



HAL
open science

Tourisme durable et revitalisation des espaces ruraux : cas de la communauté de communes des Côteaux et Landes de Gascogne et son projet de Center Parcs

Raphaël Sadourny

► To cite this version:

Raphaël Sadourny. Tourisme durable et revitalisation des espaces ruraux : cas de la communauté de communes des Côteaux et Landes de Gascogne et son projet de Center Parcs. Architecture, aménagement de l'espace. 2022. dumas-03959242

HAL Id: dumas-03959242

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03959242>

Submitted on 27 Jan 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

TOURISME DURABLE ET REVITALISATION DES ESPACES RURAUX

Cas de la Communauté de Communes des Coteaux
et Landes de Gascogne et son projet de Center Parcs

Raphaël Sadourny

École nationale supérieure d'architecture
et de paysage de Bordeaux, janvier 2022

« Séminaire : Repenser la métropolisation, construire un monde en transition »

Mémoire de master sous la direction de : Xavier Guillot,
Cécile Rasselet, Fabien Reix, Mathilde Teixeira-Col et Delphine Willis

TOURISME DURABLE ET REVITALISATION DES ESPACES RURAUX

Cas de la Communauté de Communes des Coteaux
et Landes de Gascogne et son projet de Center Parcs

Raphaël Sadourny

École nationale supérieure d'architecture
et de paysage de Bordeaux, janvier 2022

« Séminaire : Repenser la métropolisation, construire un monde en transition »

Mémoire de master sous la direction de : Xavier Guillot,
Cécile Rasselet, Fabien Reix, Mathilde Teixeira-Col et Delphine Willis

Image de couverture, Raphaël Sadourny, 10/06/2021,
Chantier du Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne

SOMMAIRE

Introduction	p. 7
---------------------	------

Partie I - Développement du monde rural français par le tourisme	p. 15
---	-------

1.1 Les stratégies de développement territorial en zone rurale	p. 16
---	-------

- a) Mise au point sur la notion de développement territorial
- b) Des tentatives de coopérations territoriales : l'alliance de l'urbain et du rural
 - b-1) La ruralité prise au piège d'un « mille-feuille » institutionnel
 - b-2) La recherche d'une interdépendance territoriale : la mise en place des contrats de coopération, des laissés pour compte ?
- c) Les stratégies du développement territorial : une ruralité 2.0

1.2 Le tourisme comme levier de revitalisation des espaces ruraux	p. 21
--	-------

- a) Les apports économiques d'un tourisme rural
- b) Tourisme durable : une pratique inscrite dans l'ère du temps
- c) Les dérives d'un tourisme de masse

1.3 Mise en récit du patrimoine local : un outil de développement pour les territoires ruraux	p. 27
--	-------

- a) La notion de mise en récit au service du développement territorial
- b) La mise en récit et la patrimonialisation de la Forêt Landaise

Partie II - La Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne à la recherche de développement « local »	p. 33
--	-------

2.1 L'affirmation et la promotion d'une identité locale : les collectivités rurales s'appuient sur leurs ressources territoriales	p. 34
--	-------

- a) Miser sur le « bien vivre »
- b) La production d'énergies vertes
- c) Le patrimoine au service du développement territorial

2.2 Le Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne : un vecteur de développement territorial vertueux ?	p. 45
--	-------

- a) Genèse du projet
- b) Un projet élaboré en concertation avec la parole citoyenne
 - b-1) Concertation de la Sepanlog : l'association locale de protection de la nature
 - b-2) Une collaboration avec les chasseurs
 - b-3) Les riverains de la route d'accès au Center Parcs
- c) Une prise en compte de l'impact environnemental

2.3 Le Center Parcs : un booster de développement local paradoxal dans un contexte de transition écologique	p. 63
--	-------

- a) Les retombées économiques d'un tel projet
- b) Confrontation aux opposants du Center Parcs
- c) Une dualité entre un projet local et global
- d) Un projet mieux perçu que ses prédécesseurs ?

Conclusion	p. 76
-------------------	-------

Bibliographie	p. 81
----------------------	-------

Annexes	p. 86
----------------	-------

Remerciements	p. 107
----------------------	--------

INTRODUCTION

Depuis la fin des années 1960, un phénomène d'attraction se concentre autour des métropoles s'expliquant par les nombreuses offres qu'elles proposent en matière d'emplois et de services. Cependant, la France reste caractérisée par sa faible densité. Approximativement 70% du territoire français est composé par les territoires ruraux, soit près de deux tiers des communes¹.

Les politiques publiques ont pourtant longtemps favorisé les métropoles, donnant une impression d'absence de considération pour les espaces ruraux. Une forme de perte de reconnaissance de ces territoires par les gouvernances, laissant émerger la sensation, pour les populations rurales, de n'être considérées plus que par les relations qu'elles entretiennent avec les métropoles (Bontron, 2015). Cette impression de relégation des territoires ruraux et de dépendance aux pôles urbains, je la connais et la comprends. J'ai moi-même grandi dans un petit village du Lot-et-Garonne de deux-cents habitants, entouré par les champs. D'où l'intérêt que je porte à la ruralité et à ses perspectives d'évolution.

L'interrogation de départ s'appuie sur un premier constat. Depuis ces dernières années, nous observons notre société tendre vers un changement de paradigme en raison des enjeux climatiques actuels. On recherche l'évolution vers un nouveau modèle socio-économique, basé, entre autres, sur le développement durable, pour renouveler nos façons de produire, de consommer, de travailler et de vivre ensemble pour répondre aux grands enjeux environnementaux (rareté des ressources, destruction de la biodiversité, risques sanitaires). La transition écologique prend une part de plus en plus importante dans la conscience collective, mais elle est également traduite par les politiques territoriales. Tous les acteurs locaux (associations, entreprises, citoyens, collectivités territoriales) ont un rôle à jouer dans l'émergence de ce nouveau modèle de société alliant progrès économique, écologique et humain. Les intercommunalités ont néanmoins un rôle majeur dans la transition écologique de leur territoire. Elles se doivent d'impulser de nouvelles dynamiques de circuits économiques, mais ont également pour mission d'optimiser les initiatives du terrain (Laudier, Serizier, 2015).

Dans un contexte d'affirmation des métropoles, il me paraît essentiel de s'attarder sur le devenir des intercommunalités rurales. Il est certain que ces espaces ont beaucoup à apporter à l'urbain, notamment en termes de production alimentaire, d'énergies vertes et de tourisme. Pour bon nombre, les différences entre ville et campagne ne devraient plus être synonymes de conflits et d'opposition, mais plutôt source d'interdépendance et de complémentarité (Jousseau, 2017). C'est ce qu'a d'ailleurs tenté de mettre en place le Comité interministériel aux ruralités en introduisant la notion de « contrats de réciprocité » entre les territoires ruraux et les métropoles.

¹ « Le nouveau zonage en bassins de vie de 2012, trois quarts des bassins de vie sont ruraux », Insee Première, N° 1425 – décembre 2012.

« Les contrats de réciprocité ont pour objectif de dépasser les logiques d'opposition entre territoires. Ils encouragent les complémentarités et les coopérations entre les espaces ruraux, périurbains et urbains. Dans cette logique, des « contrats de réciprocité ville-campagne » sont expérimentés. »²

En mars 2015, lors du troisième volet du comité interministériel aux ruralités (CIR), il a été décidé d'expérimenter des « contrats de réciprocité ville-campagne ». Les principaux thèmes récurrents de ces contrats sont l'environnement et la transition énergétique, le développement économique, la qualité des services, l'organisation administrative et l'ingénierie. En fonction des territoires concernés par le dispositif, de leur éloignement géographique, mais également de leurs potentiels respectifs, le choix des thèmes de coopération est réalisé. Ces contrats s'appuient sur des relations basées sur la mutualisation des ressources urbaines et rurales, permettant aux différents acteurs de tirer profit mutuellement de cet accord³. Les thèmes de coopération entre villes et campagnes pourraient alors aider les territoires ruraux dans leur objectif de transition écologique.

Se pose alors la question des territoires ruraux n'entretenant pas de relations immédiates avec les métropoles : quelles sont leurs perspectives d'évolution dans ce même contexte de transition écologique ?

En parallèle de l'émergence de ces coopérations ville-campagne, on peut apercevoir les efforts que produisent certaines Communautés de Communes rurales pour tendre vers un développement de leurs territoires. Cela se traduit par la promotion de circuits courts, de l'artisanat local et des qualités paysagères de ces espaces ruraux. Pour toutes ces raisons, la campagne attire et les collectivités locales en jouent également pour promouvoir le tourisme vert, aussi qualifié de tourisme durable. Depuis de nombreuses années, le développement touristique est au cœur du débat de l'aménagement des territoires ruraux français (Pierre Vitte, 1998). Il est présenté comme une activité génératrice d'un développement local durable, et comme un élément fondamental de la recomposition territoriale. Néanmoins, le développement territorial des espaces ruraux par l'activité touristique questionne. Dans son ouvrage paru en 2015, « Tourisme : arme de destruction massive », Jean-Paul Loubès met en lumière les effets néfastes de la mise en tourisme des villages qui souffrent d'une uniformisation perpétrée par une activité touristique de masse, d'une patrimonialisation à outrance remettant en question la notion d'identité locale, mais aussi des conséquences désastreuses que provoquent l'urbanisation d'espaces naturels et les flux saisonniers de touristes.

Remontons dans le temps et tentons d'illustrer la généalogie de l'apparition des villages de vacances en France. Avant 1936, le départ en vacances ne concerne que les populations les plus aisées. C'est dans les années 1950 que les vacances se démocratisent parallèlement à la mise en place des congés payés. Le concept de villages de vacances émerge donc dans cette même période, avec pour objectif principal de proposer à la population française

² Site du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, mis à jour le 09/08/2019, consulté le 12 mars 2021 <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/contrats-de-reciprocite>

³ Caisse des Dépôts Groupe, La transition socio-écologique à l'amorce de nouvelles relations villes-campagnes, Les cahiers de la recherche, 2020

des lieux de villégiature qualitatifs accessibles à toutes les bourses⁴. Il se définit comme un « centre autonome constitué par des installations de type pavillonnaires en matériaux légers, destiné à assurer des séjours de vacances de plein air selon un prix forfaitaire comportant l'usage d'installations sportives et de distractions collectives » (Boyer, 1972). Cette définition s'applique aussi bien aux villages de type associatifs qu'aux villages à destination commerciale. L'appellation légale du terme de village de vacances est régie par le décret du 25 mai 1968, complétée à plusieurs reprises en 1969, 1975, et 1977 et définit ce concept comme « un hébergement en bungalow individuel ou en appartement dans une structure d'accueil permettant une grande indépendance, généralement en pension complète. » Le village de vacances est alors très apprécié des familles qui le jugent plus confortable que le camping et moins contraignant que l'hôtel.

À partir des années 1960, les associations de tourisme social ont largement contribué à la démocratisation du tourisme et à l'élaboration de villages de vacances via des partenariats avec les Comités d'entreprises, le Ministère du Tourisme, les Caisses d'allocation familiale, les organismes de protection sociale (Caire, 2012). Fin des années 1970, on constate la dernière période d'investissement lourd de la part des Comités d'entreprises. Depuis 1985, la politique d'investissement des Comités dans le tourisme rencontre un très net ralentissement et se concentre principalement sur l'acquisition d'hébergements diffus dans des programmes immobiliers de promoteurs privés (Vlès, 1996).

