'incorporer au document d'étude d'impact les divers éléments d'information relatifs à l'état actuel des parcelles sélectionnées pour la réalisation des boisements compensatoires, d'évaluer les incidences du boisement sur l'environnement et sur l'activité agricole, et de prévoir les mesures d'évitement et / ou de réduction adéquates.

5.2 - Le paysage et le patrimoine culturel

Les cottages supplémentaires prévus sont de niveaux R + 1 maximum. La « zone forêt » sera intégrée dans les boisements existants du domaine avec le maintien d'une frange boisée autour des constructions. Les cottages, avec toit terrasse, seront entièrement habillés de bois. Il apparaît qu'au regard des dispositions constructives prévues, les nouvelles constructions ne devraient pas être perceptibles depuis l'extérieur de la propriété.

Concernant la « zone campagne », qui sera implantée sur l'emprise du golf actuel, le concept est de permettre de recréer l'ambiance d'un petit village de campagne. À cet effet, les bâtiments avec façade à colombages typiques de l'architecture traditionnelle normande seront implantés de part et d'autre d'un axe principal assimilable à une rue, et des éléments extérieurs comme des jardinets cultivés, des bancs etc. viendront compléter le décor. Ces constructions seront en grande partie masquées par les boisements existants au nord-ouest du golf mais resteront néanmoins *a priori* relativement visibles depuis le village des Barils distant d'environ 600 m, séparé des futures constructions par une vaste parcelle agricole plane et dépourvue d'éléments végétalisés susceptibles de faire écran. Aussi serait-il souhaitable d'apporter quelques précisions sur cette possible co-visibilité. Des simulations de rendu adaptées pourraient utilement enrichir l'étude de perception paysagère du projet, permettant d'apprécier son impact visuel résiduel.

L'autorité environnementale recommande d'examiner la perception des cottages de la « zone campagne » depuis le village des Barils et de préciser le cas échéant les mesures de nature à favoriser l'intégration paysagère.

Par ailleurs, l'autorité environnementale prend note que le diagnostic archéologique qui sera éventuellement prescrit par la direction régionale des affaires culturelles (DRAC), réalisé sur les terrains après défrichage, sera pris en compte dans l'organisation des chantiers et qu'en cas de découverte fortuite, la procédure de déclaration prévue sera mise en œuvre.

5.3 - L'eau

Impact du projet sur la ressource en eau

Concernant l'alimentation de la nappe phréatique, la création de surfaces imperméabilisées peut réduire l'infiltration et donc sa capacité de recharge. Néanmoins, comme le souligne le porteur de projet, ces surfaces ont été limitées dans le cadre de la conception du projet et sont réparties de façon diffuse sur l'ensemble des emprises du projet, évitant ainsi un impact ponctuel important.

Par ailleurs, l'autorité environnementale prend note que si la présence d'une marnière au sud de la vasière du golf venait à être confirmée par l'étude géotechnique (étude en cours), des mesures spécifiques d'étanchéité seraient mises en œuvre au droit des dispositifs de gestion de l'eau de ruissellement situés à proximité, afin d'éviter un éventuel engouffrement des eaux de ruissellement dans le sous-sol.

Gestion des eaux usées

Le site dispose actuellement de deux stations d'épuration à « boues activées » de capacités 4500 et 1200 Equivalents-Habitants (EH), traitant un volume journalier moyen d'eaux usées de 1286 m³. L'extension du complexe, nouveaux cottages et équipements, devrait générer un volume supplémentaire à traiter d'environ 335 m³, ce qui correspond au flux d'environ 2000 à 3000 EH. L'étude de faisabilité portant sur les besoins en eau et assainissement réalisée en 2018 (jointe en partie V annexe) indique que les capacités de traitement de ces deux stations sont en limite d'acceptation des débits futurs et que le débit maximum autorisé de rejet dans l'Avre est déjà atteint. Dès lors, la solution retenue par le maître d'ouvrage pour le traitement de ces eaux usées additionnelles est leur renvoi vers la station d'épuration de Verneuil-sur-Avre d'une capacité nominale de 20 000 EH qui a la capacité technique à les recevoir (sa charge actuelle est de 12 000 EH en moyenne).

