

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre

Le Département de l'Isère et Pierre et Vacances SA

Concernant les conditions de réalisation du projet de

CENTER PARCS "ISÈRE" à ROYBON

"Il a été convenu ce qui suit entre :"

Pierre et Vacances SA, société anonyme au capital de 88.109.110 € immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 316 580 869 dont le siège social est situé à l'Artois, Espace pont de Flandre 11, rue de Cambrai 75947 Paris cedex 19, représenté par son Président directeur général, Gérard Brémond ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes et ci-après désignée par "Pierre et Vacances SA",

D'une part,

et

Le Département de l'Isère, domicilié à l'hôtel du Département, 7 rue Fantin Latour, BP 1096, 38022 Grenoble cedex 1, représenté par son Président, André Vallini, en vertu de la délibération de l'assemblée départementale en date du 15 octobre 2009,

et ci-après désigné par le "Département",

D'autre part.

CHAPITRE I - PRESENTATION DU PROJET

Article 1 - Objet du présent protocole

Pierre et Vacances SA, spécialiste dans les domaines de la conception, de la réalisation et de l'exploitation de résidences de tourisme, actionnaire unique de la Société Center Parcs Europe, a entrepris, dans le cadre de sa stratégie de développement, de réaliser un nouveau Center Parcs en région Rhône Alpes, afin d'accueillir, au long de l'année, une clientèle touristique et d'affaires, tant française qu'européenne.

Le Département de l'Isère souhaitant équilibrer l'activité touristique de son territoire, et notamment dans sa partie ouest, par la réalisation d'opérations significatives, à fort impact économique en terme de création d'emplois et de valorisation de son image, a répondu favorablement à cette demande de recherche de sites pouvant accueillir des équipements de loisirs et des hébergements touristiques, lancée par le Groupe Pierre et Vacances SA pour le développement de son concept de village Center Parcs.

Compte tenu du potentiel touristique particulier du massif de Chambaran et de la volonté de favoriser des retombées économiques sur le tissu local et la création significative d'emplois, le Département de l'Isère a particulièrement axé ses efforts sur ce territoire rural. Il a ainsi sélectionné plusieurs localisations possibles qui ont été successivement proposées aux troisième et quatrième trimestres 2007 à Pierre et Vacances SA.

Pierre et Vacances SA a examiné les potentialités des différents sites proposés et a retenu en décembre 2007 le Bois des Avenières sur la commune de Roybon. Le Département de l'Isère et Pierre et Vacances SA ont alors mis en place des groupes de travail pour analyser la faisabilité du projet. Ils ont maintenant convenu de l'établissement du présent protocole portant sur le montage de l'opération et précisant, en particulier, le programme, les modalités de cession des terrains, de réalisation des constructions, ainsi que les conditions économiques de mise en œuvre du projet.

Article 2 - Présentation de l'opération

Article 2.1 - Présentation du projet de réalisation d'un Center Parcs

Sur les terrains du Bois des Avenières, situé sur la commune de Roybon, Pierre et Vacances SA réalisera un programme de résidences de tourisme de la marque Center Parcs, comprenant des hébergements, des équipements ludiques et sportifs, de restauration, des commerces et des services. Ce programme sera exploité sous la marque "Center Parcs".

L'annexe 1 du présent document décrit les bâtiments et ouvrages qui seront construits.

Le projet pourra être réalisé en une ou deux tranches :

- 1/ la première de 600 à 700 cottages et les équipements de loisirs et de services nécessaires à son fonctionnement,
- 2/ la seconde pour atteindre 1000 cottages et le complément des équipements prévus.

Article 2.2 - Implantation géographique du Center Parcs

Le périmètre retenu, présenté en annexe 2, couvre une surface d'environ 203 hectares. Il est situé dans le Bois des Avenières, à Roybon, propriété de la Commune.

Article 2.3 - Présentation des acteurs impliqués dans le projet

Plusieurs parties se sont engagées sur ce projet :

- Pierre et Vacances SA et ses filiales concernées par le projet,
- le Département de l'Isère, au titre de sa compétence d'équipement rural,
- la Commune de Roybon, commune support et compétente en matière d'urbanisme,
- la Région Rhône Alpes, au titre de ses compétences sur la formation professionnelle, l'aménagement et le tourisme,
- la Communauté de communes du Pays de Chambaran, au titre de sa compétence économique,
- le Syndicat intercommunal des eaux de la Galaure (SIEG), en sa qualité de gestionnaire des réseaux d'eau potable et d'assainissement sur son territoire,
- le SIVOM de Saint Marcellin, maître d'ouvrage de la station d'épuration qui traitera les effluents en provenance de Roybon et du site du projet.

Article 3 – Contexte de l’opération

Article 3.1 – Foncier

Les terrains retenus appartiennent actuellement à la Commune de Roybon. Pierre et Vacances SA souhaite les acquérir tout comme les voies situées à l’intérieur de ce périmètre. A cet effet, Pierre et Vacances SA s’est rapproché de la Commune de Roybon et a négocié avec elle les termes d’un compromis de vente, concernant l’ensemble des terrains constituant le Bois des Avenières, ainsi que l’emprise foncière des chemins ruraux et des chemins d’exploitations existants.

Le conseil municipal de la Commune de Roybon a autorisé son Maire, par délibérations du 07/08/2008 et du 20/03/2009, à engager la Commune à vendre les terrains nécessaires à la réalisation du projet et à signer le compromis. Ce compromis, régularisé ce jour simultanément au présent protocole, est néanmoins soumis à la réalisation de certaines conditions précisées à l’annexe 4.

De plus, dès lors que les voies situées à l’intérieur de l’emprise sont qualifiées de chemins ruraux et de chemins d’exploitation, la vente des terrains ne pourra intervenir que postérieurement à la désaffectation des chemins ruraux, et à la purge du droit de préemption des riverains qui s’y attache ainsi qu’à l’accord des utilisateurs des chemins d’exploitation.

Enfin, Pierre et Vacances SA ou toute autre société substituée souhaite acquérir des parcelles complémentaires situées en limite du Bois des Avenières, et signera les promesses de vente sur ces parcelles sous la condition suspensive de l’acquisition des 200 hectares de terrains communaux.

Article 3.2 – Situation du terrain au regard des documents d’urbanisme ainsi que des zones de protection concernant le périmètre de l’opération

L’implantation du Center Parcs dans le périmètre retenu est conditionnée au respect des procédures juridiques et administratives suivantes :

- La commune de Roybon est incluse dans le périmètre du Schéma directeur de l’agglomération grenobloise, depuis son extension au secteur Bièvre – Valloire, dont la destination générale des sols ne permet pas, en l’état, la réalisation du projet dont il s’agit.
Il convient donc de procéder à la modification du schéma, conduite par le Syndicat mixte du schéma directeur compétent en la matière.
- Par ailleurs, le terrain, situé intégralement sur la commune de Roybon, est inclus dans une zone du plan local d’urbanisme qui ne permet pas la réalisation du projet.
Il convient donc de procéder à la révision simplifiée de ce document dans un délai compatible avec le planning général de l’opération.

- La réalisation du projet sur le terrain retenu par Pierre et Vacances SA impose le défrichement d'une partie du couvert forestier. Le Bois des Avenières étant placé sous le régime forestier, la distraction du régime forestier ainsi qu'une autorisation de défrichement sont nécessaires afin de permettre la réalisation du projet. La distraction a été autorisée, sur demande du Conseil municipal ayant donné lieu à une délibération le 07 août 2008, par arrêté préfectoral du 18 novembre 2008.
 Le défrichement devant porter sur une superficie supérieure à 25 hectares, le dossier de demande sera soumis à étude d'impact et enquête publique.
- Des chemins ruraux et d'exploitation sont inclus dans le périmètre du futur Center Parcs et devront être désaffectés afin de lever les clauses suspensives de la promesse de vente du terrain.
- Le Bois des Avenières fait partie du territoire de chasse de l'Association communale de chasse agréée. Bien qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne l'impose, la Commune a souhaité proposer à l'ACCA un territoire de substitution. Il conviendra néanmoins de mettre en œuvre le dispositif prévu au Code de l'environnement permettant au propriétaire du terrain de faire connaître son droit d'opposition à la chasse 6 mois avant le terme de chaque période de 5 ans soit pour ce qui nous concerne au 17 février 2011. Cette sortie du terrain du périmètre de chasse de l'ACCA devra être entériné par arrêté préfectoral.
- Avant construction, tous les bâtiments du Center Parcs devront obtenir un permis de construire : cette demande prendra la forme d'un permis de construire unique, portant à la fois sur la totalité du terrain d'assiette du projet et sur l'ensemble des constructions prévues (cottages et équipements de loisirs et de services). Il sera déposé conjointement par deux sociétés filiales à 100 % de Pierre et Vacances SA constituées à cet effet, l'une pour la réalisation de la partie "équipements", l'autre pour la réalisation des hébergements touristiques. Ce permis sera déposé sur le fondement de l'article L 431-24 du code de l'urbanisme et emportera division parcellaire.
 En vertu de l'article R 123-1 du code de l'environnement, ce permis sera soumis à étude d'impact et enquête publique.
- Compte-tenu de l'importance des travaux envisagés et du milieu naturel dans lequel le projet s'inscrit, une autorisation au titre de la loi sur l'eau devra également être obtenue avant l'engagement des travaux. Ce dossier fera également l'objet d'une étude d'impact et d'une enquête publique.

Il est prévu d'organiser de manière conjointe les enquêtes publiques relatives au défrichement, au permis de construire et à l'autorisation loi sur l'eau.

Chacune des parties prenantes dans le projet s'engage, dans le cadre de ses compétences, au respect de ces procédures et de toute autre procédure qui s'avèrerait nécessaire au bon déroulement du projet.