En 1988, le premier Domaine Center Parcs s'implante en France, aux Bois-Francis en Normandie plus précisément. Elle en compte aujourd'hui six : Les Bois-Francis, Le lac d'Ailette, Les Hauts de Bruyères, Les Trois Forêts, Le Bois aux Daims et Village Nature Paris. Ce concept de village de vacances, créé par Piet Derksen, voit le jour aux Pays-Bas⁵. Il sera ensuite exporté en Belgique, en Angleterre, puis en France. Les Center Parcs, ouverts toute l'année, ont pour particularité de s'implanter au cœur de domaines forestiers, afin d'accueillir leur clientèle dans des lieux paisibles et dépaysants, tout en misant sur une forme de reconnection à la nature. La promotion de ces villages vacances s'appuie également sur leur conception prenant en compte l'aspect écologique : réduction des émissions de CO₂, utilisation de la géothermie, initiatives sur le tri des déchets, mise en place de mobilités douces au sein du projet, entre autres.

Cependant, la création de ces projets fait polémique : « Les conséquences sur la biodiversité et sur l'environnement de ce qui n'est rien d'autre que de l'urbanisation, se révèlent bien éloignées du rêve d'une nature préservée vendu par Center Parcs. » (Dubromel, 2014). La France dispose, selon Michel Dubromel⁶, de suffisamment de qualités et d'atouts permettant de recevoir les touristes dans nos villages, ce qui entraîne par conséquent la création d'emplois de proximité. Argument souvent avancé par le groupe Pierre & Vacances, responsable de la filiale Center Parcs, pour lancer l'élaboration d'un village vacances sur un territoire. Par la vision un peu étriquée des promoteurs de villages vacances, l'évolution touristique de la campagne française ne répond pas forcément aux objectifs qui lui sont affectés.

⁴ Site VTF Vacances : <https://blog.vtf-vacances.com/culture/histoire-des-vacances-partie-2/>

C'est en 1956 que naît l'association VTF Vacances ou Vacances Tourisme Familles, 20 ans après l'apparition des premiers congés payés. Elle est créée par des militants familiaux et syndicaux avec pour principe fondateur : le droit aux vacances pour tous.

⁵ Site de Center Parcs : <https://www.centerparcs.fr/fr-fr/blog/en-coulisse/5-choses-center-parcs>

⁶ Michel Dubromel est membre de la FNE (France Nature Environnement)

Outre les potentielles perspectives de redynamisation de l'économie locale, si tant est qu'il y en ait, quels impacts l'élaboration de tels projets génèrent-ils sur le paysage ? À qui profitent réellement leurs constructions ?

De ces réflexions émane le questionnement principal de cette étude : dans un contexte de transition écologique, la recherche de développement territorial des espaces ruraux justifie-t-elle la réalisation d'un projet d'un Center Parcs ?

L'hypothèse que nous tenterons de vérifier dans le cadre de cette étude est la suivante : la recherche de développement des territoires ruraux éloignés des métropoles françaises peut les conduire à réaliser des projets allant parfois à contre-courant de leurs politiques s'inscrivant initialement dans un processus de transition écologique et de perpétuation des valeurs du monde rural.

Afin de vérifier notre hypothèse, l'étude se concentrera sur le cas de la Communauté de Communes de Coteaux et Landes de Gascogne (3CLG), située dans le Lot-et-Garonne, entre les métropoles de Bordeaux et de Toulouse, dont elle est relativement éloignée géographiquement. (90 km de Bordeaux soit 1h30 en voiture, et à 183km de Toulouse, plus ou moins 2h30 de route). La 3CLG bénéficie néanmoins d'un accès rapide à l'autoroute A62, la partie ouest de l'Autoroute des Deux Mers reliant Toulouse à Bordeaux. Bien qu'écartée physiquement des territoires métropolitains, la Communauté de Communes en subit pourtant l'influence, notamment sur les domaines de l'emploi, et de l'offre de services.

Créée en 1996 par arrêté préfectoral, la 3CLG regroupe aujourd'hui 27 communes, dans lesquelles résident 13389 habitants sur une superficie totale de presque 700 km². À sa présidence depuis 2001, Raymond Girardi est un dirigeant national du Mouvement de défense des exploitants familiaux (MODEF). Il est reconnu comme syndicaliste du monde agricole, et est affilié au Parti Communiste Français. Il est également 3ème vice-président du Conseil général de Lot-et-Garonne en charge de l'agriculture, de la forêt et de l'environnement. D'après lui⁷, l'image négative de la ruralité dans la conscience populaire des français a radicalement changé en l'espace de quelques années. De l'image d'un territoire modeste avec un développement socio-économique faible, on observe aujourd'hui une appréciation beaucoup plus positive et dynamique. L'attrait des paysages ruraux est devenu un élément très recherché par l'ensemble des Français⁸.

Comme énoncé plus tôt, cette intercommunalité entretient des liens avec les métropoles rendus complexes par l'éloignement géographique. Son enjeu majeur réside donc dans le fait de s'autonomiser, entendons par là qu'elle doit répondre à tous les besoins de ses habitants par elle-même. À l'image de nombreuses intercommunalités rurales, les élus ont pour ambition de continuer à faire de ce territoire modeste, un territoire riche dans tous les domaines : social, économique, associatif, culturel. La politique de la 3CLG promeut également l'artisanat local et les commerces de proximité, en s'associant notamment à la chambre des métiers et de l'artisanat. L'économie productive se concentre principalement dans les métropoles, bénéficiant de flux rapides dans un souci d'économie géographique. Tandis que se développe souvent une économie résidentielle dans les territoires ruraux, opposant des pôles ultra-connectés à

7 Coustons é Landes, Journal n°35 Janv-Fév 2020

8 Site internet de la Communautés de Communes des « Coteaux et Landes de Gascogne »
URL : <http://www.cc-coteaux-landes-gascogne.fr>

l'économie mondiale face à des territoires laissés pour compte. La combinaison gagnante pour permettre aux espaces ruraux de s'affranchir des métropoles demeure dans le fait d'associer cette attractivité résidentielle à des activités productives (Doré, 2008). Il semblerait que la Communauté de Communes Coteaux et Landes de Gascogne l'ait bien compris. Elle tente aussi de mettre en place des projets en faveur d'une transition écologique tels que son action « les fruits à l'école » prônant la production locale. Dans une volonté de favoriser les circuits courts, cette CDC fait également la promotion des agriculteurs pratiquant la vente directe, que ce soit sur leur site internet ou bien dans leur journal local. Ces quelques exemples montrent bien l'intérêt que porte la Communauté de Communes aux enjeux environnementaux et la volonté qu'elle a de tendre vers cette transition écologique.

Pourtant, la création d'un Center Parcs, impactant plus de 85 hectares de la forêt landaise, semble être en complète opposition avec l'intérêt certain pour la question environnementale. La réalisation de ce projet ne serait-elle pas en contradiction avec les politiques menées sur le territoire de la 3CLG en faveur de la transition écologique ?

C'est d'ailleurs ce qu'avaient soulevé certains habitants en 2016, en érigeant cet espace au rang de Zone à Défendre (ZAD). Le créateur du groupe Facebook « Contre Center Parcs et ses bulles d'air » dénonce, outre les 127 hectares de forêt naturelle rasés, la grande consommation énergétique de ce type de projet. Pierre et Vacances voulait initialement créer des dômes d'air non pollués, chauffés à 29°C tout au long de l'année.

De plus, « le conseil économique social et environnemental régional (CESER) avait rendu un avis en mars 2015 sur le projet. S'il reconnaissait les efforts du groupe en matière d'engagements pour l'environnement, il pointait certaines réalités du projet : consommation d'espaces naturels, consommation d'eau, bilan énergétique jugé « discutable »⁹. Le projet a été revu légèrement à la baisse, mais sa construction a finalement été approuvée.

Aussi, la réalisation de ce projet s'appuie sur le nombre important d'emplois qu'il va engendrer. Effectivement, près de 300 postes sont à pourvoir. Une campagne de recrutement est d'ailleurs en cours. La communauté de communes espère aussi redynamiser son territoire par l'attraction et l'afflux important de touristes (330 000 visiteurs selon les prévisions) que le Center Parcs va générer. Le directeur général du groupe Pierre et Vacances, Stéphane Lerendu, se félicite de l'implication des entreprises locales dans le projet. « *Nous sommes très ravis des entreprises que nous avons sélectionnées et choisies. Quasiment 75% sont des entreprises locales et régionales. Pour nous, c'était important et c'était un engagement que nous avons pris vis-à-vis des partenaires.* »¹⁰ Il est vrai que ce projet a été bénéfique pour bon nombre d'entreprises lot-et-garonnaises. Le chantier génère près de 300 emplois en phase de travaux.

Il semble que sur l'aspect économique, la création du Center parcs soit profitable au territoire de la 3CLG. Mais d'un point de vue environnemental, cela reste discutable. Nous essaierons donc au cours de cette étude de peser les aspects positifs et négatifs qu'entraîne la réalisation d'un tel projet sur son territoire.

9 Provenzano, E. (octobre 2016). Lot-et-Garonne: Où en est le projet de Center Parcs?

20 Minutes. URL : <https://www.20minutes.fr/bordeaux/1948547-20161024-lot-et-garonne-o-projet-center-parcs>

10 L'actualité du Département de Lot-et-Garonne Novembre 2020-n°51 p.14

En termes de méthodologie, l'approche s'est faite par différentes méthodes d'analyse. Dans un premier temps, la contextualisation du cas d'étude a découlé de l'étude de diverses données statistiques, des différents projets mis en place par la communauté de Communes Coteaux et Landes de Gascogne et également de son analyse historique, afin de bien saisir les enjeux de ce territoire et les politiques menées pour y répondre. En parallèle, j'ai recueilli les avis d'opposants au projet de Center Parcs, présents sur des forums de discussions, sur la page Facebook de la « ZAD de Casteljaloux pour empêcher Center Parcs et ses bulles d'air », ainsi que dans de nombreux articles de presses au sujet de la réalisation de ce village vacances. Il s'agissait ici d'une étape importante de la recherche ayant pour objectif de cerner les reproches et les critiques faites à l'encontre de ce projet.

Suite à cette première phase de recensement, l'exploitation de ces données m'a permis d'étayer les différents questionnements élaborés après les lectures d'articles scientifiques, de rapports d'étude, de mémoire, me permettant ainsi d'affirmer ou d'infirmer mon hypothèse.

Enfin, la réalisation de divers entretiens avec les différents acteurs de la 3CLG (office du tourisme, Président de la CDC, Directeur Général des Services), m'a permis de mettre au clair et de dresser le panorama des stratégies de développement pour le territoire d'étude. Cela m'a également permis de retracer la généalogie du projet de Center Parcs, et de cibler de nouveaux acteurs dans l'élaboration du chantier. J'ai également pu m'entretenir avec les différents partis sollicités pour la conception du projet de Center Parcs, à savoir : la SEPANLOG (Société pour l'Étude, la Protection et l'Aménagement de la Nature en Lot-et-Garonne), l'association locale de chasse, ainsi que les riverains de la route d'accès au Center Parcs. L'objectif de la réalisation de ces entretiens était de savoir si la parole de chacun a vraiment été entendue lors des réunions de concertation. Cela m'a permis de multiplier les points de vue, et de me faire une idée globale de la situation. Une visite du chantier programmée le 10 juin 2021, en compagnie des élus locaux, m'a également fait réellement prendre conscience de l'ampleur du projet et de son impact sur le paysage.

Ce mémoire vise donc à comprendre comment les territoires ruraux, et plus particulièrement ceux éloignés des métropoles, cherchent à se développer en tenant compte de l'aspect environnemental. Et comment parfois cette recherche de développement peut les pousser à réaliser des projets questionnables.

Dans une première partie, nous nous intéresserons aux différentes stratégies de développement des espaces ruraux. Nous tenterons pour ça d'exposer les enjeux auxquels font face ces derniers, puis les différentes solutions mises en place pour y répondre en s'intéressant plus précisément à celle de l'action touristique.