La mise en œuvre d'un réseau de transfert des eaux usées (EU) de section 300 mm sur une longueur de 6 km sera nécessaire. Les cartographies proposées pages 233 à 235 permettent de localiser les réseaux EU (et AEP) à réaliser, par rapport au réseau viaire, aux zones humides et aux espaces protégés. Il apparaît néanmoins nécessaire, compte tenu de la nécessité d'appréhender le projet dans sa globalité, de décrire plus précisément les incidences sur l'environnement de leur réalisation ainsi que les mesures ERC envisagées.

L'autorité environnementale recommande de prendre en compte dans l'étude d'impact la réalisation du réseau de transfert des eaux usées vers la station de Verneuil-sur-Avre.

Alimentation en eau potable

Les besoins supplémentaires générés par le projet d'extension feraient passer la consommation annuelle de 390 000 m³/an à 525 000 m³/an, ce qui dépasse le volume annuel autorisé (405 000 m³) des quatre forages existants utilisés actuellement pour l'alimentation du complexe. Afin de sécuriser l'alimentation du projet et pallier un éventuel problème de pollution de nappe, il est prévu de recourir à des solutions d'interconnexion. La solution finalement retenue est celle qui consiste en l'achat d'eau au SAEP de Verneuil-sur-Avre qui est en capacité de livrer au futur Center Parcs des Bois Francs 220 000 m³ par an, soit 600 m³ par jour.

La connexion nécessite la pose d'une canalisation sur 5 km, dont il convient d'étudier les incidences. Et en particulier, compte tenu des volumes de transfert potentiellement concernés, il convient de disposer des éléments qui permettent, dans le contexte du changement climatique, de garantir la soutenabilité de cette opération de transfert à long terme, pour ne pas mettre en difficulté les populations concernées dans leur approvisionnement en eau potable.

L'autorité environnementale recommande de prendre en compte dans l'étude d'impact le raccordement au réseau de distribution d'eau du syndicat de Verneuil-sur-Avre, intégrant à la fois la réalisation de la canalisation et la soutenabilité du transfert au regard de la disponibilité à long terme de la ressource.

5.4 - La biodiversité

En application des dispositions de l'article L. 110-1 du code de l'environnement, la préservation de la biodiversité et des services qu'elle fournit doit s'inspirer d'un certain nombre de principes dont celui d'éviter d'y porter atteinte. À défaut, il appartient au porteur de projet d'en réduire la portée, et en dernier lieu de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées.

La mise en œuvre de cette séquence « éviter, réduire et compenser » (ERC) a pour objectif l'absence de perte nette en termes d'espèces, d'habitats, de fonctionnalités..., voire un gain écologique. Les mesures prises doivent être faisables, efficaces, pérennes et mesurables. En outre, pour que l'équivalence soit stricte, le gain doit être produit à proximité du site impacté.

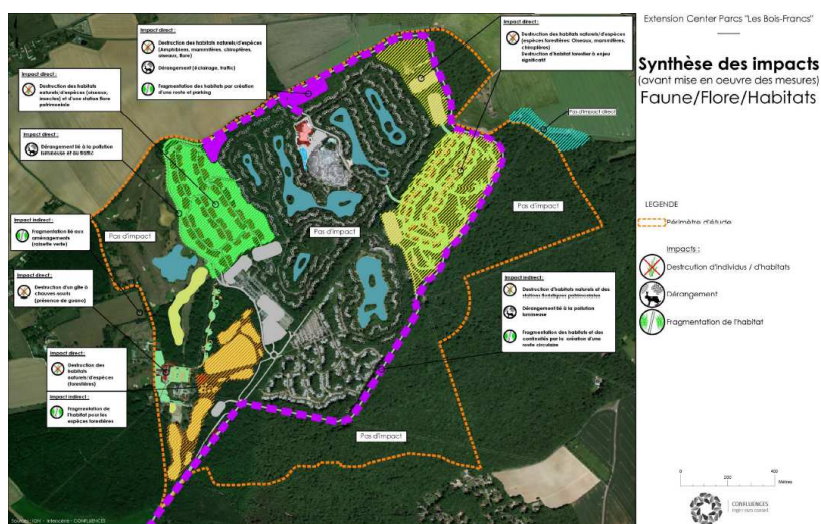
Comme évoqué précédemment, les enjeux du projet en termes de biodiversité concernent principalement les milieux forestiers et portent essentiellement sur les chiroptères, les amphibiens et les oiseaux.