Article 4 - Planning prévisionnel

A la signature du présent protocole, le planning prévisionnel est le suivant :

13 Février 2008	Délibération du Conseil municipal initiant la procédure de révision simplifiée du PLU
Juin 2008	Lancement de la modification du Schéma directeur
20 Mars 2009	Délibération de la Commune approuvant le compromis de vente et autorisant le maire à le signer.
14 Avril 2009	Délibération de la Commune de Roybon pour le lancement de la procédure de désaffectation des chemins ruraux
Août 2009	Dépôt de la demande de défrichement
Septembre 2009	Dépôt de la demande de permis de construire des équipements et hébergements Dépôt du dossier au titre de la loi sur l'eau
Octobre 2009	Délibération du Département autorisant le Président à signer le protocole d'accord avec Pierre et Vacances SA
Octobre 2009	Approbation de la modification du Schéma directeur de la région grenobloise
Novembre 2009	Signature du protocole d'accord entre le Département et Pierre et Vacances SA
Novembre 2009	Signature du compromis de vente entre la commune de Roybon et Pierre et Vacances SA ou toute société substituée, relatif aux terrains du Bois des Avenières, Parallèlement et suivant le rythme des négociations menées, signature par Pierre et Vacances SA ou toute société substituée des promesses de vente avec certains propriétaires privés voisins du projet
Décembre 2009	Caractère exécutoire du Schéma directeur modifié et approbation de la révision du PLU
Juin 2010	Délivrance de l'ordre de service pour la réalisation de la station d'épuration, nécessaire à la délivrance du permis de construire.
Juillet 2010	Obtention du permis de construire et de l'autorisation de défrichement
Septembre 2010	Caractère définitif du permis de construire des équipements et des hébergements
Septembre / Octobre 2010	Acquisition des terrains d'assiette du projet Center Parcs par Pierre et Vacances SA ou toute société substituée

Automne 2010	Démarrage des travaux de desserte par les Collectivités compétentes
Printemps 2011	Lancement des travaux du complexe touristique par Pierre et Vacances SA ou toute société substituée
Décembre 2011	Lancement des formations "métiers" (notamment dans les secteurs de l'hôtellerie et de la restauration) en collaboration avec les partenaires locaux
Septembre 2012	Lancement des opérations de recrutement
Janvier 2013	Lancement des formations pratiques (destinées aux candidats présélectionnés)
Printemps 2013	Ouverture de la 1 ^{ère} tranche du Center Parcs "Isère"
Printemps 2015	Ouverture de la 2 ^{ème} tranche du Center Parcs "Isère"

CHAPITRE II - ENGAGEMENT DES PARTIES

Les investissements (publics et privés) consentis par chacune des parties pour l'implantation de cet équipement auront un impact positif sur le territoire, grâce notamment :

- à l'amélioration des réseaux et autres équipements publics nécessaires à la desserte locale, mais aussi au Center Parcs,
- aux emplois créés directement et indirectement et nécessaires au bon fonctionnement du Center Parcs,
- aux retombées fiscales (taxes d'urbanisme, taxes foncières, taxe professionnelle, etc.).

La Région Rhône-Alpes a délibéré le 9 juillet 2009 pour un accompagnement adapté sur la promotion touristique, le développement durable et les énergies renouvelables, et la formation professionnelle. Les Collectivités territoriales compétentes en matière d'aménagement et infrastructures de viabilisation conventionneront le cas échéant avec l'opérateur pour ce qui concerne leur champ de compétence. Le Département ne se substituera pas à leurs obligations.

Article 5 - Engagements de Pierre et Vacances SA

Pierre et Vacances SA s'engage à :

- acquérir les terrains et voies appartenant à la Commune de Roybon, après désaffectation des chemins ruraux et obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet, devenues définitives,
- sur la réalisation d'un projet dont l'investissement global des 2 tranches est estimé à environ 387 M€ conformément au programme indiqué en annexe 1.
Il est précisé que ce projet sera financé :
 - d'une part par la vente des cottages à des investisseurs, assortie de la signature d'un bail commercial d'une durée ferme de 9 ans, étant rappelé que l'engagement du Conseil général de l'Isère défini à l'article 7 alinéa 1 ci-dessous est subordonné au respect de cet engagement,
 - d'autre part et en ce qui concerne les services et équipements de loisirs et de services, par un investisseur institutionnel avec signature d'un bail commercial de longue durée, cet (ou ces) investisseur(s) sera (ont) sollicité(s) au plus tard dans l'année du lancement des travaux.
- conduire et réaliser le projet, objet du présent protocole, en respectant les engagements "Développement Durable" précisés à l'article 5,
- créer des emplois sur le site : Center Parcs emploiera directement ou indirectement pour l'exploitation du site, une fois les deux tranches réalisées, environ 700 collaborateurs (sous contrats de travail Center Parcs ou contrats de travail sous-traitants) représentant environ 468 emplois "équivalent temps plein" (ETP), soit une masse salariale brute prévisionnelle de 10 millions d'euros/an. La répartition

prévisionnelle de ces emplois se fera sur les différents secteurs d'activités et selon les pourcentages indicatifs suivants :

- Accueil/Sports, loisirs et espace aqualudique tropical (environ 14 % des emplois créés)
- Restauration (environ 19 %)
- Vente (commerces et boutiques) (environ 6 %)
- Maintenance (environ 4 %)
- Nettoyage (environ 48 %)
- Administration / Ressources humaines / Sécurité (environ 9 %)

Le recrutement direct sera prioritairement réalisé au niveau local. Center Parcs établira un partenariat avec les différents acteurs de l'emploi du département et de la région dans l'objectif de mettre en place, en amont du recrutement, des formations "métiers" permettant de renforcer le vivier local. Le recrutement sera par la suite effectué en collaboration avec les Pôles emplois. La sous-traitance régulière sera sensibilisée et associée à ces dispositifs,

- à maintenir pendant une durée d'au moins 10 années un mode d'exploitation du Center Parcs en résidence de tourisme, qui conserve ou améliore les emplois et l'activité induite pour l'économie et les collectivités territoriales tel que décrit dans le présent protocole,
- générer des emplois indirects : des contrats de sous-traitance concernant des fournitures ou des prestations peuvent être estimés à un chiffre d'affaire prévisionnel annuel de 12 millions d'euros HT, générant la création de plus de 83 emplois. L'utilisation des ressources locales sera pris en compte, voire même privilégiée, pour ce qui concerne l'approvisionnement en bois de chauffage, dont la filière est bien structurée sur le secteur de Chambaran,
- honorer ses obligations fiscales pour les collectivités (taxes liées aux permis de construire, taxes foncières, taxe professionnelle...),
- renforcer la notoriété du département et ce, à une échelle nationale mais aussi européenne en associant le nom "Isère" dans la dénomination commerciale du Center Parcs.

Pierre et Vacances SA s'engage à coopérer activement avec le Département et les collectivités locales pour valoriser la destination Isère et ses richesses identitaires, touristiques et patrimoniales. Cette coopération se traduira notamment, et sans que cette liste soit limitative, par les démarches suivantes :

- engagement conjoint d'une réflexion sur les moyens de valoriser les éléments d'identité marquants de l'Isère à travers le nom du Center Parcs qui intégrera le mot Isère. Selon l'usage commercial ou administratif du site, seront utilisées les deux possibilités suivantes :
 - "Center parcs Isère, le Domaine de la forêt de Chambaran"
 - ou "Domaine de la forêt de Chambaran – En Isère"

D'autres moyens tels que les éléments de la décoration, la signalétique interne au site, les noms des voies internes du site, et toutes autres dispositions appropriées seront étudiées.

- la coopération en matière d'actions marketing concertées afin d'aboutir aux meilleures synergies possibles, sur la base de cibles et de produits communs. Cette démarche se traduira notamment par une réunion de coordination des plans d'actions marketing une fois par an. Elle intégrera en particulier la desserte de l'aéroport Grenoble-Isère.
- la mise en valeur des ressources locales, dans la perspective de faire connaître l'Isère aux clients du Center Parcs et de mettre en vitrine les productions du terroir.
Cette démarche se traduira :

- d'une part par la mise à disposition d'un poste de travail en liaison directe avec le desk d'accueil des clients afin d'en faire un espace de promotion touristique et d'information des vacanciers sur les ressources du département,
- et d'autre part par la mise à disposition d'un espace de présentation et de vente des produits du terroir dans la zone de la supérette,
- par ailleurs, un espace permettra l'organisation de marchés thématiques de produits du terroir, selon des modalités d'organisation et d'occupation qui demeureront sous maîtrise de Pierre et Vacances SA.

Article 6 – Engagements "Développement Durable"

Compte-tenu de l'implantation au cœur d'espaces naturels et de sa destination touristique, le projet se doit d'être exemplaire en ce qui concerne ses impacts environnementaux et d'une façon générale, sur sa conformité avec les engagements du Grenelle de l'environnement ainsi que la politique "développement durable" du Département de l'Isère.

C'est pourquoi, en complément du respect des prescriptions issues du schéma directeur, du plan local d'urbanisme et des études d'impact liées aux autres autorisations administratives (défrichement, loi sur l'eau...) il est convenu par Pierre et Vacances SA que l'opération sera réalisée en prenant particulièrement en compte des engagements dans six domaines qui sont :

- les économies d'énergie et l'utilisation de ressources énergétiques locales,
- la limitation des consommations d'eau,
- l'optimisation des transports et des déplacements,
- le tri et la valorisation des déchets,
- la préservation de la biodiversité,
- la responsabilité sociale et le développement local.