Dans un second temps, nous nous axerons plus particulièrement sur le cas d'étude de la Communauté de Communes de Coteaux et Landes de Gascogne, qui illustre les problématiques du monde rural, et plus particulièrement les enjeux liés à la conception d'un projet de village de vacances. Nous y croiserons plus spécifiquement les points de vue de la 3CLG, favorable à la réalisation du Center Parcs, et les objections émises par les opposants à la création de ce type d'aménagement afin d'exposer les questionnements que la mise en tourisme du monde rural soulève.

PARTIE I .

Partie I .

Développement du monde rural français par le tourisme

Pour cerner les enjeux politiques, économiques et sociaux autour de mon étude sur le développement territorial des espaces ruraux via l'activité touristique, nous devons d'abord nous pencher sur les stratégies de développement du monde rural.

Pour ce faire, nous aborderons la question des coopérations territoriales qui, nous verrons, présentent certaines limites et ne répondent pas réellement aux besoins de tous les territoires ruraux ; ce qui peut avoir pour conséquence de cristalliser les oppositions entre l'urbain et le rural, à défaut d'œuvrer au développement de l'entièreté de la ruralité française. Ainsi, nous nous concentrerons sur les territoires éloignés des grands pôles urbains et les méthodes qu'ils emploient dans l'intérêt de leur développement, s'appuyant sur les spécificités et les ressources locales. Des spécificités locales sur lesquelles reposent souvent la mise en tourisme du territoire permettant également de contribuer au développement et à la revitalisation des espaces ruraux. Nous nous attarderons plus spécifiquement dans cette partie sur la notion de tourisme durable, apparaissant de nos jours comme la trajectoire naturelle de valorisation des attributs du monde rural et permettant d'en assurer sa préservation.

1.1 Les stratégies de développement territorial en zone rurale

Depuis les années 1980, des évolutions institutionnelles, économiques, politiques, sociales et idéologiques conduisent à une modification fondamentale de l'approche du territoire. Il s'agit de passer d'une démarche administrative descendante à une démarche ascendante permettant ainsi de placer les acteurs locaux au centre des préoccupations. Cela dans l'objectif de s'approcher au plus près des espérances des territoires ruraux en matière de développement, et d'aspirer à la transition écologique de ces espaces. Nous verrons cependant que la mission n'est pas simple pour le monde rural. Néanmoins, il possède des caractéristiques qui lui sont propres et sur lesquelles il peut s'appuyer afin de s'y employer.

a) Mise au point sur la notion de développement territorial

Le concept de développement est une notion controversée et complexe. Afin de nous éclairer, prenons la définition qu'en dresse le dictionnaire Larousse : « Fait pour quelque chose de progresser, de s'accroître, de prendre de l'importance ; essor, expansion ». Cette définition assez subjective pourrait finalement être propre à chacun, puisque tout le monde ne définit pas le progrès de la même façon. Le développement dépend aussi de l'élément auquel il fait référence. Ici, nous nous intéressons au développement territorial. Ce serait donc l'action de voir progresser le territoire, de le voir s'accroître.

La notion de développement territorial est assez récente, et durant de nombreuses années les auteurs lui ont préféré le terme de développement local, ou par le bas, qui reflétait la prise en compte des spécificités locales et l'implication des populations, allant à contre-courant des politiques élaborées par les États et appliquées à des territoires divers, du point de vue des ressources principalement. Aujourd'hui, le qualificatif territorial a trouvé sa place. Malgré son caractère pluri-sémantique (Levy et Lussault, 2003), on l'utilise avant tout car il fait référence à des relations organisées, à des populations qui se retrouvent dans des projets communs, plutôt qu'à des frontières délimitées. Le territoire ne se résume pas à une entité géographique. En perpétuelle construction, il se façonne par les compromis et les conflits entre les différents acteurs, aussi bien locaux qu'extérieurs. Il s'inscrit dans la durée, en tenant compte de l'histoire, des habitudes et préoccupations locales, tout en s'appuyant sur les formes d'autorités politiques et les règles organisationnelles. Le terme de développement territorial s'applique avant tout à des zones géographiques de taille restreinte. La finalité de cette notion est similaire à celle de tout type de développement, améliorer les conditions de vie et potentiellement la richesse des populations. Cependant, le développement territorial ne peut se résumer que par l'économie et la géographie, il intègre également les dimensions sociales et écologiques. À cela s'ajoute la problématique de l'attractivité, des activités productives et touristiques, ainsi que les questionnements autour de la résilience, dans l'intention de permettre aux territoires de persister, de se renouveler, afin d'éviter la fuite des compétences les plus importantes ou des populations (Torre, 2015). Le processus de développement territorial dépend d'un changement des mentalités, d'une mutation des structures sociales et économiques ainsi que de la mise en œuvre de nouveaux projets. Il faut comprendre qu'il relève avant tout de la qualité du processus de gouvernance locale, car c'est lui qui permet de mettre en place les projets pour le futur.

Dans la littérature, nous nous apercevons également que la notion de développement territorial rejoint celle du développement durable. Selon la définition de l'INSEE, le développement durable est : « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». Il repose avant tout sur trois piliers. Il se doit donc d'être économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable.

En outre, le développement territorial serait la capacité d'augmenter la viabilité et la durabilité d'un territoire en s'adaptant à ses ressources et à sa population. Après avoir dressé la définition du développement territorial, nous pouvons constater qu'elle est souvent associée à d'autres notions telles que le développement « local » ou « durable ». Nous tâcherons d'observer dans la suite de cette étude comment ce processus de développement territorial est mis en place dans les espaces ruraux français, non sans mal, se heurtant parfois à la hiérarchisation des instances administratives françaises.

b) Des tentatives de coopérations territoriales : l'alliance de l'urbain et du rural

b-1) La ruralité prise au piège d'un « mille-feuille » institutionnel

La Communauté de Communes (CDC) créée par la Loi 92-125 en 1992, a pour objectif d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement. Sa mission est de gérer deux compétences obligatoires, à savoir l'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêts communautaires et l'action de développement économique. Elle est également en charge d'autres compétences qui sont définies par l'ensemble des communes la constituant.¹

On assiste cependant, depuis la loi du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités, au passage d'une intercommunalité conçue pour faire à plusieurs ce que les communes ne pouvaient faire seules, à une intercommunalité qui agit à la place des communes (Bricault, 2012).

Les acteurs locaux sont dotés de ressources inégales et occupent des fonctions hiérarchisées au sein du conseil communautaire. Certains subissent les décisions davantage qu'ils ne les prennent. Nous pouvons donc supposer que l'encouragement de l'intercommunalité mène à des dérives écartant « l'humble citoyen de base » et le « modeste élu rural » des décisions prises sur leurs territoires (Dubourg, 2014). En effet, les CDC s'imposent aujourd'hui comme les acteurs principaux de l'action publique locale. Les dirigeants des CDC ne sont pourtant pas élus au suffrage direct. Le mode de désignation des élus communautaires crée donc une séparation entre l'espace de représentation du politique et l'espace de prise de décision, souvent réalisée à huis-clos et par conséquent éloignée des citoyens (Le Saout, 2012).

¹ La communauté de communes - Le site emploi des collectivités territoriales
URL : <https://www.emploi-collectivites.fr/communaute-communes-intercommunalite-blog-territorial>

Par la prise de pouvoir des Communautés de Communes, les maires ruraux n'ont plus vraiment les moyens d'agir et l'identité de leurs communes « historiques » se retrouve fortement mise à mal. Pourtant, le concept de mutualisation qui repose sur la mise en commun de moyens, aussi bien financiers, humains, patrimoniaux ou techniques, permet de répondre à des besoins et des objectifs collectifs. Cet aspect de la mission originelle des CDC semble pourtant essentiel aux communes rurales pour qu'elles puissent survivre face au phénomène de métropolisation. La mutualisation est positive à condition qu'elle reste liée à l'idée de collaboration, ainsi qu'à la notion de confiance et de réciprocité dans les échanges (Marin, 2014).

Nous avons pu voir que les communes rurales se retrouvent d'une certaine manière prises au piège à une première échelle, celle de l'intercommunalité, qui constitue en quelque sorte la première couche d'un mille-feuille institutionnel face auquel les villages peinent à s'affirmer. De plus, et ce depuis quelques années, un nouvel acteur entre en jeu dans la gestion territoriale : la métropole.

Nous allons maintenant nous intéresser aux rôles que tiennent les grands pôles urbains au sein de la gouvernance des territoires, ainsi qu'aux relations qu'ils entretiennent avec les intercommunalités rurales. Les relations entre Métropoles et Communautés de Communes sont-elles une reproduction des conflits entre les villages ruraux et l'intercommunalité à plus grande échelle ?

Comme la CDC, la métropole est un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre regroupant plusieurs communes dont l'objectif est d'élaborer un projet d'aménagement et de développement du territoire. Elle intervient sur divers aspects aussi bien économique, écologique, éducatif, culturel et social, afin d'améliorer la cohésion et la compétitivité et de concourir à un développement durable et solidaire du territoire régional. Sa création date de 2010 par la Loi de réforme des collectivités territoriales qui a pour objet d'adapter les structures à la diversité des territoires en favorisant le développement et la simplification de l'intercommunalité. Son statut a été remanié en 2014 par la Loi de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles, dite Loi MAPAM. Cette loi est cependant critiquée de manière virulente par les acteurs ruraux qui dénoncent la place trop importante accordée aux métropoles et une forme de confiscation de la parole citoyenne. La définition de la métropole telle qu'elle est fixée dans la loi porte une représentation de l'action publique dominante, méprisante et annexante. Elle donne également l'impression d'un État favorable aux grands pôles urbains, laissant à l'écart les préoccupations du monde rural (Faure, 2012). Pour le devenir des petites communes, il est impératif que les populations et les territoires ruraux soient intégrés dans les réflexions à grande échelle. En effet, le rural a beaucoup à apporter à l'urbain (production alimentaire, énergies vertes, tourisme). Cependant, cette intégration ne doit pas être à l'origine d'une relation dissymétrique, mais source de cohérence et d'interdépendance entre l'urbain et le rural (Jousseume, 2017).

b-2) La recherche d'une interdépendance territoriale : la mise en place des contrats de coopération. Des laissés pour compte ?

Des tentatives de coopérations entre urbain et rural voient le jour depuis quelques années. En effet, en 2015, le Comité interministériel aux ruralités a introduit la notion de « contrats de réciprocité » entre les territoires ruraux et les métropoles. Il s'agit là d'appuyer

la signature de contrats paritaires entre un territoire rural et une grande ville, afin de favoriser les interactions dans différents domaines : santé, développement économique, mobilités. Cependant, ces contrats de réciprocité, aussi louables soient-ils, montrent rapidement leurs limites. Les métropoles auraient tendance à ne prendre en compte qu'une partie de leurs territoires d'influence, celle avec qui ils leur semblent le plus profitable de traiter, laissant de côté les autres territoires voisins. Les métropoles sont également davantage tentées de se préoccuper du financement de leurs politiques et de la gestion de leurs propres problèmes, et laissent ainsi passer au second plan la solidarité avec leurs territoires d'influence. On constate également que la solidarité horizontale repose majoritairement sur le plan de la gouvernance plutôt que sur celui de la redistribution financière entre les collectivités (Doré, 2020).