Impact du projet sur les zones humides

Les investigations menées ont permis d'identifier 1,15 ha de zones humides au sein de la zone d'étude, dont certaines présentent un enjeu fort. Il s'agit des ornières et dépressions humides, et dans une moindre mesure, des bords de route et des chemins forestiers ouverts, des bords des chemins forestiers ombragés et layons forestiers, ainsi que des chênaies à jacinthe des bois et des végétations annuelles des substrats exondés. Il s'avère que le maître d'ouvrage a fait le choix d'éviter tout aménagement sur les secteurs concernés par la présence de ces zones humides. En outre, le maintien d'une alimentation diffuse de la nappe par la mise en œuvre des systèmes de gestion des eaux pluviales tels qu'envisagés devrait permettre de préserver l'alimentation en eau de ces zones humides et donc leur fonctionnalité.

Impact du projet sur la flore et les habitats

Il ressort de l'analyse de la flore que 253 espèces végétales (aucune n'étant protégée) ont été recensées sur l'aire d'étude, ce qui correspond à une diversité floristique pouvant être considérée comme assez faible pour l'ex-région Haute-Normandie. Si la réalisation du projet remet en cause la pérennité des habitats situés dans les secteurs prévus d'être aménagés, ainsi que la diversité floristique qui les composent, il est à constater que les espèces floristiques les plus remarquables, représentant des enjeux qualifiés *a minima* de moyens, ne seront pas impactées, et que les habitats les plus impactés ont des niveaux d'enjeu faibles. Outre leur destruction, les habitats



peuvent être dégradés notamment par la fréquentation non maîtrisée des milieux naturels (par la création de cheminements « sauvages ») et/ou par des stationnements anarchiques de véhicules dans des lieux non appropriés. À noter que la présence de cervidés, concentrés sur des espaces restreints, est un facteur important de dégradation des habitats.

Globalement, plus de 90 % des habitats impactés, détruits ou susceptibles d'être dégradés, correspondent à des habitats de moindre enjeu et/ou fortement anthropisés. Il s'agit des chênaies à houx, des chênaies à houx dégradées et du green du golf (cf. cartographie page 239 partie III). Les habitats les plus intéressants de la zone d'étude, notamment les 1,15 ha de zones humides citées ci-dessus, sont intégralement préservés, à l'exception d'une partie des chênaies à jacinthe des bois partiellement détruites (4185 m² correspondant à environ 20 % de l'habitat total).

Il s'avère néanmoins que le projet retenu par le maître d'ouvrage détruira certaines stations de flore patrimoniale. Il est donc proposé de procéder à leur transplantation totale ou partielle (cf. page 259 partie III). Il s'agit du Chiendent des chiens, présent de façon diffuse sur de grandes surfaces linéaires le long de routes et chemins forestiers, pour lequel la transplantation totale n'étant pas envisageable compte tenu de la dispersion, il sera procédé au déplacement de secteurs sélectionnés où l'espèce est la plus abondante. L'autre espèce concernée est l'Orbanche à petites fleurs pour laquelle, compte tenu de sa présence très localisée, la transplantation de la station sera totale. Si sur le fond ces mesures semblent intéressantes, il aurait été utile de préciser davantage les protocoles prévus et les secteurs récepteurs. Un accompagnement pourrait être recherché auprès d'organismes comme le conservatoire botanique national (CBN) de Bailleul, ou le conservatoire des espaces naturels.

L'autorité environnementale recommande de préciser les modalités de transplantation des stations de flore patrimoniale et les secteurs d'accueil ; un partenariat avec des organismes comme le conservatoire botanique national (CBN) ou le conservatoire des espaces naturels pourrait utilement être recherché.

Impact du projet sur la faune

En ce qui concerne l'avifaune, sur 57 espèces identifiées sur le site, 43 font l'objet d'une protection réglementaire et 33 peuvent être qualifiées de « remarquables ». Parmi ces espèces peuvent être citées : le

Bouvreuil pivoine, la Fauvette des jardins, le Gobemouche gris, le Pic épeichette, le Pic mar, le Pouillot fitis, le Pouillot siffleur, la Tourterelle des bois. Une carte de leur localisation est présentée à la page 152 partie II de l'étude d'impact. A noter que les investigations réalisées en automne et lors de la période hivernale ne mettent pas en évidence la présence d'une aire d'hivernage ou de halte migratoire particulière.