Pour chacun des domaines cités, des actions précises, évoquées ci-dessous, sont spécifiées dans l'annexe 5 du présent protocole. En fonction de l'avancement des études et de la faisabilité de chacune des actions, deux niveaux d'exigence ont été définis :

- Niveau 1 : engagement ferme et quantifié de Pierre et Vacances SA dans le cadre du protocole,
- Niveau 2 : engagement de principe de Pierre et Vacances SA, dont les modalités de mise en œuvre seront précisées en fonction de la faisabilité technico-économique et de la réglementation.

Les 9 actions prioritaires de niveau 1 sont :

- le respect des contraintes thermiques au-delà du label THPE 2005, soit une réduction de la consommation conventionnelle d'énergie de 30 % minimum par rapport à la référence "RT2005",
- la limitation des besoins en climatisation par l'isolation de l'enveloppe : la conception des équipements collectifs favorisera une forte inertie et l'usage de protections solaires pour le confort. Pour les cottages, les surfaces de baies seront optimisées afin d'offrir le meilleur compromis entre confort visuel, confort thermique d'hiver et confort thermique d'été sans recours à la climatisation,
- l'utilisation sur le site d'une chaufferie bois pour couvrir au moins 80 % des besoins en chauffage et eau chaude sanitaire des équipements collectifs (hors cottages),
- pour l'Aquamundo : par la récupération de l'eau de lavage des filtres des bassins, qui sera ensuite traitée par osmose inverse pour être réutilisée comme appoint d'eau journalier des bassins,
- la mise en place d'un plan de déplacement de l'entreprise,
- le tri et la valorisation des déchets, en permettant la conformité avec le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés mis en place en Isère (objectif de tri sélectif de 28 % en 2012 et 34 % en 2017),
- un recrutement local en favorisant la réinsertion des bénéficiaires des minimas sociaux locaux, en phase d'exploitation, et participer aux dispositifs de formation,
- l'accompagnement du développement économique et touristique local (mesures détaillées à l'article 5 du présent protocole),
- l'interdiction des sports mécaniques thermiques.

Les actions dites de "niveau 2" sont envisagées à la date de signature du présent protocole. Elles seront ajustées et adaptées au cours des études conduites par Pierre et Vacances SA, sous réserve de leur faisabilité :

- économies d'énergie et ressources locales :

Dans le domaine des économies d'énergie et l'utilisation de ressources énergétiques locales, la limitation des besoins en chauffage sera également atteinte par la solarisation passive des bâtiments. Les besoins en climatisation seront réduits en favorisant le rafraîchissement dit "passif". La conception des bâtiments maximisera l'utilisation de systèmes de rafraîchissement passifs (ventilation naturelle, sur-ventilation nocturne au niveau des bâtiments collectifs, etc.). Aucun équipement électrique de climatisation ne sera installé, sauf pour le centre de séminaires, et en cas de nécessité de protection d'équipements techniques sensibles (baies informatiques...).

L'utilisation de systèmes performants dans les bâtiments sera favorisée avec un éclairage "basse consommation" et les équipements électriques les plus performants seront intégrés dans la conception des bâtiments. Les bâtiments les plus sensibles seront gérés par un système de gestion technique centralisée (GTC).

Le niveau d'éclairage sera optimisé pour assurer la sécurité et le confort des résidents sans pour autant créer un éclairage trop urbain dans l'environnement naturel du parc. Les luminaires seront équipés de sources basse consommation à haut rendement lumineux. Le réseau sera équipé d'un système d'abaissement de tension programmé pour les heures creuses de la nuit, ce qui permettra une réduction des consommations sur l'éclairage extérieur de 25 à 30 %. Un éclairage bas sera privilégié afin de limiter la pollution lumineuse du site, sous réserve du respect en particulier des contraintes règlementaires d'accessibilité.

La diversification des sources d'énergies utilisées sera complétée par l'usage des énergies traditionnelles les moins polluantes. Les 20 % des besoins énergétiques complémentaires des équipements collectifs seront couverts par le gaz.

Les matériaux locaux seront privilégiés, notamment pour la construction en bois des cottages, et l'approvisionnement en bois de la chaufferie (sous réserve des capacités de production des filières locales). D'une manière générale le recours aux ressources locales sera privilégié autant que possible pour les approvisionnements du site (en période de construction et de fonctionnement).

- gestion de l'eau : ruissellement, pollution, économie de la ressource :

Les eaux de ruissellement seront réduites : l'imperméabilisation des sols (parking et voirie essentiellement) sera minimisée dans la conception du site, laquelle privilégiera la récupération et le traitement des eaux de ruissellement (aménagement de noues autour des cottages, bassin de récupération des eaux, etc.).

L'optimisation du recours à la ressource en eau sera faite en valorisant les eaux non potables du site et par la promotion des économies d'eau. Le recours aux eaux non potables disponibles sur le site (eaux de pluie, eaux grises, notamment celles des douches de l'aquamundo) sera étudié pour l'arrosage (très faible dans le cas d'un Center Parcs), pour les usages domestiques (lavage des sols), pour l'alimentation des sanitaires des équipements collectifs (sous réserve d'autorisation administrative et de faisabilité technique). Notamment,

il est envisagé de traiter les eaux grises des douches de l'Aquamundo pour alimenter les sanitaires (sous réserves de faisabilité sanitaire et technique).

La conception des bâtiments favorisera le recours à des équipements hydro-économiques (chasse d'eau à double flux, etc.).

- optimisation des transports et des déplacements :

L'accessibilité en transport en commun du site sera étudiée, à la fois pour les vacanciers et pour les employés. L'accès au site (navette gare <=> Center Parcs) sera étudié par Pierre et Vacances SA et pourra faire l'objet d'une offre particulière (billet combiné train & navette), à valider en fonction des résultats sur la pertinence de cette offre d'un point de vue marketing. La desserte locale (excursion à la journée, etc.) sera étudiée en partenariat avec le Comité départemental du tourisme et les acteurs locaux. La location de voitures électriques aux clients du Center parcs pourra être envisagée.

- tri et valorisation des déchets :

La production de déchets sera limitée par la mise en place d'une politique de réduction des emballages. Les fournisseurs du Center Parcs auront obligation de ramassage de leurs emballages. Le recours à des produits non ""sur-emballés"" sera favorisé. De même le recours aux produits emballés particuliers (bouteilles d'eau, etc.) sera rationalisé.

- préservation de la biodiversité :

La conception du site favorisera la préservation des niches écologiques et la mise en œuvre de continuités biologiques. Aucune construction ne sera faite sur les zones abritant les espèces protégées. En cas de création de plan d'eau, ils seront aménagés de façon à créer de nouveaux habitats à haute valeur écologique.

La biodiversité du site sera favorisée par la définition des mesures compensatoires au défrichage et de préservation/valorisation de la biodiversité, en concertation avec les associations naturalistes locales et le Département, afin notamment de favoriser le choix d'essences locales, et par l'établissement d'un plan de gestion écologique et forestier de la forêt.

Des plans d'eau et/ou des zones humides favorisant la biodiversité seront développées sur le site.

Le Center Parcs sera conçu avec très peu d'espaces verts aménagés et entretenus. Sur les espaces verts qui le seront, l'objectif sera la suppression de l'usage des produits phytosanitaires et le recours à un arrosage raisonné (en favorisant par exemple la réutilisation des eaux retraitées ou des eaux pluviales).

- responsabilité sociale et développement local :

Le projet doit s'insérer harmonieusement dans le territoire et accompagner le développement économique local. Sa conception et son mode de fonctionnement doivent permettre également de sensibiliser les résidents comme les employés du Center Parcs à la démarche de développement durable.

Une charte d'achat responsable sera établie par Pierre et Vacances SA afin de préciser les objectifs à atteindre pour la consommation de produits frais locaux et pour favoriser le recours et la promotion des filières courtes de production alimentaire. Annuellement les indicateurs de consommations de ces produits seront fournis au Département afin de juger de l'adéquation de l'offre locale avec la demande du Center Parcs et prendre les mesures correctives qui s'imposent.

Un programme de communication à destination des vacanciers sera mis en place afin d'exposer l'intégration de la démarche de "développement durable" dans la conception du Center Parcs et préciser les moyens mis à disposition des vacanciers pour suivre cette démarche.

La totalité du personnel sera formée aux bonnes pratiques environnementales.

La biodiversité du site sera valorisée à travers des activités et animations proposées par le Center Parcs et organisées dans la mesure du possible avec les associations locales.

L'ensemble des actions sur le développement durable est spécifiées en annexe 5, ainsi que les modalités de contrôle des engagements et les éléments d'évaluation à fournir par Pierre et Vacances SA.

Article 7 - Engagement du Département de l'Isère

Le Département confirme que les interventions suivantes seront mises en œuvre :

- l'application du dispositif existant relatif aux aides à l'hébergement touristique en milieu rural. Le montant cumulé des aides versées aux acquéreurs d'hébergements touristiques pourra atteindre 7 millions d'euros au maximum, pour un plafond de 1 000 cottages, sous réserve de la programmation annuelle des crédits et de la constitution de dossiers de demande de subvention conformes. Il est précisé que le dispositif d'aides départementales en vigueur à la signature du présent protocole subordonne le paiement des subventions à la réception des travaux.
- le Département s'engage à accélérer la réalisation des programmes de desserte locale relevant de sa compétence, c'est à dire l'amélioration du réseau routier de desserte pour l'exploitation du site (cf.§D-3 en annexe 3), :
 - RD20 f entre Roybon et l'entrée du Center parcs
 - et carrefour entre la RD20f et la RD71

Il est précisé que, par ailleurs, le passage à 2x2 voies de l'axe de Bièvre, sera programmé quand le trafic constaté sur cet axe le nécessitera et/ou pour des raisons de sécurité.

Il est également précisé que le contournement routier du village de Roybon sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Roybon.