Les contrats de réciprocité ont donc une fonction de sensibilisation qui passe par la reconnaissance des différences entre ville et campagne et de leur indéniable complémentarité. Cependant, les inégalités entre les territoires urbains et ruraux persistent toujours. Les communes rurales se retrouvent prises dans ce rapport de force entre métropoles et Communautés de Communes, encore une fois sans grande possibilité d'intervenir dans les interactions. À croire qu'elles sont condamnées à subir les décisions qui viennent d'en haut, et demeurer passives dans ce mille-feuille administratif. Pourtant, les espaces ruraux regorgent de nombreuses ressources locales qui leur sont propres et nous verrons comment l'orientation des projets d'aménagements du territoire prenant en compte les spécificités rurales peut être une véritable planche de salut pour les territoires éloignés des métropoles.

c) Les stratégies du développement territorial : une ruralité 2.0

Comme évoqué précédemment dans cette étude, les chemins du développement territorial s'appuient avant tout sur la mise en place de projets portés par les acteurs locaux (Torre, 2015). On observe depuis quelques années que les collectivités rurales s'appuient sur leurs ressources territoriales pour promouvoir et affirmer une identité locale. Effectivement, la ruralité est plurielle et chaque territoire possède ses propres spécificités. On peut en observer trois catégories : les campagnes des villes, les campagnes les plus fragiles et les nouvelles campagnes (Jamet, 2009).

Dans le cadre de ce mémoire, nous traiterons de la troisième catégorie, celle des territoires en recherche d'équilibre, pour reprendre l'expression de Christophe Jamet, puisque c'est dans cette catégorie qu'entre notre terrain d'étude. Les nouvelles campagnes se révèlent être attractives et multifonctionnelles et regorgent de fonctions productives diversifiées. Il s'agit ici des territoires ruraux se situant à la croisée des chemins, en transition en d'autres termes. Il est primordial de concevoir que : « Le développement économique est possible en dehors des métropoles. » (Jagorel, 2019).

Dans un processus de développement territorial, les acteurs locaux des espaces ruraux misent en partie sur la production d'énergies renouvelables. En effet, la transition énergétique représente pour le monde rural une réelle opportunité de pouvoir sortir de son rôle de grand perdant des différentes révolutions technologiques qui se sont succédées depuis plus de deux siècles (le charbon, l'électricité et le numérique) (Jedliczka, 2013). Les territoires ruraux sont considérés comme de véritables gisements d'énergies renouvelables : le vent, le soleil,

les cours d'eau, la forêt et toutes les formes de biomasse. La transition écologique serait d'ailleurs plus facile à mener en milieu rural qu'en métropole, puisque l'échelle permet plus facilement une prise sur le réel (Astier, 2020). Le foncier y est également plus disponible, ce qui est un critère fondamental puisque la mise en place de parcs éoliens, ou autres fermes photovoltaïques, nécessitent de s'installer sur des espaces considérables.

Hormis les stratégies liées aux énergies renouvelables dans le processus de développement territorial, les collectivités rurales s'appuient aussi sur la mise en place des circuits courts et sur leur artisanat. La mise en place de circuits courts constitue un réel levier pour le développement territorial (Laudier, Serizier, 2015). Outre la prise en compte des enjeux climatiques actuels et la volonté de tendre vers la notion de durabilité, les circuits courts permettent de redynamiser l'économie locale, parfois chancelante pour ces territoires.

Enfin, les nouvelles campagnes s'intéressent également à l'action touristique, synonyme d'attractivité, en s'appuyant notamment sur leurs ressources patrimoniales. Nous développerons ultérieurement cette stratégie dans une partie à part entière, puisqu'il s'agit d'une notion clé de cette étude.

1.2 Le tourisme comme levier de revitalisation des espaces ruraux

Selon le Mémento du tourisme 2018 réalisé par la Direction Générale des Entreprises, le tourisme rural représente 18,6% des nuitées en France en 2017. Ce pourcentage ne prend pas en compte les nuitées des espaces littoraux ruraux, ni ceux des territoires montagneux, que l'on considère souvent comme plus attractifs. Ce chiffre ne prend en compte également en compte que les déplacements de la population française, et ne tient pas compte des déplacements touristiques des étrangers. Même si le tourisme rural se retrouve positionné derrière le tourisme littoral et montagnard en termes de nuitées sur l'année 2017, la répartition des voyages par types d'espaces montre que le rural attire les touristes. Avec un pourcentage de 21,8%, le tourisme rural génère plus de voyages que les espaces montagnards, et presque autant que le tourisme sur les espaces littoraux. Ces données nous permettent d'affirmer que le tourisme rural représente une tranche non négligeable du tourisme en France, et que les territoires ruraux sont en phase de devenir des destinations de plus en plus appréciées. Les collectivités territoriales rurales peuvent alors percevoir un véritable intérêt à intégrer l'action touristique dans leurs stratégies de développement territorial.

Voyages pour motifs personnels en France métropolitaine : nombre et répartition des voyages et nuitées

Selon le type d'espace de la commune de destination

Type d'espace	Nombre de voyages (en milliers)			Répartition des voyages par type d'espace en 2017 (en %)	Nombre de nuitées (en milliers)			Répartition des nuitées par type d'espace en 2017 (en %)
	2015 (r)	2016 (r)	2017		2015 (r)	2016 (r)	2017	
Littoral rural	12 976	12 227	12 764	7,5	92 591	90 926	93 085	11,1
Littoral urbain	25 560	25 378	26 456	15,5	173 604	172 002	174 769	20,9
Total littoral	38 536	37 605	39 220	22,9	266 195	262 928	267 854	32,1
Montagne hors station	26 039	24 427	23 125	13,5	132 219	124 630	121 608	14,6
Montagne station	9 943	10 224	9 566	5,6	64 878	66 458	61 354	7,3
Total montagne	35 982	34 651	32 690	19,1	197 097	191 089	182 962	21,9
Rural	41 529	41 136	37 317	21,8	177 046	172 912	155 335	18,6
Urbain	53 132	51 943	51 816	30,3	196 093	189 178	181 202	21,7
Non renseigné	5 894	5 979	9 879	5,8	34 360	33 591	48 238	5,8
Total	175 073	171 314	170 922	100,0	870 792	849 698	835 591	100,0

Source : DGE, enquête SDT.

Voyages pour motifs personnels en France métropolitaine : répartition des nuitées et durée moyenne de voyage

Selon le département de destination en 2017

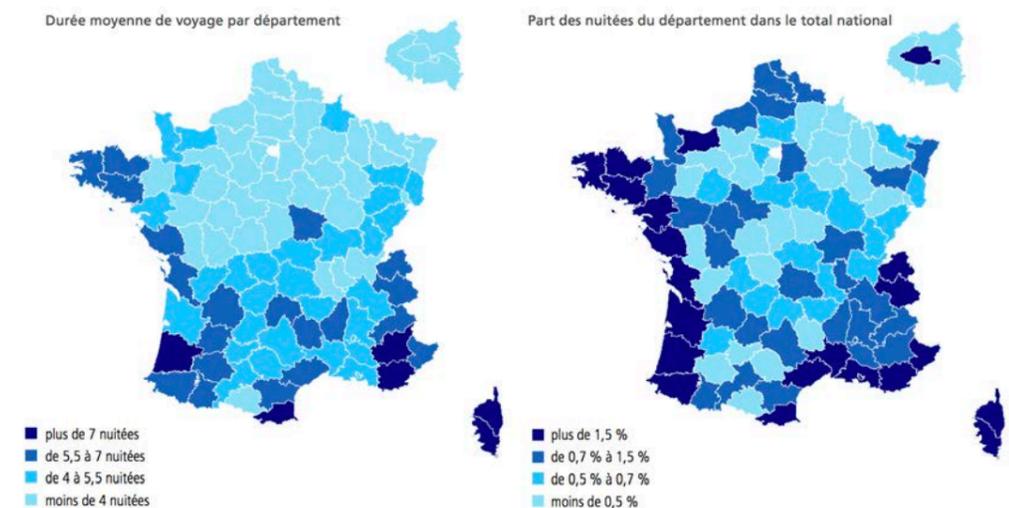


Figure 1 : Répartition des voyages et nuitées selon le type d'espace de la commune de destination
Source : Mémento du tourisme 2018

a) Les apports économiques d'un tourisme rural

Dans les espaces ruraux, le tourisme peut se révéler être générateur de revenus importants, aussi bien pour le territoire que pour les entreprises qui y résident. Les avantages économiques liés à l'activité touristique sont nombreux pour les collectivités misant sur le tourisme rural, et c'est ce que nous tenterons d'observer dans cette partie.

Le secteur de l'emploi est l'un des plus impacté par la mise en tourisme d'un territoire rural. Effectivement, le tourisme génère la création de nombreux emplois directs, que ce soit des postes liés directement à la création d'hébergements touristiques, ou dans des centres d'information par exemple. Il est aussi responsable de la création d'emplois indirects tels que des postes liés à la restauration, et autres commerces de proximité. D'autres activités en lien avec les loisirs peuvent y trouver leur compte. Le tourisme est aussi responsable de l'installation de prestataire proposant des activités comme des randonnées VTT, Canoë, ou autres parcours dans les arbres. Nous pouvons également évoquer la question des visites pédagogiques qui prennent lieu dans certaines exploitations agricoles. Visite de la ferme, dégustation oenologique, le tourisme rural profite aussi aux agriculteurs qui peuvent ainsi diversifier leurs sources de revenus (Bourdaud, 2015).

Au-delà du simple fait de permettre la création d'emplois, l'économie touristique permet surtout de créer des postes non délocalisables et de la valeur ajoutée localisée (Colat-Paros, 2018). Elle est aussi à l'origine d'une mise en synergie des divers secteurs, et notamment celui des services (activités culturelles, sportives, restauration, hôtellerie ...).

L'essor du tourisme rural a aussi pour vocation de diversifier les secteurs d'activités d'un territoire. On passe alors d'un espace monofonctionnel, avec une économie souvent orientée vers la production agricole, à un territoire plurifonctionnel. La mise en tourisme d'un territoire développe ainsi le secteur tertiaire, permettant ainsi aux espaces ruraux de ne plus être dépendants d'un unique secteur d'activité, et de se diversifier.

De plus, on observe depuis deux décennies une désertification des commerces dans les centres-villes des zones rurales, souvent liée à la création de centres commerciaux en périphérie des communes les plus importantes du territoire. Le développement du tourisme rural a également pour enjeu la conservation des commerces de proximité dans les centres-bourgs. Effectivement, le tourisme peut générer une augmentation du chiffre d'affaire des petits commerces de village durant la saison touristique (Bourdaud, 2015). Il se révélerait alors être un levier d'action efficace contre la désertification commerciale.

Un autre avantage du développement touristique en territoire rural réside dans la création de projets nécessitant l'implication d'entreprises locales, notamment dans le secteur du bâtiment. En effet, les collectivités locales plébiscitent fortement le recours aux entreprises du territoire lorsqu'il s'agit de réaliser des chantiers sur des sites touristiques.

Enfin, la taxe de séjour représente un apport fiscal non négligeable. « Créée par une loi de 1910, la taxe de séjour est instituée à l'initiative des communes réalisant des dépenses

favorisant l'accueil des touristes. »² Elle a pour objectif d'aider les communes touristiques à soutenir les dépenses réalisées pour favoriser l'accueil des vacanciers. Cette taxe représente donc un gain intéressant pour les collectivités territoriales, puisqu'elle leur permet d'investir dans des projets oeuvrant au développement territorial.

Les avantages générés par le tourisme sont nombreux : création d'emplois directs et indirects, diversification des activités, conservation d'emplois et de commerces de proximité, implication d'entreprises locales, taxe de séjour. Il se révèle donc être un moteur conséquent de développement pour les espaces ruraux. Cependant, il est primordial que l'utilisation de l'action touristique ne s'arrête pas à la vision d'un tourisme perçu comme un outil purement économique. Afin que le tourisme participe pleinement à un développement territorial vertueux, souhaitant intégrer la notion de transition écologique, il est nécessaire que l'action touristique soit issue des spécificités du territoire, et des volontés des acteurs locaux.

b) Tourisme durable : une pratique inscrite dans l'ère du temps

A la question du tourisme en milieu rural s'ajoute la notion d'un tourisme durable. L'Organisation Mondiale du Tourisme (OMT) le définit comme « Un tourisme qui tient pleinement compte de ses impacts économiques, sociaux et environnementaux actuels et futurs, en répondant aux besoins des visiteurs, des professionnels, de l'environnement et des communautés d'accueil ». Il se veut être en rupture avec « des modèles touristiques obsolètes et à fort impact ».³

Le tourisme durable, qualifié aussi souvent d'écotourisme, serait donc la solution idéale permettant d'allier simultanément le développement socio-économique d'un territoire, et la protection de son environnement (Leroux, 2010). L'organisation mondiale de l'environnement et le programme des Nations-Unies pour l'environnement établissent en 2006 un programme référençant les douze objectifs en faveur du tourisme durable, et stipulent que tout futur programme devra s'inspirer et tenir compte de ces objectifs.