Concernant les amphibiens, le Crapaud commun (86 individus), la Grenouille agile (nombreuses pontes), la Salamandre tachetée (2 adultes), le Triton alpestre (2 larves), la Grenouille rousse (29 pontes), la Rainette verte (1 mâle) et le Triton palmé (10 individus) ont été observés. Le nombre d'individus observés est cependant faible et reflète le mauvais état des étangs (qualité de l'eau, turbidité...). Les enjeux relatifs aux amphibiens sont relativement limités. À noter la présence très localisée de la Rainette verte représentant un enjeu fort (cf. carte de localisation page 168 partie II).

Sur le plan de la faune, l'autre enjeu du projet qualifié de « fort » concerne la présence de chiroptères, le site d'étude en comportant une grande diversité. Les espèces contactées sont notamment : la Pipistrelle commune, de Kulh et de Nathusius, le Murin de Daubenton, à moustaches, de Natterer, à oreilles échancrées, de Beinstein, le Grand rhinolophe, le Noctule de Leiser et l'Oreillard roux/gris.

La zone du Château et du centre équestre sont des habitats favorables notamment au niveau des combles (présence de 2 grands rhinolophes et de guano). Les bâtiments accueillent des individus isolés, aucune colonie n'ayant été identifiée. Les étangs existants constituent des zones de chasse (cf. carte de localisation page 161). Il est à souligner qu'une étude chiroptérique a été réalisée (jointe en annexe de l'étude d'impact). Pour toutes ces espèces présentes sur le site, outre les risques de destruction d'individus et de dérangement, le projet est susceptible de détruire, dégrader et fragmenter leurs habitats. Ainsi, une partie des habitats présents subiront des modifications importantes. Ces modifications s'expliquent directement par l'installation de nouveaux équipements (impact direct et permanent), mais une partie importante des dégradations proviendra aussi du changement des usages occasionnant un risque de pollution (déjections animales, déchets des usagers...) et une dégradation de la végétation (consommation par des animaux, surpiétinement). Cet impact sera alors indirect, mais permanent. Les conséquences prévisibles sur la faune sont la raréfaction, voire la disparition d'espèces qui ne pourront plus se maintenir sur le site (réduction de l'espace vital, fonctionnalité écologique du site insuffisante...). Toutes les espèces peuvent être affectées, en fonction du degré de dégradation et/ou de destruction des habitats, mais aussi en fonction de leur tolérance à la dégradation de leur habitat.

Pour les chiroptères et l'avifaune, la destruction d'une surface importante de zones arborées et par conséquent de gîtes arboricoles favorables entraînera également une diminution des aires de chasse dans la zone d'étude.

Compte tenu de ces risques de destruction ou de dérangement d'espèces, soit directement, soit indirectement, une demande de dérogation espèces protégées a été déposée dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale, pour laquelle le conseil national de la protection et de la nature (CNPN) a rendu un avis le 18 avril 2019. L'éligibilité du projet à cette dérogation nécessite, d'une part, « *qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées ...* », d'autre part, que ce soit « *pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique ...* » (article L. 411-2 du code de l'environnement). Ces éléments de justification du recours à la procédure sont exposés dans la partie IX du dossier (pages 2 à 4) spécifique à la procédure espèces protégées. « *Les considérations relatives à une éventuelle solution alternative satisfaisante évoquées précédemment demeurent. Le pétitionnaire doit véritablement démontrer l'absence d'un scénario alternatif moins impactant, sans restreindre les options a priori possibles aux limites du domaine existant* »..

L'autorité environnementale recommande d'argumenter la demande de dérogation relative aux espèces protégées quant à l'absence d'éventuelle solution alternative, qui pourrait être envisagée, au moins de façon partielle, en dehors des limites du site d'étude.

Outre ce questionnement, le dossier doit faire la démonstration du maintien de conservation favorable des espèces visées, eu égard aux mesures « ERC » proposées.