- le Département s'engage à participer financièrement aux programmes des collectivités locales, en intervenant de façon prioritaire, dans le cadre de sa politique départementale de l'eau, sur :
 - la modernisation du système d'assainissement du bourg de Roybon et de ses hameaux : collecte, transit et station d'épuration, sur lesquels viendra se brancher le Center Parcs (cf. §D-1 en annexe 3),
 - la sécurisation du réseau d'alimentation en eau potable de la commune de Roybon, qui desservira également le Center Parcs (cf. §D-2 en annexe 3),

- le Département poursuivra son rôle de coordination (technique et administrative) de l'ensemble des interventions publiques nécessaires au projet (des services du Conseil général, de la Commune de Roybon, du SIEG, du SIVOM de Saint Marcellin, maître d'ouvrage de la station d'épuration, des services de l'Etat, du Syndicat mixte du schéma directeur), notamment celles relatives :
 - aux expertises internes du Département (tourisme, routes, eau et assainissement, agriculture et forêt) mises à disposition du projet,
 - aux procédures administratives à conduire dans le cadre du projet,

- par ailleurs, le Département aura un rôle actif dans le cadre de la mise en œuvre de la plateforme emploi, dans le respect des compétences de la Région Rhône Alpes, et plus généralement pour toute étude nécessaire à l'accompagnement du projet et n'étant pas du ressort de Pierre et Vacances SA.

CHAPITRE III - CONDITIONS D'APPLICATION

Article 8 - Durée du protocole

Le présent protocole prend effet ce jour, à la signature des présentes et est conclu pour une durée de 10 ans à compter de la mise en exploitation de la première tranche du Center Parcs.

Article 9 - Conditions suspensives

Le Département et Pierre et Vacances SA mèneront conjointement à bonne fin l'ensemble de cette opération, conformément au planning prévisionnel de l'article 4 et prendront toutes les dispositions possibles pour s'adapter aux événements nouveaux qui pourraient venir modifier le montage de l'opération.

Le projet ci-avant décrit reste soumis à la réalisation de plusieurs conditions qui devront être intégrées dans le processus de développement de l'opération.

Ces conditions portent principalement sur :

- la maîtrise foncière de l'ensemble du Bois des Avenières par Pierre et Vacances SA ou toute société substituée y compris l'emprise foncière des chemins ruraux intérieurs au site,
- le caractère définitif de l'approbation de la modification du Schéma directeur de la région grenobloise et de la révision simplifiée du PLU,

- le caractère définitif de la délibération de la Commune propriétaire de l'emprise des chemins ruraux intérieurs au site portant désaffectation ainsi que celles portant sur la cession de cette emprise à Pierre et Vacances SA ou toute société substituée,
- le caractère définitif de l'ensemble des décisions et autorisations administratives citées à l'Article 3.2, ainsi que d'une manière générale de toute autre décision ou autorisation administrative nécessaire à la réalisation de l'opération,
- l'engagement du maintien du régime d'aide aux hébergements touristiques par le Département pour une quotité de 1000 unités maximum.
- l'engagement des collectivités partenaires à réaliser les travaux de desserte, et de viabilisation relevant pour chacune d'elle de ses compétences propres, tels que rappelés en annexe 3.

Dans l'hypothèse où l'une ou plusieurs des décisions ou autorisations viendraient à faire l'objet d'un recours, ou d'une décision de retrait ou plus généralement en cas de survenance d'un événement majeur, extérieur aux parties, venant gravement remettre en cause l'économie générale et l'intérêt de l'opération pour les deux parties, celles-ci s'engagent à se rapprocher sous un délai de 1 mois à compter de la connaissance desdits recours ou retraits ou événements extérieurs pour examiner les suites à donner et décider des conditions de poursuite de l'exécution du protocole. Elles s'engagent, à cette fin, à s'informer mutuellement de l'existence de tels recours ou décisions de retrait ou événements dès que l'une ou l'autre en aura eu, pour sa part, connaissance.

Chacune des parties pourra, à l'issue d'une période d'examen commune de 3 mois des motifs mettant en question le projet, renoncer à l'opération et au bénéfice du protocole, ce dernier devenant alors caduc.

Article 10 - Cession / Substitution

- Toute cession du protocole à titre gratuit ou onéreux est interdite.
- Pierre et Vacances SA pourra se substituer l'une ou plusieurs des sociétés du Groupe Pierre et Vacances après en avoir averti le Département. Pierre et Vacances SA restera garant des engagements envers la collectivité.

Article 11 - Modalités d'exécution

Un comité de suivi sera mis en place pour piloter l'exécution du présent protocole.

Il sera constitué de :

- le Président du Conseil général ou ses représentants,
- le Président de Pierre et Vacances SA ou son représentant,
- le ou les directeurs des sociétés filiales de Pierre et Vacances SA intervenant sur le site.

Il se réunira au moins une fois par trimestre jusqu'à l'ouverture du Center Parcs, puis au moins une fois par an jusqu'à la fin de validité du présent protocole.

Article 12 - Résiliation du protocole

Le protocole sera résilié de plein droit en cas de liquidation judiciaire de la société.

Article 13 - Litiges

Les parties conviennent expressément de soumettre les litiges dont la solution ne pourrait être trouvée à l'amiable, au Tribunal administratif de Grenoble.

Article 14 - Election de domicile

Les parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

DONT ACTE

Le présent protocole a été établi en deux exemplaires originaux.

En l'hôtel du Département de l'Isère le

Lecture du présent protocole rédigé sur 31 pages a été donnée aux parties et leurs signatures ont été recueillies aux lieu, jour, mois et an susdits.

Le Président directeur général
de Pierre et Vacances SA,

Le Président du Conseil général de l'Isère,

Gérard Bremond

André Vallini

Annexe 1 : Principaux bâtiments et ouvrages à réaliser dans le Center Parcs (programmation donnée à titre indicatif, à la signature des présentes)

Equipements de loisirs et de services :

Bâtiment	Superficie (m² utiles)
CENTRE VILLAGE	
Aquamundo	9 000
Market dôme / Grande serre	3 700
Zone restaurants	2 370
Zone bowling	1 400
Administration & maintenance	4 750
Poney club	240
Ferme des enfants	1 200
Etable et mini ferme	430
Location de vélos	100
Halle des sports	2 800
CENTRE DE SEMINAIRES / CONVENTIONS	4 500
SPA & RESTAURANT INTEGRE	3 000
COUNTRY CLUB	
Country club	1 050
Pôle de divertissement nocturne	900
POLE LOISIRS EXTERIEURS & SPOT ADO	400
AUTRES LOCAUX	400
TOTAL	36 240

Soit un total de 36.240 m² utiles, représentant approximativement 42.000 m de Surface HON.

Hébergements : Programmation des 1000 cottages

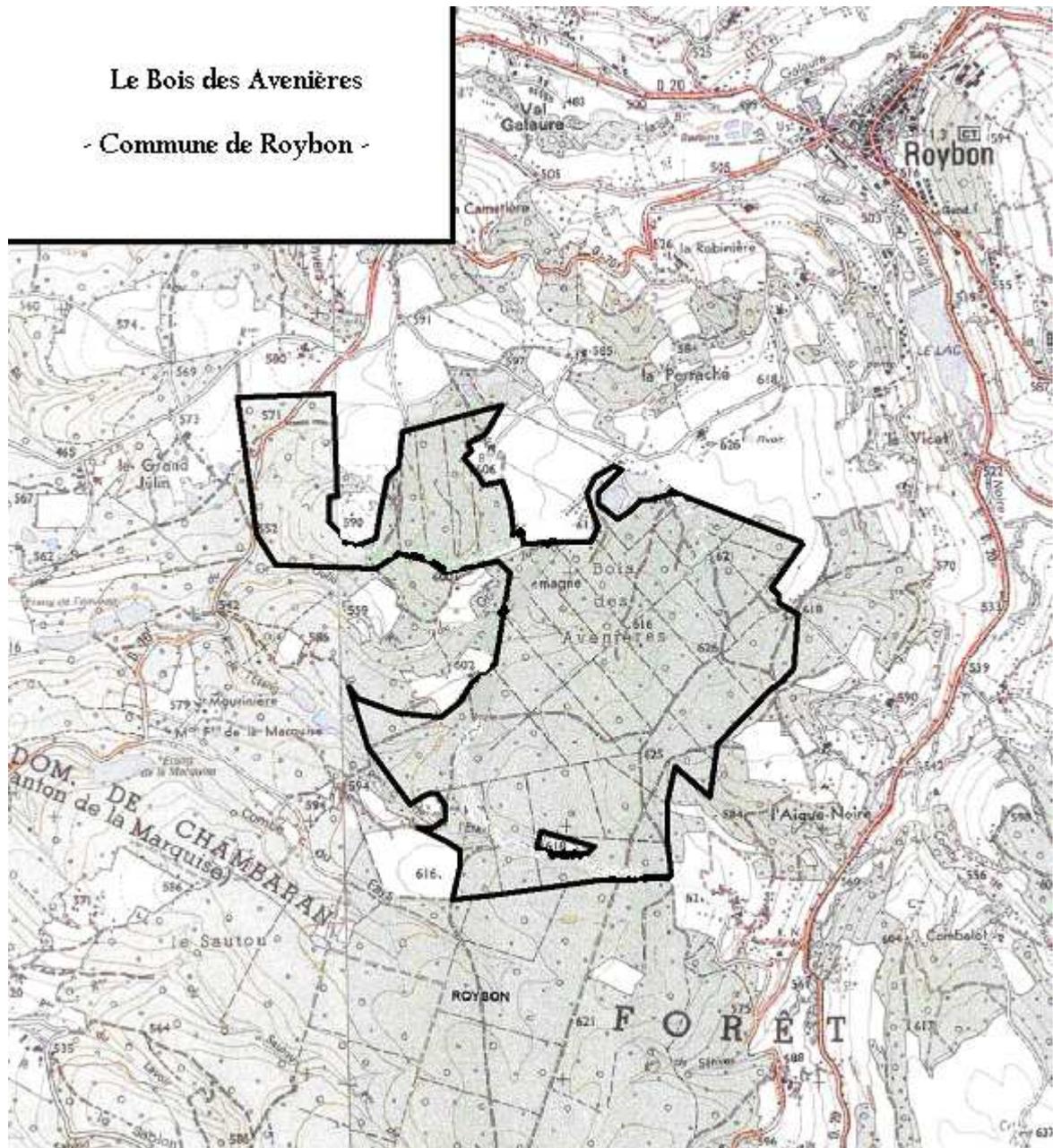
Modèle de cottage Center Parcs

	NOMBRE		SURFACES HABITABLES (m ²)
	Unités	%	
Confort 8 pax	71	7%	79,00
Confort 6 pax	136	14%	62,50
Confort 4 pax	200	20%	50,00
Premier 8 pax	136	14%	84,00
Premier 6 pax PMR	59	6%	78,00
Premier 6 pax	77	8%	68,00
Premier 4 pax	157	16%	53,00
VIP 4 pax	100	10%	66,00
VIP 6 pax	43	4%	84,00
VIP 12 pax	21	2%	168,00
TOTAL	1 000	100%	67,43