1 - Viabilité économique : consolider la compétitivité et la viabilité des destinations touristiques pour qu'elles continuent de prospérer sur du long terme

2 - Prospérité au niveau local : maximiser la participation du tourisme au développement économique du territoire d'accueil

3 - Qualité de l'emploi : renforcer la qualité et le nombre d'emplois générés par le tourisme, notamment les conditions de travail, l'égalité des chances devant l'emploi, les niveaux de salaires

4 - Equité sociale : tendre vers une répartition des bénéfices sociaux et économiques du tourisme sur l'ensemble du territoire bénéficiaire, spécifiquement en améliorant les opportunités d'emplois, et les services proposés aux plus démunis.

2 Définition de la taxe de séjour sur le site [impots.gouv](https://www.impots.gouv.fr) de la République Française

URL : <https://www.impots.gouv.fr/portail/taxe-de-sejour>

3 Conférence Mondiale de Lanzarote, 1995

5 - Satisfaction des visiteurs : offrir aux visiteurs des activités enrichissantes et appréciées, sans discrimination.

6 - Contrôle local : donner les moyens aux communautés locales de participer au processus décisionnel et à la planification de la gestion et de l'évolution du tourisme sur leur territoire, en collaboration avec les différents acteurs.

7 - Bien-être des communautés : améliorer la qualité de vie des populations locales, notamment l'accès aux ressources, aux structures sociales, aux services collectifs, tout en évitant toute sorte d'exploitation sociale.

8 - Richesse culturelle : renforcer et respecter le patrimoine, les traditions, la culture et les spécificités des territoires d'accueil.

9 - Intégrité physique : préserver et améliorer la qualité des paysages, et éviter toute forme de dégradation visuelle ou physique de l'environnement.

10 - Diversité biologique : appuyer la conservation des aires naturelles, des habitats, de la flore et de la faune sauvage, et réduire le plus possible les dommages qu'ils peuvent subir.

11- Utilisation rationnelle des ressources : modérer le plus possible l'utilisation de ressources non renouvelables et rares dans l'exploitation et le développement des services et infrastructures touristiques.

12 - Pureté de l'environnement : limiter la pollution des sols, de l'eau, de l'air et la production de déchets par les entreprises touristiques et les visiteurs.

Anciennement, si pour certain le tourisme pouvait sembler être une voie de développement par défaut pour accéder à la modernité, négligeant les spécificités du monde rural, il apparaît aujourd'hui comme la trajectoire naturelle de valorisation des attributs locaux, permettant ainsi d'en assurer leur préservation (François, 2008). Pourtant, cette notion de tourisme durable nous amène à nous poser la question suivante : s'agit-il d'un réel engagement et d'une volonté d'engagement écologique de la part des entreprises touristiques, ou d'une démarche marketing à destination des collectivités territoriales ? Erick Leroux considère que le succès du tourisme durable repose avant tout sur les partenariats locaux, fondés sur des réunions de concertation entre les différents acteurs du territoire. À condition que l'écotourisme ne devienne pas un outil de marketing, il demeure pour l'auteur une piste de développement intéressante qu'il faut continuer d'explorer « puisqu'il permet de concilier la protection de l'environnement et le développement socioéconomique des territoires. »⁴

La définition de cette notion de tourisme durable nous sera très utile par la suite, notamment parce que la Communauté de Communes Coteaux et Landes Gascogne s'est appuyée sur ce terme afin d'établir et de légitimer la création de son projet de Center Parcs. Nous reviendrons donc la dessus dans la seconde partie de ce mémoire, consacrée à l'étude de cas de la 3CLG. Nous pouvons néanmoins nous poser la question de la création de village

4 Leroux, E. (2010). Vers un Tourisme Durable ou un écotourisme. p.238

de vacances revendiquant la prise en compte du développement durable, souvent décriée à cause de la reproduction d'anciens schémas s'apparentant à de la création de tourisme de masse, et ne prenant pas véritablement en compte les douze objectifs en faveur du tourisme durable établis par l'organisation mondiale de l'environnement et le programme des Nations-Unies pour l'environnement.

c) Les dérives d'un tourisme de masse

Malgré le potentiel de développement qu'il représente, le tourisme durable évoque également une menace qu'il faut prendre en compte. Sa croissance rapide n'est pas sans danger, et les effets considérables qu'il génère sur un territoire peuvent être autant positifs que négatifs (François, 2008). Pour Jean-Paul Loubès, nous nous cachons derrière des formules politiquement correctes du type : « *le tourisme est un mode de redistribution des richesses* » mais en réalité « *cette mise sur le marché de biens culturels, ainsi transformés en ressources touristiques, passe par une destruction d'ampleur variable des économies, des cultures et des individus* ».

Le développement du tourisme impacte en premier lieu la nature. La création d'infrastructures nécessaires à l'accueil des touristes, pour l'hébergement et autres équipements de loisirs, est dévoreuse d'espaces. C'est l'une des principales sources de dégradation d'espaces naturels, mais ce n'est pas la seule. L'arrivée massive d'une population de touristes engendre une considérable augmentation de la production de déchets domestiques, et d'eaux grises, rendant plus complexe leur traitement ou leur recyclage. De plus, l'importante concentration des flux de visiteurs est susceptible de conduire à la surcharge des écosystèmes, surtout dans le cas des parcs naturels qui attirent un grand nombre de visiteurs par leurs qualités environnementales, et a pour conséquences d'endommager la flore et de perturber la faune locale. L'impact du développement du tourisme sur l'environnement n'est donc pas à prendre à la légère.

Cependant, le tourisme n'impacte pas seulement l'environnement. Il a aussi des répercussions sur l'économie locale, notamment causées par l'arrivée d'investisseurs extérieurs sur le territoire. Désertés par l'exode rural, et souvent sinistrés d'un point de vue économique, les milieux ruraux en incapacité locale d'impulser leur développement n'ont d'autres choix que de recourir à une intervention extérieure. En plus d'être dévoreurs d'espaces, les aménagements d'accueil touristique représentent des investissements importants pour les collectivités rurales. Par manque de moyens suffisants, les acteurs locaux ouvrent la porte et permettent aux investisseurs extérieurs de s'imposer dans l'économie locale (François, 2008). Dans ce contexte là, les bénéfices réalisés par l'exploitation des ressources du territoire sont automatiquement moindres pour la population locale. De plus, la mainmise des acteurs extérieurs sur l'économie locale prive en partie les ruraux de leur aptitude à contrôler leur avenir.

Enfin, comme on a pu le voir précédemment, l'un des avantages du développement par le tourisme est d'aboutir vers une diversification du territoire. Pour Christophe Jamet, le fait que les territoires ruraux tendent vers une diversification est une nécessité. L'économie du monde rural ne doit pas miser sur une seule et même activité, tel que le tourisme par exemple.

L'un des dangers de cette stratégie de développement territorial par le tourisme serait alors de tomber dans l'extrême, en ne misant plus que sur l'économie touristique et en négligeant les autres secteurs d'activités.

Les menaces que représentent la mise en tourisme d'un territoire sont nombreuses : impact environnemental, impact des investisseurs extérieurs sur l'économie locale, retour à un territoire monofonctionnel. Le rôle des collectivités locales est donc primordial dans la réalisation de projets touristiques de grande envergure, puisqu'elles sont les seules garantes de l'avenir de leur territoire. On peut donc naturellement se poser la question de l'impact de la création d'un Center Parcs au beau milieu de la forêt Landaise.

1.3 Mise en récit du patrimoine local : un outil de développement pour les territoires ruraux

Dans un contexte de forte concurrence territoriale, la mise en récit du patrimoine permet aux acteurs locaux de mettre en avant les particularités et les spécificités de leurs territoires. La renommée engendrée par le processus de mise en récit vise également à revitaliser le territoire par l'activité touristique induite par cette dernière. Nous verrons notamment que cette méthode est plébiscitée par les territoires ruraux ne bénéficiant pas de la renommée des espaces littoraux et montagneux, mais désirant tout de même miser sur l'action touristique afin d'œuvrer à leur développement, comme c'est par exemple le cas pour la forêt landaise.

a) La notion de mise en récit au service du développement territorial

Pour FranceTerme, site consacré aux termes recommandés par la Commission d'enrichissement de la langue française et publiés au Journal officiel de la République française, la notion de mise en récit est une « méthode de communication qui consiste à substituer à la simple présentation d'informations ou à des analyses d'idées des récits à caractère exemplaire. »⁵

Dans le cadre de cette étude, nous nous intéresserons particulièrement à la définition que dresse John Pitseys et Coline Ruwet de la mise en récit. Elle est, pour eux, le moyen pour une communauté politique de développer un récit permettant de fonder la légitimité de ses règles collectives. Elle est également chargée de nourrir la motivation des acteurs locaux. De façon plus générale, le terme de mise en récit désigne la manière dont une communauté politique « raconte et se raconte son existence collective » (Pitseys, Ruwet, 2014).

La mise en récit des projets territoriaux serait donc une stratégie permettant de faire face aux multiples enjeux que les espaces ruraux sont en train de traverser, entre autres, la mise en mouvement collective et le renouveau des coopérations territoriales.⁶ Elle a pour principales fonctions : la fonction narrative, qui permet la mise en mouvement en stimulant l'émotion collective pour mobiliser et définir de manière commune l'horizon à atteindre ; et la fonction évaluative, permettant de mieux évaluer la valeur générée par la collectivité. Cette stratégie a également pour rôle de faire naître des récits alternatifs à l'origine de projets transformateurs, en opposition aux récits actuels régis par un modèle économique dominant freinant la transformation des espaces ruraux. C'est d'ailleurs le constat que fait Olivier Boub-Olga⁷ : « En matière de développement économique des territoires, il me semble qu'un récit

5 Terme paru dans le Journal Officiel du 27/11/2008
<http://www.culture.fr/franceterme/terme/COGE563>

6 Centre des ressources du développement durable, « La mise en récit pour faciliter les projets de transitions URL : <http://www.cerdd.org/Actualites/Territoires-durables/La-mise-en-recit-pour-faciliter-les-projets-de-transitions>

7 Conférence prononcée, dans une version initiale, lors du séminaire de lancement de la première session du programme Territoires de la Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines (POPSU), intitulé La recherche pour et avec les petites villes, le 14 novembre 2018.

s'est imposé depuis quelques années, une variante du récit libéral selon lequel l'avenir est aux "métropoles".» Selon lui, le récit territorial n'aurait pas la même vocation que le récit métropolitain et ne doit pas mettre en avant un modèle de développement générique, mais il doit plutôt chercher à montrer comment les collectifs d'acteurs locaux « *se débrouillent, bricolent, se coordonnent, inventent parfois, se résignent d'autres fois, pour créer les emplois auxquels les individus aspirent, pour éviter que ne se creusent les inégalités sociales, pour réduire les problèmes environnementaux.* »

Dans quelques cas, on peut observer que la mise en récit d'un territoire s'appuie aussi sur son patrimoine local. De nombreux projets territoriaux voient le jour en s'appuyant sur la mise en tourisme d'espaces ruraux. Certains ayant plus ou moins de spécificités et de ressources que d'autres, la mise en récit de leur ressources patrimoniales, que l'on peut qualifier aussi de patrimonialisation, leur permet néanmoins de recourir au secteur d'activité touristique et de miser là-dessus pour se développer. En effet, pour les territoires ruraux, autres que littoraux et montagneux, ne possédant pas de réelles qualités propres au développement touristique, la mise en récit de ces derniers et la façon dont ils se racontent leur permet de légitimer leur mise en tourisme. Cela permet également de légitimer la création de projet à destination de l'accueil des touristes.