À côté des diverses mesures évoquées précédemment permettant d'éviter d'impacter les habitats naturels et la faune, pour lesquelles il aurait été souhaitable de disposer de données surfaciques (cf. cartographie page 250), sont proposées des mesures de réduction et de compensation.

Les mesures de réduction consistent :

– d'une part, en l'adoption de dispositions de nature à réduire l'impact des travaux, par exemple l'optimisation du chantier (nombre d'engins, réduction des emprises), la mise en place de mesures de sauvegarde des espaces boisés conservés situés à proximité des travaux (protection des végétaux notamment des racines,

préparation des arbres, balisage des aires sensibles), ainsi que le respect d'un calendrier spécifique des travaux d'abattage des arbres or période de nidification des oiseaux ou d'intervention sur certains bâtiments, afin de limiter la destruction d'individus,

– d'autre part, en la création d'habitats à vocation écologique, comme la végétalisation d'une partie des berges des plans d'eau existants, l'enrichissement des lisières et ourlets forestiers, la plantation de haies bocagères sur le golf ainsi que la création d'une mare (cf. cartographie page 253, partie III), en la limitation de la pollution lumineuse (s'appliquant également en phase chantier) et la mise en place d'une trame noire favorable aux chiroptères (page 258, partie III), en la limitation des risques de collision d'oiseaux avec les surfaces vitrées, en la valorisation écologique des boisements interstitiels conservés (page 262 partie III), ainsi qu'en l'installation de gîtes à chiroptères et de nichoirs à oiseaux.

Sur les boisements interstitiels concernés par cette valorisation sera mis en place un plan de gestion permettant d'adapter la gestion forestière orientée actuellement uniquement sur la sécurité du public, de laisser vieillir les boisements conservés (les arbres morts sont laissés sur pied) et d'orienter la gestion sylvicole vers une diversification des essences. Cette mesure, en permettant d'augmenter la capacité d'accueil des espèces, apparaît de nature à réduire l'impact lié à la perte de surfaces boisées. Prévue dans des secteurs peu ou pas fréquentés par le public, elle ne devra effectivement pas être en contradiction avec des enjeux de sécurité des personnes.

Afin de limiter les risques de collision d'oiseaux avec les surfaces vitrées, le maître d'ouvrage s'engage à réduire la transparence et la réflexion des vitrages, et d'y associer le cas échéant une sérigraphie ou une structure couvrante permettant aux oiseaux de mieux visualiser l'obstacle. Ces dispositions sont intéressantes, mais en l'absence de données sur les collisions actuelles, l'efficacité de ces mesures n'est pas quantifiable et contrôlable.

L'autorité environnementale souligne l'intérêt de la réflexion menée sur la mise en place de la trame noire et du nombre important de gîtes (122) et nichoirs (366) proposés. Un accompagnement par des ornithologues et le groupe mammalogique normand serait néanmoins souhaitable afin de définir les emplacements et l'orientation des gîtes les plus pertinents.

L'autorité environnementale considère cependant que l'ouverture des milieux sur certains secteurs actuellement boisés, occasionnés par le défrichement nécessaire à la réalisation des aménagements prévus, même si cela peut s'avérer profitable aux espèces de lisières comme le Bouvreuil pivoine, le Chardonneret élégant ou encore la Tourterelle des Bois, ne peut être présentée comme une mesure de réduction (cf. page 251, partie III).

Les mesures compensatoires consistent, d'une part, en la valorisation à l'intérieur du périmètre d'étude de l'ensemble boisé d'un seul tenant (94,5 ha) situé à l'est du projet, par une gestion écologique adaptée, l'objectif étant d'assurer la pérennité de sa fonctionnalité écologique (cf. carte page 309), d'autre part, en des reboisements forestiers à vocation écologique sur le golf portant sur une surface totale de 8,5 ha (cf. carte page 310). L'autorité environnementale considère que ces mesures devraient permettre pour la première d'améliorer significativement la qualité écologique des boisements, pour la seconde, non prévue dans le dossier initial, un gain relatif de biodiversité.