Soit un total prévisionnel de 67.430 m² habitables, représentant approximativement 85.000 m² de Surface HON.

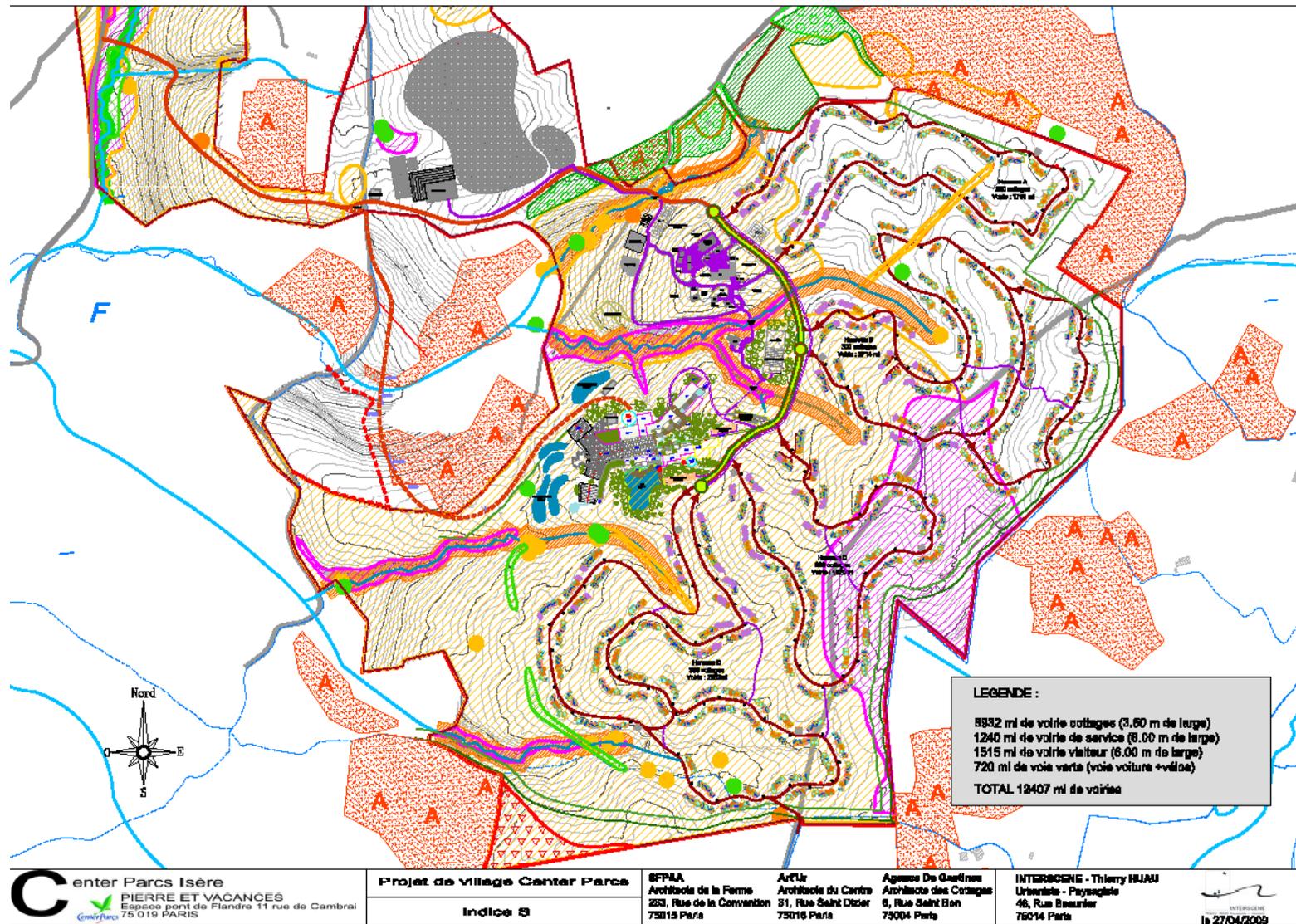
Annexe 2 : Périmètre retenu pour l'implantation du Center Parcs

Carte de situation :



L'enclave correspond à 2 parcelles privées, actuellement sous compromis de vente au profit de la Commune de Roybon, qui doit les acquérir pour être à même de céder l'ensemble à Pierre et Vacances SA.

Plan masse provisoire



Annexe 3 : Récapitulatif des ouvrages et équipements d'infrastructures prévus par les collectivités.

Conseil général de l'Isère :

- carrefour d'accès au site et améliorations ponctuelles de la D20f utiles à la phase d'exploitation du site, en cours d'étude, et soumis à une prochaine programmation,
- aménagement du carrefour D20-D71, soumis à une prochaine programmation,
- passage à 2x2 voies de l'axe de Bièvre, qui sera programmé quand le trafic constaté sur cet axe le nécessitera et/ou pour des raisons de sécurité.

Syndicat Intercommunal des Eaux de la Galaure :

- eau potable et assainissement

SIVOM de Saint Marcellin

- station d'épuration

Commune de Roybon :

- aménagement du carrefour D20f-D71
- contournement routier du village de Roybon

Annexe 4 : Conditions de la promesse de vente entre la commune de Roybon et le Groupe Pierre & Vacances

Il est ci-après repris in extenso les **conditions suspensives** incluses au projet de promesse synallagmatique de vente à régulariser entre la commune de Roybon et Pierre & Vacances Développement SA., filiale de Pierre et Vacances SA :

« La réalisation de la présente promesse est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées dont la réalisation n'entraînera pas d'effet rétroactif :

1. Modification du Schéma Directeur et révision du PLU :

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, L'ACQUEREUR se propose de réaliser sur LE BIEN un ensemble d'hébergements touristiques d'environ 1000 unités, accompagnés d'équipements de loisirs et de services associés.

Ce projet impose l'obtention d'une constructibilité minimum de 150.000 m² de S.H.O.N. et par suite nécessite la modification de Schéma Directeur de la Région Grenobloise et la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) applicable sur le territoire de la Commune de ROYBON.

A cet effet, L'ACQUEREUR sollicite dès à présent la modification du Schéma Directeur et la révision simplifiée du P.L.U. dans le délai ci-après indiqué.

Par conséquent la présente promesse est consentie sous les conditions suspensives :
de la modification du Schéma Directeur,
et de la révision simplifiée du P.L.U. de la commune de ROYBON,

Il est précisé que cette condition ne sera réputée être réalisée que lorsque le Schéma Directeur modifié et le P.L.U. révisé seront définitifs, purgés de tout recours et de tout retrait.

Les parties conviennent que la réalisation de cette condition de modification du Schéma Directeur et de révision du P.L.U. devra intervenir au plus tard dans le délai ci-après indiqué.

Il est ici précisé que le défaut de réalisation de cette condition suspensive s'entend :

soit d'un refus de modification du Schéma Directeur,

soit d'un refus de la révision du P.L.U.,

soit d'une modification autorisant une constructibilité inférieure à 150.000 m² SHON,

soit d'un recours ou d'un retrait à l'encontre de la décision de modification du Schéma Directeur et/ou de révision du P.L.U.

2. Purge de tout droit de préemption :

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales (notamment droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles, droit de préemption de la S.A.F.E.R., droit de préemption urbain), ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur LE BIEN concerné.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, LE VENDEUR s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du ou des droits de préemption ou de substitution d'acquérir ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice de l'un des droits de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et LE VENDEUR délié de toute obligation à l'égard de L'ACQUEREUR.

Les deux conditions suspensives ci-dessus sont stipulées au profit des deux parties, qui ne pourront y renoncer.

3. Désaffectation et déclassement des chemins et voiries :

Caractère définitif des délibérations du Conseil Municipal de la commune de ROYBON portant désaffectation le cas échéant et déclassement des voies communales, des chemins ruraux et pistes forestières traversant le site et leur déplacement.

Dans le cadre de cette procédure il devra être procédé au déplacement des chemins ruraux en bordure de site, conformément aux dispositions du Code rural et en accord avec L'ACQUEREUR.

Ce caractère définitif sera constaté au moyen, notamment, de la production des attestations d'affichage et de transmission en Préfecture desdites décisions.

Cette condition suspensive est stipulée au seul profit de l'acquéreur, qui pourra y renoncer.