Cependant, nous constatons que par cette manière de recourir à l'utilisation de la mise en récit, le monde rural s'écarte de l'espoir que mettait Olivier Bouba-Olga dans le récit territorial, pour se rapprocher du récit métropolitain tant décrié. Même si dans certains cas, la mise en récit peut se révéler être un outil de gestion, de préservation et de valorisation du patrimoine, la raison principale de la mise en application de cette notion demeure à ce jour la recherche d'attractivité et la création d'emplois. Répétant ainsi le modèle métropolitain.

Nous avons donc pu voir que la notion de mise en récit pouvait se révéler être un véritable atout dans l'optique d'un développement territorial, mais qu'il s'agit aussi d'un outil à manier avec précaution. Pour certaines collectivités, la patrimonialisation semble être une aubaine, mais elles doivent se méfier de ne pas reproduire d'anciens schémas comparables au processus de métropolisation. Nous verrons donc dans la partie suivante comment cette mise en récit s'adapte à notre terrain d'étude, celui de la forêt des Landes de Gascogne.

b) La mise en récit et la patrimonialisation de la Forêt Landaise

Au sein des forêts composant le territoire français, il en est une qui se démarque tant par sa superficie et son histoire que par sa tendance à être justement considérée comme ordinaire, il s'agit de la Forêt des Landes de Gascogne.

C'est en 1857 que Napoléon III impose à l'ensemble des communes d'Aquitaine l'ensemencement en pins de leurs territoires, permettant ainsi d'assurer l'assainissement et le drainage des marécages du plateau. Le massif forestier des Landes est ainsi né, allant des berges de la Garonne à la côte océanique, et de la pointe du Médoc aux méandres de l'Adour.⁸

⁸ Annabel Porté, La Forêt des Landes de Gascogne, royaume du Pin maritime
<https://www.jardinsdefrance.org/la-foret-des-landes-de-gascogne-royaume-du-pin-maritime/>

Façonnée par une exploitation sylvicole intensive sur près de 10 000 km², on lui reproche bien souvent son uniformité paysagère et sa faible diversité faunistique et floristique. (Pottier, 2014) Aujourd'hui, la forêt landaise est principalement marquée par la monoculture de pins maritimes, représentant 92% du massif forestier. Des arbres calibrés et bien alignés implantés sur un relief plat, et constituant un sous-bois peu développé, c'est l'image que l'on se fait de ce territoire. De plus, l'analogie entre l'exploitation sylvicole du pin maritime et l'agriculture constitue l'une des principales critiques à l'égard du massif, allant parfois même jusqu'à remettre en cause son statut forestier. Ce point de vue un peu réducteur appartient bien souvent aux personnes extérieures à ce massif forestier. Cette image caricaturale révèle un écart important entre l'idée que l'on se fait de cette forêt et la réalité des pratiques et du point de vue que les acteurs locaux lui portent. Pour Aude Pottier⁹, la forêt Landaise ne peut pas être réduite à sa seule valeur économique. Elle est en effet habitée par d'autres spécificités qui font d'elle un espace à préserver, aussi bien pour des raisons écologiques, qu'esthétiques. Pour un espace forestier « *qui n'a, a priori, rien de remarquable* », c'est le processus d'appropriation des populations locales qui lui donne du sens et de la valeur, et qui lui permettent ainsi d'être qualifié de patrimoine.

Effectivement, la considération patrimoniale de la forêt des Landes de Gascogne s'exprime selon une double échelle. La première selon l'échelle de la propriété telle qu'on l'entend sous la notion d'appartenance familiale, rattachée à l'idée de transmission et d'attachement sentimental. La seconde, quant à elle, passe par la reconnaissance de l'ensemble du massif et de son importance pour le territoire régional, et national, compte tenu de son histoire, son entité paysagère, ou comme source d'emplois. L'intérêt historique, paysager et économique fondent pour la population en général un ancrage identitaire particulièrement fort. Le massif landais trouve également une légitimité en s'appuyant sur les enjeux environnementaux globaux et la captation de carbone qu'il effectue.

Finalement, la patrimonialisation de la forêt des Landes est aussi affaire d'identité, d'ambiance et d'histoire, mixant ainsi les caractéristiques traditionnelles de la mise en patrimoine au travers d'un objet hybride aussi bien culturel que naturel. La mise en récit du massif forestier landais et la mise en avant du patrimoine qu'il représente pour les locaux peut se révéler être un véritable outil de développement pour le territoire. Notamment en ce qui concerne la question de la mise en tourisme des espaces ruraux.

⁹ Docteure en géographie, chercheuse associée au laboratoire SET-UMR 5603 CNRS, ayant réalisée de nombreux entretiens semi-directifs avec les professionnels de la forêt Landaise afin de réaliser son article : Le massif forestier des Landes de Gascogne, un patrimoine naturel ? Le regard des gestionnaires

En conclusion de cette première partie, nous avons pu voir que le développement territorial des espaces ruraux, qui peut être défini par la capacité d'augmenter la viabilité et la durabilité d'un territoire en s'adaptant à ses ressources et à sa population, n'a pas les mêmes chances d'évolution sur tout le territoire français. En effet, le monde rural peut parfois souffrir des nombreuses inégalités territoriales et les acteurs des espaces ruraux se retrouvent bien souvent pris au piège d'un mille-feuille institutionnel. Les actions politiques mises en place pour répondre à ses inégalités et tendre vers un objectif de transition écologique pour les territoires ruraux, tels que les contrats de coopération visant à favoriser les interactions entre les territoires et oeuvrer au développement de ces territoires, ne répondent pas forcément aux objectifs qui leur sont attribués et vont même jusqu'à générer le contraire en cristallisant les oppositions entre l'urbain et le rural. Cette recherche de développement des espaces ruraux éloignés des grands pôles urbains ne pouvant se faire par l'alliance des espaces urbains et ruraux, le monde rural n'a d'autre choix que de miser sur ses particularités locales. Ce qui lui réussit tout aussi bien.

Effectivement, on a pu voir que les stratégies de développement territorial du monde rural peuvent s'appuyer sur la production d'énergies renouvelables, leur artisanat et la mise en place de circuits courts. Les élus locaux misent également beaucoup sur la mise en récit de leur territoire afin de favoriser l'essor de l'activité touristique et ainsi participer au développement local grâce aux apports économiques du tourisme rural. Dans notre second chapitre, il a notamment été question d'observer que le tourisme pouvait être une solution efficace de développement territorial pour les collectivités rurales, présentant des avantages aussi bien économiques, création d'emplois et augmentation de la fréquentation des commerces de proximités par les touristes, que socio-culturels en animant le territoire.

Cependant, il semblerait que l'utilisation de l'action touristique est à manier avec précaution. Le développement du tourisme rural possède également ses aspects négatifs : dégradations des espaces naturels, productions importantes de déchets domestiques, perte de contrôle des acteurs locaux au profit d'investisseurs extérieurs, retour à un territoire monofonctionnel. Afin de maîtriser l'impact du tourisme sur le territoire et d'intégrer la notion de transition écologique, il demeure primordial que les projets d'aménagements touristiques élaborés par les acteurs locaux répondent aux objectifs fixés par l'organisation mondiale de l'environnement et le programme des Nations-Unies pour l'environnement en faveur du tourisme durable.

Enfin, nous avons pu voir que la mise en récit de la forêt landaise effectuée par les acteurs de son territoire permet de la considérer comme patrimoine, aussi bien culturel que naturel. Le patrimoine que représente le massif forestier des Landes aux yeux des locaux peut être considéré comme un véritable outil de développement pour son territoire, puisqu'il a notamment motivé l'élaboration d'un projet de Center Parcs par le Groupe Pierre & Vacances. Nous verrons dans la seconde partie de cette étude dédiée à notre étude de cas comment la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne a su tirer à son avantage le patrimoine forestier landais.

PARTIE II .



Figure 2 : Carte de localisation de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne
Source : Page Wikipédia de la 3CLG



Figure 3 : Schéma d'implantation du Center Parcs sur le territoire des Coteaux et Landes de Gascogne
Source : tresordregions.mgm.fr

Partie II .

La Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne à la recherche de développement « local »

Afin d'illustrer la présence d'initiatives venant d'acteurs locaux sur le territoire français, cherchant diverses méthodes pour se développer tout en tenant compte de l'aspect environnemental et du changement climatique auxquels nous devons faire face aujourd'hui, nous prendrons pour cas d'étude la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne.

En Lot-et-Garonne, la 3CLG revendique l'intérêt qu'elle porte aux préoccupations environnementales au travers de nombreux projets qu'elle met en place sur son territoire. Misant sur la promotion des circuits courts, la production d'énergies renouvelables et la mise en récit de son patrimoine local, entre autres, pour assurer son développement, elle œuvre pourtant depuis quelques années pour accueillir un projet du groupe Pierre & Vacances : le Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne. Ce projet qui se veut être standardisé et dévoreur d'espaces naturels dans l'imaginaire collectif, s'appuie notamment sur le nombre important d'emplois qu'il peut générer sur le territoire, ainsi que sur le développement qu'il pourra engendrer localement. Il semble pourtant que la réalisation de cet aménagement touristique globalisé entre en contradiction avec les volontés et politiques menées par la collectivité locale souhaitant prendre en compte les spécificités et richesses de leur territoire, tout en conservant des valeurs qui lui sont propres.

Nous tâcherons donc dans cette partie de déconstruire les aprioris que l'on pourrait avoir sur la réalisation d'un village de vacances, implanté au beau milieu d'un massif forestier, de la manière la plus objective possible. Pour se faire, nous présenterons la 3CLG par le prisme de ses politiques établies sur l'affirmation et la promotion de son identité. Nous aborderons ensuite la présentation de son projet de Center Parcs principalement basée sous le point de vue des élus locaux, visant à montrer les qualités et perspectives de développement que représente l'élaboration de ce projet. Enfin, nous discuterons de sa réelle intégration au territoire et de la synergie qu'il pourra générer au sein du territoire des Landes de Gascogne, en faisant apparaître notamment les différentes objections faites par les opposants aux projets de Center Parcs.

2.1 L'affirmation et la promotion d'une identité locale : les collectivités rurales s'appuient sur leurs ressources territoriales

La 3CLG a pour particularité d'être « très rurale » pour reprendre les mots employés par son président. Il s'agit de la plus grande Communauté de Communes du département du Lot-et-Garonne en termes de superficie, dont la majeure partie se situe dans le massif forestier des Landes. Pour les élus de cette intercommunalité, l'objectif principal est de maintenir les valeurs du monde rural, leur façon de vivre tout en y associant un développement économique et social. « C'est qu'on a cette volonté, à la fois, de préserver ce qui est notre histoire et notre cachet, et à la fois entrer dans l'ère moderne de développement ».¹⁰

a) Miser sur le « bien vivre »

Le territoire de la 3CLG bénéficie d'une situation géographique idéale selon son président. Situé suffisamment éloigné des métropoles Bordelaise et Toulousaine, elles restent néanmoins facilement et rapidement accessibles grâce à l'autoroute des Deux Mers. Cette localisation jouit aussi d'une proximité relative à la côte atlantique ainsi qu'aux Pyrénées.