Le porteur de projet prévoit également au titre des mesures compensatoires la réalisation d'aménagements en faveur des chiroptères sur la ferme du château. Il s'agit de compenser la perte potentielle d'un gîte présentant des traces de guano, aucun individu n'y ayant été observé. La mesure consiste en le réaménagement de deux combles, l'un n'étant actuellement pas propice à l'installation des chiroptères (aération trop importante), l'autre étant attenant au précédent, dans lequel un individu a été vu en 2017. Ces aménagements en faveur des chiroptères apparaissent de nature à compenser l'impact sur la perte de gîtes due aux travaux dans le château et ses annexes.

Impact des défrichements

Comme évoqué précédemment, le projet nécessite le défrichement de 36 ha (sur la « zone forêt » et dans une moindre mesure la « zone « campagne ») entraînant une dégradation du couvert forestier et altérant des sites de reproduction et d'alimentation d'espèces protégées notamment, avifaune et chiroptères. Dans ce contexte, outre les diverses mesures mentionnées ci-dessus, il a été demandé au maître d'ouvrage de boiser ou reboiser près de 107 ha (soit 3 ha de compensation pour 1 ha défriché).

Le complément de dossier concernant les compensations au défrichement remis le 17 mai 2019 vient préciser la localisation des parcelles proposées par les gestionnaires forestiers, les surfaces des boisements, les essences, etc.

Si ces dispositions apparaissent de nature à répondre aux exigences réglementaires du code forestier, l'absence de certaines informations sur l'état actuel de ces parcelles, comme leur éventuelle prédisposition à

la présence de zones humides, et l'absence d'évaluation environnementale des incidences de ces boisements, ne permettent pas d'apprécier l'éventuel gain en termes de biodiversité qui serait susceptible de compenser les effets résiduels du projet d'extension du Centre Parcs. En l'état du dossier, il n'apparaît pas possible de s'assurer de l'atteinte de l'objectif fixé par le code de l'environnement d'une absence de perte nette en termes d'espèces, d'habitats, de fonctionnalités..., voire d'un gain écologique. En outre, il est rappelé que pour une équivalence stricte, le gain doit être produit à proximité du site impacté. Or, il apparaît que les parcelles, localisées dans les cinq départements normands, peuvent être très éloignées du projet.

L'autorité environnementale recommande de rechercher les possibilités de réaliser des boisements en compensation du défrichement au plus près du projet et d'apporter toutes les informations permettant de conclure à l'absence globale pérenne de perte de biodiversité engendrée par le projet compte tenu des mesures compensatoires mises en œuvre.

5.5 - L'atténuation du changement climatique

L'atténuation du changement climatique consiste à maîtriser les rejets de gaz à effet de serre (GES) et à restaurer ou maintenir les possibilités de captation du carbone par les écosystèmes (notion de « puits de carbone »). Il s'agit d'une préoccupation planétaire qui doit être examinée de façon globale, mais chaque projet doit concourir, à son échelle et de façon individuelle, à la non aggravation voire à la réduction des impacts du phénomène. Aussi n'est-il pas souhaitable pour ce type de projet de considérer de prime abord comme le mentionne l'étude d'impact que « *l'impact sur le climat lié à l'augmentation de gaz à effet de serre peut être considéré comme négligeable ...* » (cf. page 220).

L'autorité environnementale prend note que les performances énergétiques des hébergements nouveaux tendront à atteindre un niveau plus performant que la norme RT2012 et que l'accent sera mis sur une enveloppe thermiquement performante (confort d'hiver) et sur des systèmes de rafraîchissement peu consommateurs. Elle prend note également de la volonté du porteur de projet de rationaliser la consommation énergétique du complexe aquatique.

Néanmoins, au-delà de ces intentions sur les performances, il aurait été souhaitable, compte tenu du nombre important de cottages et du concept même du projet, de fixer clairement des objectifs chiffrés de réduction des gaz à effet de serre (GES) et d'évaluer la faisabilité des diverses solutions envisageables pour les atteindre. C'est précisément l'objet de l'« *étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone* », obligatoire selon l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme (étude EnR), qui, dans le cas présent, n'a pas été fournie.

L'autorité environnementale recommande au maître d'ouvrage de se fixer clairement des objectifs chiffrés de réduction des GES. Elle recommande également d'évaluer au moyen d'une « étude EnR », absente du dossier, le potentiel de développement des énergies renouvelables.