Conditions suspensives auxquelles seul L'ACQUEREUR pourra renoncer

La présente promesse de vente est en outre consentie sous les conditions suspensives suivantes dont seul L'ACQUEREUR pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par L'ACQUEREUR de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé.

4. Engagement de réalisation des V.R.D. par les collectivités :

Caractère définitif des délibérations des collectivités publiques concernées par la réalisation des travaux suivants :

- du réseau d'alimentation en eau potable,*
- du réseau d'assainissement,*
- de la station d'épuration,*
- des réseaux haut débit, gaz et électricité,*
- en matière de voirie et notamment ceux sur la RD 20 (aménagement particuliers facilitant et sécurisant l'accès site (giratoire / tourne à gauche)).*

Ce caractère définitif sera constaté au moyen, notamment, de la production des attestations d'affichage, de publication au registre des actes administratifs et de transmission en Préfecture desdites décisions.

5. Obtention des autorisations administratives :

Ces autorisations administratives sont les suivantes :

- autorisation de défrichement,*
- obtention d'un ou plusieurs permis de construire et/ou d'aménager,*
- obtention de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau,*

A cet effet, L'ACQUEREUR s'oblige à déposer auprès des services compétents, les demandes correspondantes en vue de la réalisation des constructions et équipements visés ci-dessus, dans un délai compatible avec les délais d'obtention indiqués ci-après.

L'ACQUEREUR devra en justifier au VENDEUR par l'envoi d'une copie des diverses demandes à l'administration et des récépissés de dépôt.

Toutefois, il est ici précisé que cette condition ne sera réputée être réalisée que lorsque les autorisations obtenues, expressément ou tacitement le cas échéant, auront été purgées de tout recours hiérarchique, gracieux et contentieux et de tout retrait administratif.

En conséquence, le caractère non définitif de ces autorisations (et, par conséquent, la non-réalisation de la présente condition suspensive) résultera de la production par L'ACQUEREUR au VENDEUR, avant l'expiration des délais de réitération ci-après fixés, d'une notification d'un recours, ou de la décision de retrait de l'autorité ayant délivré l'autorisation concernée.

L'ACQUEREUR s'oblige à afficher régulièrement et de manière continue les autorisations sur LE BIEN et à en faire constater l'affichage par exploit d'huissier de justice, tant sur LE BIEN, qu'en mairie dans les VINGT (20) jours calendaires de la date à laquelle l'obtention desdites autorisations lui auront été notifiées par l'Administration compétente pour leur délivrance ou aurait été tacitement obtenue le cas échéant. Cet affichage, sera constaté à plusieurs reprises par un acte d'huissier, aux frais de L'ACQUEREUR, le VENDEUR s'engageant à prêter son concours pour l'affichage sur LE BIEN.

Faute de quoi, L'ACQUEREUR ne pourrait se prévaloir de la non-réalisation de la condition suspensive.

6. Acquisition par LE VENDEUR de diverses parcelles :

La présente promesse est également soumise à la condition suspensive que LE VENDEUR acquiert, savoir :

- la parcelle cadastrée section F n° 337 pour 45 ares et 30 centiares, de Mme Isabelle PECHEUR, épouse BERRUYER,
- la parcelle cadastrée section F n° 338 pour 1 hectare 97 ares 10 centiares, de Messieurs André et Robert PETIT, respectivement nu-propriétaire et usufruitier.

Cette condition suspensive sera réputée réalisée lorsque le VENDEUR aura régularisé les actes authentiques d'échange et de vente correspondants.

LE VENDEUR s'obligeant à rétrocéder à L'ACQUEREUR en même temps que LE BIEN objet de la présente promesse lesdites parcelles moyennant le prix de 0,30 € le mètre carré.

Autres conditions suspensives stipulées au profit de L'ACQUEREUR

Droit de propriété :

Justification par le VENDEUR d'un droit de propriété régulier et trentenaire.

Absence d'occupation :

Justification de l'absence d'occupation du BIEN et notamment la soustraction de l'ensemble des parcelles vendues du territoire de l'Association Communale de Chasse Agréée de ROYBON.

Pour la réalisation de cette condition suspensive, LE VENDEUR s'oblige :

a) A justifier, au plus tard le 31 mai 2009, de la délibération de l'assemblée générale de l'A.C.C.A. décidant d'exclure du territoire de l'association le BIEN vendu.

Cette justification sera fournie par la production du procès-verbal de ladite délibération.

b) A exercer son droit d'opposition au titre de l'article L.422-10 du Code de l'environnement, au plus tard six (6) mois avant l'expiration de la période quinquennale en cours, concernant le BIEN vendu, le tout conformément aux dispositions du Code de l'environnement et notamment ses articles L.422-18 et R.422-52.

A cet effet, LE VENDEUR s'oblige :

- au préalable, à faire autoriser par le Conseil Municipal de la commune de ROYBON, le principe de l'exercice de ce droit d'opposition.

- à adresser, ensuite, au plus tard le 17 août 2010, au Préfet, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa demande d'opposition. A cette demande devra être joint tout justificatif (et notamment la désignation exacte des parcelles concernées, un plan de ces parcelles et ses titres droits de propriété).

- à prendre en charge toute indemnité, fixée par le tribunal compétent, que pourrait lui réclamer l'Association au titre des améliorations que cette dernière aurait apportée aux parcelles concernées.

La réalisation de la présente condition suspensive s'entend :

- d'une décision du Conseil Municipal de la commune de ROYBON définitive, c'est-à-dire purgée de tout recours et de tout retrait,

- d'un arrêté préfectoral définitif statuant sur la demande d'opposition, c'est-à-dire purgé de tout recours et de tout retrait,

- de la justification de l'affichage pendant un délai de dix (10) jours au moins, à la diligence du maire de la commune de ROYBON sur demande du Président de l'Association, de la modification du territoire de l'association qui en résultera.

Situation hypothécaire :

Justification par la remise d'un état hypothécaire couvrant une période trentenaire de l'absence d'inscriptions pour un montant supérieur au prix, à moins que les justifications écrites des créanciers soient fournies et permettent de donner mainlevée avec ou sans paiement, afin d'éviter à L'ACQUEREUR les formalités de purge.

Droits réels :

Justification de l'absence de servitudes conventionnelles susceptibles de gêner, entraver ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet de L'ACQUEREUR.

Urbanisme :

Que le certificat d'urbanisme ou la note de renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle L'ACQUEREUR le destine.

Prescriptions archéologiques :

Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

la conservation de tout ou partie du site vendu,

et/ou la modification du projet de L'ACQUEREUR tel que défini par son dossier de demande de permis de construire et/ou de demande de permis d'aménager.

Pollution :

Que l'étude et les sondages qui seront réalisés dans les BIENS par un cabinet spécialisé choisi par L'ACQUEREUR, et aux frais de ce dernier, ne révèlent aucune pollution du sol ou du sous-sol imposant une dépollution afin de rendre compatible ces BIENS avec la réalisation du projet.

Calendrier de réalisation des conditions suspensives

Les parties conviennent de retenir les dates prévisionnelles suivantes de réalisation des conditions suspensives :

NATURE DE L'EVENEMENT	DATES BUTOIR
Décision de l'Assemblée de l'A.C.C.A.	31 mai 2009
Modification du S.D.	31 décembre 2009
Révision du P.L.U.	31 décembre 2009
Obtention de l'autorisation de défrichement	31 octobre 2010
Obtention du permis de construire et/ou du permis d'aménager	31 octobre 2010
Obtention de l'arrêté au titre de la loi sur l'eau	31 décembre 2010
Désaffectation et déclassement des voiries communes, chemins forestiers et pistes forestières	30 juin 2009
Retrait des biens de l'A.C.C.A	17 février 2011
Autres conditions suspensives	A la date de réalisation des présentes

Toutefois, dans l'hypothèse où à la date du 31 décembre 2009, les procédures de modification du Schéma Directeur et de révision du P.L.U. ne seraient pas achevées, bien qu'engagées, les Parties conviennent d'un commun accord de reporter d'autant la date de réalisation de l'ensemble des autres conditions suspensives affectant la présente promesse, sans indemnité de part ni d'autre, ni révision du prix, un mois après l'aboutissement de ces modification et révision et de leur caractère définitif, sans pouvoir excéder le 31 mars 2010. »

Annexe 5 : Engagements de Pierre et Vacances SA en matière de développement durable et modalités de contrôle

Objectifs	Actions à mettre en place					
	Intitulé	Domaine application	Niveau d'exigence requis	Modalités de suivi	Moyens	Échéance
			1	Engagement ferme de Pierre et Vacances SA		
			2	Engagement sur des principes directeurs d'aménagement, dont les modalités seront précisées en fonction des contraintes réglementaires, techniques et économiques.		
<p>MODALITES DE SUIVI :</p> <p>Pierre et Vacances SA apportera au Département les preuves quantifiées de la réalisation des objectifs, sur la base d'éléments de son assistance à maîtrise d'ouvrage développement durable, des expertises, des rapports de maîtres d'oeuvre etc.</p> <p>Restitution, aux étapes précisées pour chaque point, d'un rapport permettant au Département d'alerter sur la conformité ou non aux objectifs affichés. Le Département se réserve le droit de contre-expertiser ces éléments, et, le cas échéant, de provoquer une réunion de constat et de réajustement. Pierre et Vacances SA s'engage à faciliter ces expertises.</p> <p>Notamment, à l'ouverture du site, un bilan du respect des objectifs fixés en phases d'études et de réalisation sera présenté par Pierre et Vacances SA ainsi que les modalités de suivi dans le temps.</p> <p>En phase exploitation, un rapport d'activité sera transmis annuellement au CG38 sur l'ensemble des questions liées au développement durable concernant l'exploitation et la gestion du Parc (y compris retour sur les consommations énergétiques et consommations d'eau)</p>						