« On est à 120 km de Biscarosse, c'est à dire qu'en 2 heures on est sur les plus belles plages de l'Atlantique, Biscarosse, Arcachon, tout ce qui suit. Donc on est super bien placé. Et on est à 150 km des Pyrénées. Donc on est à la campagne près de Bordeaux, où évidemment il y a tout ce qu'on veut, proche de l'atlantique, proche des Pyrénées, tout en étant à la campagne. S'il y a un endroit sur la planète où il fait bon être, c'est ici ! », évoquait M. Girardi lors de notre entretien.

Cette situation reculée des grandes aires urbaines n'est pas synonyme de contraintes mais représente une véritable aubaine du point de vue des élus de la CDC, qui misent sur le « bien vivre » et le « bien être » dans leurs territoires.

Les métiers de l'agriculture représentent également une des richesses principales du territoire de la Communauté de Communes des Landes de Gascogne. La production agricole diversifiée est un atout majeur pour le territoire. « Bien vivre au niveau de la table, et ça compte ! Puisque la nature nous a fait pour manger le matin, le midi et le soir, donc au-delà de la nécessité de se nourrir. On a plaisir à manger, et moi je peux vous le dire, sur notre territoire, les gens ont plaisir à manger de la bonne nourriture. »¹¹ On peut d'ailleurs se rendre compte de l'importance qu'accorde la CDC à son patrimoine culinaire grâce aux nombreux projets alimentaires qu'elle mène sur son territoire. Nous pouvons entre autres citer son action « les fruits à l'école » qui prône la production locale, menée par la commission de l'agriculture. Cette opération permet la sensibilisation des jeunes écoliers à la consommation de productions locales en mettant en relation les écoles et les exploitants agricoles. Également, et ce toujours dans l'intention de promouvoir les circuits courts, nous retrouvons dans le journal local et sur le site internet de l'intercommunalité une rubrique consacrée à la mise en valeur des agriculteurs pratiquant la vente directe (voir fig.4).

10 Citation issue d'un entretien avec M. Girardi, président de la 3CLG, en mai 2021
11 Idem

Circuits Courts



Vous faites de la vente en direct sur le territoire de Coteaux et Landes de Gascogne ? Vous souhaitez mettre en avant les produits de votre exploitation sur nos supports de communication.

Coteaux et Landes de Gascogne met en valeur les circuits courts du territoire sur ses différents supports : journal communautaire, site internet, page Facebook. Pour cela, nous avons recensé les exploitations du territoire qui proposent la vente en direct aux consommateurs. Si votre activité n'est pas répertoriée, veuillez contacter le service communication : communication@3clg.fr ou adresser le coupon ci-dessous à :

COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE
2366, route des Châteaux
47250 GREZET CAVAGNAN



Nom de l'exploitation :

Nom et Prénom :

Adresse :

Téléphone :

Mail :

Produits disponibles à la vente :

11

Circuits courts sur Coteaux et Landes de Gascogne

Coordonnées : 2366, route des châteaux - 47250 GREZET-CAVAGNAN
Tél : 05 53 83 65 60 - Fax : 05 53 83 36 17
E-mail : accueil@3clg.fr

ALLONS	ANTAGNAC	ANZEX	ARGENTON	BOUGLON	CASTELJALOUX	DURANCE	GREZET-CAVAGNAN	FARGUES-SUR-OURBISE	GUÉRIN	LABASTIDE CA
Placulture du Ciron DELATAILLADE Olivier Tél : 05 53 89 15 55 fermeduciron@gmail.com Vente d'œufs de truies, truies vivantes, Fraîches, fumées et conserves.	SAINT-MARC Claire Tél : 06 73 63 12 40 claire.saintmarc@orange.fr Viande fraîche, salaisons et conserves issus de porcs gascons élevés en plein air.	BERNET Thomas Tél : 05 53 93 14 57 michel.bonne0011@orange.fr Plantes à massifs, géranium, verveine et plantes de printemps.	M. et Mme NETTE Bertrand Tél : 06 70 23 71 08 bnette@gmail.com Fruits et légumes en conserve (poepes, ratatouille, sauce tomate, purée de fruits, tartinales...). Vente sur commande.	Les Abeilles de Malescot CHARLE Clara Tél : 07 69 68 38 19 claracharle@gmail.com Miel, huile de tournesol, thés et...	Le Rucher de l'Avance MARCY Bruno Tél : 05 24 30 43 40 Conserves de canards, volailles et gibier.	GAEC d'Aubeville DA DALIT Sylvain Tél : 05 53 65 69 38 gaec.daubeville@orange.fr Producteur d'asperges.	MARTINEAU Joël Tél : 05 53 89 23 60 martineau.joel0887@orange.fr Poulets, pintades, moutons et porcs de gascogne élevés en plein air.	GHRARD Solène et Sybilie Tél : 06 75 29 59 98 scrodyliss@orange.fr Producteur d'asperges.	Les vergers d'Esquerdes DURAU Dominique Tél : 06 76 21 48 11 d.durau@orange.fr Pommes, poires, kivi et jus de pommes.	MAENENTE Jean-Pierre Tél : 05 53 93 90 55 jmaenente@free.fr Fruits et légumes de saison, fleurs et produits locaux.

Beauziac: BIDAN Marie-Nicole
Tél : 06 51 76 45 42
christian.bidan.47@orange.fr
Producteur d'asperges blanches.

BOUSSÈS: GAEC de Castelmau
THOLLON - BAZA - MOREAU
CHARLE Clara
Tél : 05 53 65 92 71
contact@foiesgrasdecastelmau.fr
Éleveurs - Producteurs de canards gras.

LEYRITZ-MONCASSIN: Château Moncassin
DELMOTTE Etienne
Tél : 06 37 23 79 69
koximon@orange.fr
Producteur de vin.

Figure 4 : Dépliant élaboré par la Communauté de Communes référançant les exploitations agricoles pratiquant la vente directe sur le territoire des Landes de Gascogne
Source : Coustouns é Landes Journal n°34 oct-nov 2020

Outre le fait de miser sur l'aspect "bien vivre", ces projets portent aussi une véritable intention de rentrer dans un processus de développement durable et territorial. En effet, comme nous l'avons déjà évoqué en première partie, dans les stratégies du développement territorial, la mise en place de circuits courts constitue un véritable levier pour le développement territorial (Laudier, Serizier, 2015). Elle est en effet source de synergie et d'activation du territoire.

Dans une volonté d'attractivité, le calme et la tranquillité, dus à l'éloignement des grandes aires métropolitaines, qui émanent du territoire des Coteaux et Landes de Gascogne se révèlent être de véritables atouts. Ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie et à l'expression de "bien vivre" qu'évoque M. Girardi, président de la 3CLG. D'après lui : « *Les gens des métropoles nous disent souvent lorsqu'ils viennent ici : Mais vous vivez en vacances toute l'année !* »¹², ce qui résume bien les valeurs de ce territoire.

Dans son processus de développement territorial, la Communauté de Communes Coteaux et Landes de Gascogne ne s'appuie pas seulement sur l'attractivité générée par la recherche de "bien vivre". Elle s'emploie également à se développer en misant sur la production.

b) La production d'énergies vertes

L'attractivité des zones rurales présente des atouts pour le milieu rural. Elle génère des sources de revenus irriguant les territoires indépendamment de leur capacité de production. Mais il est important de ne pas enfermer les zones rurales dans une économie résidentielle (Doré, 2008). C'est dans cette logique d'association d'attractivité résidentielle et d'économie productive que la 3CLG a décidé de se positionner. Ayant bien en tête que la transition énergétique représente une opportunité majeure de développement pour leur territoire, les élus intercommunaux mènent depuis quelques années une politique soutenant la mise en œuvre de projets favorisant la production énergétique.

« *Dans nos projets, on y met ce cachet important, si on peut dire, de transition écologique. Après, on est un territoire qui s'est posé ces questions il y a déjà 15 ans. C'est à dire que par exemple il y a le réchauffement climatique qui arrive, qui impacte sur la nature, comme on le sait tous, et nous on a essayé de dire, à notre petit niveau, on est pas dirigeant de la planète, mais à notre petit niveau qu'est ce qu'on peut faire pour être le bon exemple, et qu'est ce qu'on peut faire pour montrer qu'avec de la volonté même au niveau du terrain des petites collectivités on peut faire des choses.* »¹³

Comme nous l'avons déjà mentionné, le territoire de la 3CLG bénéficie d'une très grande superficie. Elle est également pourvue de nombreuses exploitations sylvicoles et l'industrie du bois y est importante. C'est donc naturellement que des projets liés à la production d'énergie solaire et à la biomasse sont apparus sur le territoire. Dans les années 2010, la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne lance ses premiers projets de fermes photovoltaïques. A l'heure actuelle, elle concentre dans le périmètre de ses limites administratives près de 70% des fermes photovoltaïques du département, représentant plus

12 Citation issue d'un entretien avec M. Girardi, président de la 3CLG, en mai 2021

13 Idem

de 120 hectares de surfaces photovoltaïques au sol, sans tenir compte des toitures de hangars agricoles ou des particuliers. Le président de l'intercommunalité affirme que ce territoire a « *des prédispositions importantes* » pour la mise en place de ce type de projets. Et que « *beaucoup d'opérateurs sont très intéressés pour venir chez nous pour X raisons.* » Pour continuer sur cette lancée, la 3CLG élabore actuellement un projet de grande ampleur. En quelques chiffres, il représenterait une surface totale de plus de 2000 hectares de panneaux photovoltaïques, répartis sur un total de 10 fermes, à cheval sur 6 communes du territoire. La production énergétique de ce projet serait équivalente à la centrale nucléaire de Golfech, aux dires de M. Girardi, et permettrait d'économiser quelques 45 milles tonnes de CO2. Les deux tiers de la surface nécessaires à la réalisation de ce projet se ferait sur des champs de maïs, le tiers restant sur de la forêt. Pour défendre son projet, le président de l'intercommunalité met en avant les retombées économiques et fiscales du projet.

La chambre départementale d'Agriculture du Lot-et-Garonne est d'ailleurs en adéquation avec le projet. Elle le justifie par le revenu plus intéressant que génère l'implantation de panneaux solaires pour les exploitants agricoles, par rapport aux modes d'exploitations classiques. « *Quand un agriculteur en vient à se poser la question de l'opportunité du photovoltaïque, c'est qu'il y a rémunération sur le blé ou le maïs qui n'est plus intéressante* »¹⁴. Ce projet fait néanmoins débat auprès d'autres chambres départementales qui se scandalisent de la consommation de terres agricoles au profit d'installations photovoltaïques. Le projet n'en est encore qu'aux prémices, mais certaines procédures administratives ont été lancées, et les développeurs du projet ont entrepris le début des études environnementales.

Il est intéressant de dresser un parallèle entre ce projet de ferme photovoltaïque et celui du Center Parcs. Même si leur vocation et la nature du terrain sur lesquels ils s'implantent diffèrent, certaines réflexions communes demeurent. Ces types de projets posent la question des infrastructures lourdes en milieu rural, de l'imperméabilisation des sols, de la perturbation de la biodiversité, de la modification du paysage, entre autres. Ce n'est pas le propos principal de cette partie, mais il était important de la notifier.