Objectifs	Actions à mettre en place					
	Intitulé	Domaine application	Niveau d'exigence requis	Modalités de suivi	Moyens	Échéance
A - ENERGIE ET RESSOURCES LOCALES						
A-1 Limiter les besoins en chauffage	Par l'isolation de l'enveloppe : les cottages seront conçus avec un objectif de performance énergétique correspondant au niveau RT 2005 -30%.	Bâtiment (cottages)	1	Vérification permis de construire et appels d'offres	Rapport d'analyse de P&V sur la prise en compte des engagements dans le dossier de PC puis information sur la prise en compte dans les DCE des appels d'offres	Au moment du dépôt du permis de construire puis des appels d'offres, et au plus tard dans le mois qui suit.
	Par la solarisation passive du bâtiment : pour limiter les besoins énergétiques, l'implantation des bâtiments sera optimisée afin de privilégier les apports solaires (notamment, l'orientation des cottages).	Bâtiment	2	Vérification permis de construire	Rapport d'analyse de P&V sur la prise en compte des engagements dans le dossier de PC	Au moment du dépôt du permis de construire et au plus tard dans les 3 mois
A-2 Limiter les besoins en climatisation	Par l'isolation de l'enveloppe : la conception des équipements collectifs favorisera une forte inertie et l'usage de protections solaires pour le confort d'été. Pour les cottages, les surfaces de baies seront optimisées afin d'offrir le meilleur compromis entre confort visuel, confort thermique d'hiver et confort thermique d'été sans recours à la climatisation.	Bâtiment	1	Vérification permis de construire et appels d'offres	Rapport d'analyse de P&V sur la prise en compte des engagements dans le dossier de PC puis dans les DCE des appels d'offres	Au moment du dépôt du permis de construire puis des appels d'offre, et au plus tard dans le mois qui suit.
	Par le rafraîchissement "passif" : - la conception des bâtiments maximisera l'utilisation de systèmes de rafraîchissement passifs (ventilation naturelle, surventilation nocturne au niveau des bâtiments collectifs, etc.). - Aucun équipement électrique de climatisation ne sera installé, sauf pour le centre de séminaires et, en cas de nécessité, pour la protection d'équipements techniques sensibles (baies informatiques...) (A titre d'exemple, la mise en place de la ventilation naturelle dans le Center Parcs de Moselle a permis la réalisation d'économie de l'ordre de 250MWh/an)	Bâtiment	2	Vérification permis de construire et appels d'offres	Rapport d'analyse de P&V sur la prise en compte des engagements dans le dossier de PC puis dans les DCE des appels d'offres	Au moment du dépôt du permis de construire puis des appels d'offres et au plus tard dans les 3 mois
A-3 Systèmes énergétiques économes et performants	Systèmes énergétiques performants : l'utilisation de systèmes performants dans les bâtiments sera favorisée : - l'éclairage "basse consommation" et les équipements électriques les plus performants seront intégrés dans la conception des bâtiments. - les bâtiments les plus sensibles seront gérés par un système de Gestion Technique Centralisée (GTC). (La mise en place de la GTC permettra notamment de s'assurer qu'il n'y aura aucune surconsommation énergétique injustifiée - en cas d'absence de clients dans les cottages par exemple).	Bâtiment	2	Vérification appels d'offres	Information de P&V sur la prise en compte des engagements dans les DCE des appels d'offres	Au moment des appels d'offres, et au plus tard dans les 3 mois
	Éclairage extérieur performant : - le niveau d'éclairage sera optimisé pour assurer la sécurité et le confort des résidents sans pour autant créer un éclairage trop urbain dans l'environnement naturel du parc. - les luminaires seront équipés de sources basse consommation à haut rendement lumineux - le réseau sera équipé d'un système d'abaissement de tension programmé pour les heures creuses de la nuit, ce qui permettra une réduction des consommations sur l'éclairage extérieur de 25 à 30% - un éclairage bas sera privilégié afin de limiter la pollution lumineuse autour du site, sous réserve du respect de la réglementation PMR.	Site	2	Vérification du dossier étude d'impact et appels d'offres	Rapport d'analyse de P&V sur la prise en compte des engagements dans le dossier d'étude d'impact puis information sur la prise en compte dans les DCE des appels d'offres lot "éclairage extérieur"	Au moment du dépôt de l'étude d'impact puis des appels d'offres, et au plus tard dans les 3 mois
A-4 Diversification de l'offre énergétique	Par l'usage d'énergies renouvelables : 80% minimum des besoins en chauffage et eau chaude sanitaire des équipements collectifs seront apportés par une chaufferie bois. (L'usage de certaines énergies renouvelables pour les besoins des cottages (solaire notamment) est rendu impossible par la configuration du site - végétation, topographie)	Site	1	Vérification permis de construire et appels d'offres	Rapport d'analyse de P&V sur la prise en compte des engagements dans le dossier de PC (plan masse) puis information sur la prise en compte dans les DCE des appels d'offres	Au moment du dépôt du permis de construire puis des appels d'offres, et au plus tard dans le mois qui suit.
	Par l'usage des énergies traditionnelles les moins polluantes : en complément de la chaufferie bois, 20% des besoins énergétiques des équipements collectifs seront couverts par le gaz.	Site	2	Vérification appel d'offres chaufferie	Information de P&V sur la prise en compte des engagements dans les DCE des appels d'offres	Au moment des appels d'offres, et au plus tard dans les 3 mois
A-5 Privilégier les ressources locales	Par l'usage de matériaux locaux, notamment concernant : - les constructions en bois des cottages (à définir en fonction des capacités de production des filières locales), - d'une manière générale le recours aux ressources locales sera privilégié autant que possible pour les approvisionnements du site (en période de construction et de fonctionnement).	Site	2	Vérification appels d'offres	PetV exigera dans les appels d'offres l'indication de la provenance des matériaux et indiquera que le critère "ressource locale" sera pris en compte. Information du CGI.	Au moment des appels d'offres, et au plus tard dans les 3 mois Puis annuellement
	Par l'approvisionnement en bois pour la chaufferie	Site	2	Vérification appels d'offres	PetV indiquera dans les DCE des appels d'offres "bois de chauffage" que le critère "ressources locales" sera privilégié	Au moment des appels d'offres, et au plus tard dans les 3 mois Puis annuellement

Objectifs	Actions à mettre en place					
	Intitulé	Domaine application	Niveau d'exigence requis	Modalités de suivi	Moyens	Échéance
B - EAU						
B-1 Limitation des impacts sur l'environnement extérieur	<u>Par la récupération :</u> - de l'eau de lavage des filtres des bassins, qui sera ensuite traitée par osmose inverse pour être réutilisée comme appoint d'eau journalier des bassins	Bâtiment (aquamundo)	1	Vérification des appels d'offres	Information de P&V sur la prise en compte des engagements dans les DCE des appels d'offres lot "piscine"	Au moment puis des appels d'offres, et au plus tard dans le mois qui suit.
	<u>En limitant les eaux de ruissellement :</u> - l'imperméabilisation des sols (parking et voirie essentiellement) sera minimisée dans la conception du site, - la conception du site privilégiera la récupération et le traitement des eaux de ruissellement (aménagement de noues autour des cottages, bassin de récupération des eaux, etc.). <i>(Ces actions seront traitées dans le cadre réglementaire de la "loi sur l'eau" que devra respecter la conception du Center Parcs)</i>	Site	2	Vérification du dossier Loi sur l'eau et appels d'offres	Rapport d'analyse de P&V sur la prise en compte des engagements dans le dossier Loi sur l'eau puis information sur la prise en compte dans les DCE des appels d'offres lot "voirie"	Au moment du dépôt du dossier Loi sur l'eau puis des appels d'offres, et au plus tard dans les 3 mois
B-2 Optimiser le recours à la ressource en eau	<u>En valorisant les eaux non potables du site :</u> Le recours aux eaux non potables disponibles sur le site (eaux de pluie, eaux grises, notamment celles des douches de l'aquamundo) sera étudié: - pour l'arrosage (très faible dans le cas d'un Center Parcs), - pour les usages domestiques (lavage des sols), - pour l'alimentation des sanitaires des équipements collectifs (sous réserve d'autorisation et de faisabilité technique)	Site	2	Etude de faisabilité, puis appels d'offres	Rapport d'analyse de P&V sur l'étude, puis information sur la prise en compte des engagements dans les DCE des appels d'offres	Rendu de l'étude 3 mois avant les appels d'offre.
	<u>Par la promotion des économies d'eau :</u> - la conception des bâtiments favorisera le recours à des équipements hydro-économiques (chasse d'eau à double flux, etc.).	Bâtiment	2	Vérification appels d'offres fournisseurs	Information de P&V sur la prise en compte des engagements dans les DCE des appels d'offres	Au moment des appels d'offres, et au plus tard dans les 3 mois
C - DEPLACEMENTS						
C-1 Réduction de l'impact carbone lié au transport des marchandises, des clients et des salariés	<u>Pour les vacanciers :</u> - l'accès au site (navette gare <=> Center Parcs) sera étudié par Pierre & Vacances et pourra faire l'objet d'une offre particulière (billet combiné train & navette) (à valider en fonction des résultats sur la pertinence de cette offre d'un point de vue marketing). - la desserte locale (excursion à la journée, etc.) sera étudiée en partenariat avec le Comité départemental du tourisme et les acteurs locaux. - La location de voitures électriques pourra être envisagée à destination des clients du Center Parcs.	Territoire	2	Vérification à l'établissement des modalités d'exploitation du Center Parcs	Restitution par P&V des éléments suivants : - étude de faisabilité d'accès des vacanciers en transports en commun - modalités de mise en œuvre - si l'hypothèse de voitures électriques est validée, Intégration dans le projet de stations de rechargement de batteries pour voitures électriques	6 mois avant la mise en service du parc
	<u>Pour les employés :</u> Avec l'appui technique du Département (fourniture des données socio-économiques du territoire), un PDE (Plan de Déplacement d'Entreprise) sera mis en place par Pierre et Vacances afin d'optimiser le transport des employés du site.	Site	1	Vérification du PDE	Restitution du PDE	Dans les 6 mois après l'ouverture du parc Phase exploitation : rapport d'activité annuel

Objectifs	Actions à mettre en place					
	Intitulé	Domaine application	Niveau d'exigence requis	Modalités de suivi	Moyens	Échéance
D - DECHETS						
D-1 Limiter la production de déchets	<p>Par la mise en place d'une politique de réduction des emballages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les fournisseurs du Center Parcs auront obligation de ramassage de leurs emballages, - le recours à des produits non "sur-emballés" sera promu. De même le recours aux produits emballés particuliers (bouteilles d'eau, etc.) sera rationalisé. 	Site	2	Vérification appels d'offres	PetV indiquera dans les DCE des appels d'offres que le critère "emballage" sera privilégié. Information du CGI.	Rapport annuel
D-2 Favoriser la valorisation des déchets	<p>Par le recours au tri et à la valorisation des déchets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les cottages : des Points d'Apport Volontaires (PAV) seront mis en place, - pour les équipements : le tri sélectif sera effectué, et la valorisation des déchets fermentescibles envisagée en fonction des filières régionales disponibles (méthanisation...), - pour les déchets verts : le compostage sera étudié par Pierre et Vacances, - pendant la phase chantier : une démarche de "chantier vert" sera mise en place et suivie (pour la protection des espaces naturels et la valorisation des déchets de construction). <p>A l'échelle du site, l'objectif de tri sélectif devra être a minima conforme au Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés de l'Isère : en 2004 la part de tri sélectif en Isère s'élevait à 20% avec un objectif de 28% en 2012 et 34% en 2017.</p>	Site	1	Vérification du dossier de permis de construire pour les PAV, vérification appels d'offres en phase chantier, puis modalités d'exploitation du parc	<p>Rapport d'analyse de P&V sur la prise en compte des PAV dans le dossier de PC</p> <p>Information sur la prise en compte de la charte "chantier vert" dans tous les DCE des appels d'offres</p> <p>Rapport annuel de respect des engagements quantitatifs</p>	<p>Au moment du dépôt du permis de construire et des dossiers d'appel d'offres et au plus tard dans le mois suivant.</p> <p>Puis annuellement</p>
E - BIODIVERSITE						
E-1 Préserver les écosystèmes	<p><u>En identifiant et préservant les secteurs d'intérêt écologique :</u></p> <p>La conception du site favorisera la préservation des niches écologiques et la mise en œuvre de continuités biologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aucune construction ne sera faite sur les zones abritant les espèces protégées, - les zones humides qui seront impactées par l'implantation du Center Parcs donneront lieu à des mesures compensatoires appropriées, - les espaces d'intérêts écologiques ainsi que les corridors biologiques seront identifiés et protégés - en cas de création de plans d'eau, ils seront aménagés de façon à créer de nouveaux habitats à haute valeur écologique. <p><i>(Ces actions seront par ailleurs étudiées dans le cadre de l'étude d'impact que devra réaliser Pierre & Vacances pour l'obtention des différentes autorisations administratives - procédure de défrichement, loi sur l'eau, permis de construire).</i></p>	Site	2	Vérification du dossier de permis de construire et dossiers études d'impacts	Rapport d'analyse de P&V sur la prise en compte des engagements dans le dossier de PC et des études d'impacts	Au moment du dépôt du permis de construire et des dossiers d'études d'impacts et au plus tard dans les 3 mois
	<p><u>En favorisant la biodiversité par :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la définition des mesures compensatoires au défrichement et de préservation/valorisation de la biodiversité, en concertation avec les associations naturalistes locales et le Département, afin notamment de favoriser le choix d'essences locales. - l'établissement d'un plan de gestion écologique et forestier de la forêt. - la création sur le site de plans d'eau et/ou de zones humides favorisant la biodiversité. <p><i>(Ces actions seront par ailleurs étudiées dans le cadre de l'étude d'impact qui devra réaliser Pierre & Vacances pour l'obtention des différentes autorisations administratives - procédure de défrichement, loi sur l'eau, permis de construire).</i></p>	Site	2	Vérification du dossier de permis de construire et dossiers études d'impacts	Rapport d'analyse de P&V sur la prise en compte des engagements dans le dossier de PC et des études d'impacts	Au moment du dépôt du permis de construire et des dossiers d'études d'impacts et au plus tard dans les 3 mois
	<p><u>Par une gestion moins polluante des espaces verts :</u></p> <p>Le Center Parcs sera conçu avec très peu d'espaces verts aménagés et entretenus. Sur les espaces verts qui le seront, l'objectif sera la suppression de l'usage des produits phytosanitaires et le recours à un arrosage raisonné (en favorisant par exemple la réutilisation des eaux retraitées, ou des eaux pluviales, cf. B-2)</p>	Site	2	Vérification appels d'offres	Information de P&V sur la prise en compte des engagements dans les DCE des appels d'offres Rapport de suivi annuel	<p>Au moment des appels d'offres, et au plus tard dans les 3 mois</p> <p>Puis annuellement</p>

Objectifs	Actions à mettre en place					
	Intitulé	Domaine application	Niveau d'exigence requis	Modalités de suivi	Moyens	Échéance
F - RESPONSABILITE SOCIALE						
F-1 Favoriser la réinsertion des bénéficiaires des minima sociaux locaux	<p><u>Par la promotion d'un recrutement local :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - un recrutement local, favorisant la réinsertion des bénéficiaires des minima sociaux locaux, sera privilégié en phase de fonctionnement, dans le respect des lois et règlements en vigueur, - pour cela, Pierre et Vacances participera au dispositif de formation mis en place par les acteurs compétents (Région Rhône Alpes, Pôle Emploi et Département). - sensibilisation et association des sous-traitants réguliers à ces dispositifs 	Territoire	1	<p>A- Participation de P&V aux dispositifs d'information et de formation mis en place par les acteurs compétents en matière de formation professionnelle et de retour à l'emploi</p> <p>B- Etat à l'ouverture de chaque tranche</p>	<p>A- Rapport annuel sur la collaboration avec les acteurs compétents en matière de formation professionnelle et de retour à l'emploi</p> <p>B- Transmission d'un état du personnel à l'ouverture de chaque tranche (calcul de la part des bénéficiaires de minima sociaux locaux et résidences des employés)</p>	<p>A- Phase avant ouverture</p> <p>B- Dans les six mois qui suivent l'ouverture de chaque tranche, puis annuellement pendant les 3 années qui suivent</p>
F-2 Accompagner le développement économique local	<p><u>En favorisant le recours et la promotion des filières courtes de production alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une charte d'achat responsable sera établie par Pierre et Vacances afin de préciser les objectifs à atteindre pour la consommation de produits frais locaux. - Annuellement les indicateurs de consommation de ces produits locaux seront fournis au Département afin de juger de l'adéquation de l'offre locale avec la demande du Center Parcs et prendre les mesures correctives qui s'imposeront. 	Territoire	2	Vérification de la charte d'achat responsable	<ul style="list-style-type: none"> - Communication de la charte d'achat responsable au CG38 - Fixation des objectifs à atteindre pour la consommation des produits locaux en partenariat avec le CG38 et ses partenaires - Transmission des indicateurs de consommation au CG38 et propositions de mesures correctives 	<p>6 mois après l'ouverture du parc</p> <p>Annuellement à partir de 2013</p>
	<p><u>En favorisant l'intégration territoriale du Center Parcs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site accueillera un pôle d'information touristique départemental à proximité du guichet d'information du Center Parcs. Des activités de type visites pourront être proposées (visite de fermes, de sites remarquables, de manifestations locales). 	Bâtiment	1	Vérification appel d'offres du bâtiment d'accueil	<p>Discussion avec le CGI sur le plan d'aménagement intérieur</p> <p>Information de P&V sur la prise en compte des engagements dans les DCE des appels d'offres</p>	<p>Avant appel d'offre</p> <p>Au moment des appels d'offres, et au plus tard dans le mois qui suit.</p>
F-3 Sensibiliser les populations du Center Parcs à la démarche du développement durable	<p><u>En favorisant une pédagogie des "bonnes pratiques environnementales" :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - un programme de communication à destination des vacanciers sera mis en place afin d'exposer l'intégration de la démarche de "développement durable" dans la conception du Center Parcs et préciser les moyens mis à disposition des vacanciers pour suivre cette démarche. - la totalité du personnel sera formée aux bonnes pratiques environnementales. 	Site	2	Vérification des modalités d'exploitation et de gestion du Parc	<p>Restitution par P&V des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - programme de communication à destination des vacanciers - contenu et modalités de la formation du personnel aux bonnes pratiques environnementales 	<p>Transmission un an après l'ouverture du parc, puis compte rendu annuel</p>
	<p><u>En valorisant la biodiversité locale vis-à-vis des employés et utilisateurs du Center Parcs :</u></p> <p>La biodiversité du site sera valorisée à travers des activités et animations proposées par le Center Parcs et organisées dans la mesure du possible avec les associations locales.</p>	Site	2	Vérification des modalités d'exploitation et de gestion du Parc	<p>Restitution par P&V des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - transmission de la prise en compte de la biodiversité dans les activités et animations proposées - collaboration avec les associations locales à mettre en évidence 	<p>Rapport d'activités annuel</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Pierre et Vacances s'engage à ne pas promouvoir les sports mécaniques thermiques dans et en dehors du parc. 	Site	1			<p>Vérification en phase d'exploitation</p>