Hormis la production photovoltaïque, le territoire de la 3CLG a aussi des prédispositions pour la production de biomasse. La biomasse désigne l'ensemble des matière végétale ou animale pouvant être transformées en énergie, elle est aussi connue sous la dénomination de biocombustible. Il s'agit d'une solution alternative à la consommation d'énergies fossiles telles que le gaz, le charbon ou le pétrole, pour produire de la chaleur.¹⁵ Le directeur général des services (DGS) de la 3CLG, a notamment évoqué lors de notre rencontre un projet de plateforme bois inauguré en 2015 et situé à Fargues-sur-Ourbise, commune située sur le territoire des Coteaux et Landes de Gascognes. La CDC étant à la maîtrise d'ouvrage de cette plateforme bois, elle est donc à l'origine de ce projet qui était considéré comme le plus gros de la région aquitaine lors de son inauguration.¹⁶

14 Le billon, V. (2019, avril). Dans les Landes, un projet solaire géant entre forêt et champs de maïs. Les echos. URL : <https://www.lesechos.fr/industrie-services/energie-environnement/dans-les-landes-un-projet-solaire-geant-entre-foret-et-champs-de-mais-1005789>

15 Définition qu'en fait le site internet d'EDF, URL : <https://www.edf.fr/groupe-edf/espaces-dedies/l-energie-de-a-a-z/tout-sur-l-energie/produire-de-l-electricite/qu-est-ce-que-la-biomasse>

16 Noachovitch, S. (2015, février). La plateforme bois énergie lancée. Sud Ouest. URL : <https://www.sudouest.fr/2015/02/05/la-plateforme-bois-energie-lancee-1820855-3630.php>

Effectivement, la plateforme bois énergie de Fargues-sur-Ourbise a une capacité de production de 20 000 tonnes de plaquettes bois par an. Elle alimente les chaufferies de l'hôpital local, et permettra d'alimenter celle du futur Center Parcs puisqu'elle a remporté l'attribution du marché public lors des appels d'offres. La destination de la production de cette biomasse est exclusivement locale comme nous l'a si bien dit M. Girardi : « *Puisque c'est de l'énergie qu'il ne faut pas porter sur des kilomètres. Les semi-remorques qui transportent ça, s'ils devaient faire 200 Km, ce qu'on gagne en équivalent CO2, on le perd en circulant sur la route. Donc la biomasse à vocation 100% locale.* »

L'élaboration de projets visant à produire de l'énergie renouvelable par la 3CLG, montre bien l'intérêt que cette intercommunalité porte à la transition écologique. Cela illustre également bien la volonté qu'ont les élus locaux de se diversifier, de se moderniser et d'évoluer en s'appuyant sur les spécificités et caractéristiques qu'offre leur territoire. La mise en place de ce type d'équipement participe pleinement au développement du territoire. Il est tout de même important de retenir que la mise en place de projets colossaux fait débat, et que tout le monde n'adhère pas au principe de ferme photovoltaïque.

Nous verrons dans la suite de son analyse que le territoire des Landes de Gascogne ne se contente pas de miser sur ses capacités de productions énergétiques pour participer à son essor mais qu'il s'appuie également sur la mise en tourisme de son patrimoine, aussi bien bâti qu'immatériel.

c) Le patrimoine au service du développement territorial

Caractérisé par les spécificités du monde rural, le territoire des Coteaux et Landes de Gascogne joue de son charme et de son cachet pour miser sur le secteur touristique dans ses politiques de développement et de revitalisation. « Notre particularité je crois, c'est qu'on est un beau territoire, un territoire rural qui a du cachet, qui a un patrimoine, que ce soit au niveau de la nature, de la flore, mais également historique, de qualité. », revendiquait le président de la 3CLG lors de notre rencontre.

Afin de saisir les qualités du patrimoine du territoire d'étude, il est nécessaire de dresser rapidement l'histoire de son évolution dans le temps. L'origine du peuplement du territoire des Coteaux et Landes de Gascognes remonte au XI^{ème} siècle lorsqu'un ancêtre de la famille d'Albret, Bernard d'Aiz Le Bret, fait don d'une terre aux moines de l'Abbaye de la Sauve-Majeure afin d'y implanter une église et une ville. C'est la naissance de Casteljaloux, commune principale de l'actuelle Communauté de Communes. Le tracé de la ville médiévale date de cette époque, on y pénétrait alors par trois portes principales. Impossible de dissocier l'histoire de ce territoire de la famille des Albret. Cette famille gasconne issue d'une modeste seigneurie et originaire des Landes s'est rapidement étendue grâce aux alliances réalisées avec certaines grandes familles princières. De la domination des Albret, on observe encore aujourd'hui bon nombre de vestiges tel que le Couvent des Cordeliers. La famille des Albrets donne naissance à des exploitations industrielles (forges à fer, papeteries, verreries, tanneries, corderies) en utilisant les ressources en minerai et en bois des forêts alentour, favorisant

ainsi le développement économique de Casteljaloux. En 1550, la ville atteint l'apogée de sa prospérité en devenant l'une des quatre cours présidentielles du Duché d'Albret sous la volonté d'Henri II. Les habitations à colombages et en pierre (« voir fig.5 »), que l'on peut toujours apercevoir de nos jours, témoignent de l'arrivée des classes issues de la bourgeoisie et de la magistrature attirées par la renommée de la ville. Peu de temps après, les Guerres de Religion opposant protestants et catholiques éclatent. Elles saccagent en 1558 une partie du patrimoine bâti de Casteljaloux, dont l'église Notre Dame et une partie du Couvent des Cordeliers. Les fortifications tombent en 1636 sur ordre du Cardinal Richelieu. « L'ascension des Albret et donc de Casteljaloux se poursuit jusqu'au XVI^{ème} siècle avant l'avènement d'Henri IV. La cité pâtit de sa réussite et devint un bourg ordinaire. »¹⁷ La cité sort de son enceinte médiévale sous l'Ancien Régime. Et il faudra attendre le début du XIX^{ème} siècle pour que la ville devienne à nouveau florissante grâce à la commercialisation et à la transformation des ressources forestières (bois, térébenthine, résine). Conjointement, Casteljaloux développe une activité thermale grâce à la présence d'une nappe souterraine importante contenant des eaux sulfureuses et ferrugineuses se révélant avoir des bienfaits contre les maladies de peau, les rhumatismes et l'anémie.

Le territoire bénéficie donc d'une certaine attractivité touristique générée par les vestiges du patrimoine bâti de Casteljaloux datant du XI^{ème} siècle, et par son thermalisme. Selon le bilan d'activité 2019 de l'Office de Tourisme du Pays de Casteljaloux Coteaux et Landes de Gascogne, les Bains thermoludiques de Casteljaloux enregistrent 110 104 entrées cette année-là. Ils ne demeurent pourtant pas le seul élément à l'origine de l'attractivité touristique. Nous pouvons également noter la présence du Lac de Clarens sur le territoire, qui enregistre plus de 86 000 entrées sur l'année 2019. Ce lac qui a pour vocation la baignade et la pêche, bénéficie d'un cadre paysager plaisant. L'eau y est bleue, le sable blanc et la forêt de pins qui le borde lui confère un caractère idyllique. On voit d'ailleurs depuis une dizaine d'années diverses activités de loisir s'implanter sur ses berges : parc aquatique, accrobranche et autres parcours sportifs. Nous pouvons également noter l'inauguration d'un casino, en octobre 2013, surplombant les eaux du lac et entraînant la création de 35 emplois.¹⁸

Le Casino se révèle être une réelle source d'attractivité pour la 3 CLG puisqu'il comptabilise plus de 87 300 entrées, soit une augmentation de 4,57% comparé à l'année précédente. Dans cette même période, des hébergements de vacances se sont également développés sur le pourtour du lac de Clarens : Résidence Goélia-Les Demeures du Lac, qui prend la forme d'un village de vacances, ainsi que l'hôtel du Lac. Le bilan d'activité de l'Office de Tourisme révèle aussi que les Bains thermoludiques, et le Casino font partie des quatre sites les plus fréquentés du département.

17 Site de l'Office de Tourisme Coteaux et Landes de Gascogne. URL : <https://www.tourisme-coteauxetlandesdegascogne.fr/les-origines.html>

18 Cibola, C. (2015, 12 décembre). Casino de Casteljaloux : et maintenant faites vos jeux... La Depeche. URL : <https://www.ladepeche.fr/article/2015/12/21/2242444-casino-de-casteljaloux-et-main-tenant-faites-vos-jeux.html>

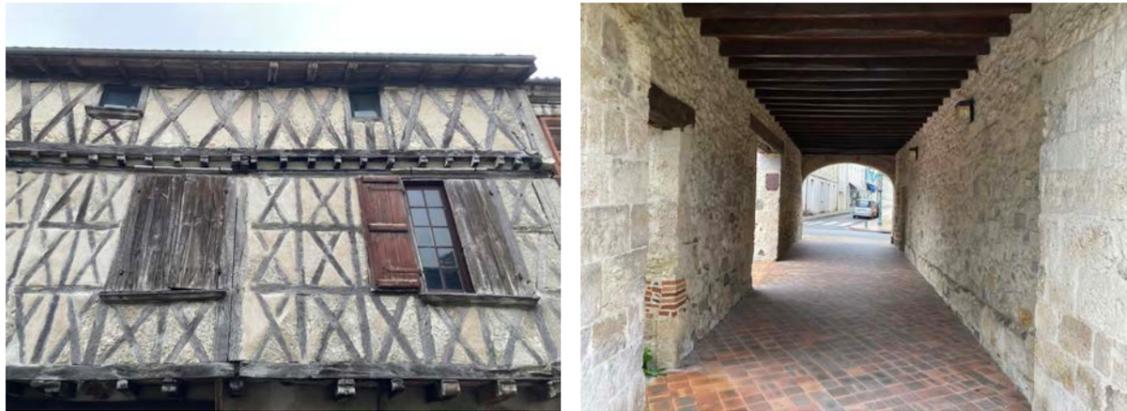


Figure 5 : Photographies d'une façade dans le centre historique de Casteljaloux et des vestiges des remparts datants du XII siècle, éléments emblématiques du patrimoine bâti du territoire
 Source : photographies personnelles réalisées en février 2021



Figure 6 : Photographie du Lac de Clarens représentatif du patrimoine naturel des Landes de Gascogne
 Source : photographie personnelle réalisée en juin 2021



Figure 7 : Photographies des principaux établissements participant à l'attractivité touristique, les Bains thermoludiques et le Casino de Casteljaloux
 Source : photographie personnelle réalisées en février 2021 et www.lepetitjournal.net



Figure 8 : Carte référençant les différents sites touristiques du territoire
 Source : Office de Tourisme des Coteaux et Landes de Gascogne

De plus, l'attractivité touristique de la CDC ne se limite pas à la simple présence d'établissements de loisirs. Elle est aussi due à l'élaboration d'événements reposant sur le patrimoine culturel du territoire, tels que les marchés nocturnes, le marché des producteurs de Pays Casteljaloux, Palomb'Expo. La 3CLG abrite également le Conservatoire Rural de Gascogne, un site dédié au machinisme agricole. La 3CLG mise donc sur les spécificités de son territoire liées à l'agriculture et à l'exploitation forestière pour attirer les touristes.

En 2019, le territoire comptabilise un total de 105 600 nuitées enregistrées sur plus de 2000 lits touristiques marchands répertoriés et répartis sous diverses natures d'hébergements touristiques, comme nous pouvons l'observer en figure 9.

Nous l'avons déjà évoqué précédemment dans cette étude, le tourisme peut se révéler être un moteur de développement pour les territoires ruraux, notamment grâce à la taxe de séjour et aux dépenses effectuées sur le territoire par les vacanciers lors de leurs visites. La taxe de séjour collectée en 2019 sur le territoire des Coteaux et Landes de Gascogne s'élève à 81 900 € et le volume de dépenses générées par les touristes en séjour sur le territoire s'évalue à 5 300 000 €. ¹⁹ Des sources de revenus plus qu'intéressantes pour la collectivité locale, pour qui les retombées économiques de la filière touristique permettent de participer au développement du territoire.

C'est principalement dans cette perspective de développement, s'appuyant sur l'action touristique et les opportunités qu'elle représente pour son territoire, que la 3CLG a élaboré en collaboration avec le groupe Pierre & Vacances son projet de Center Parcs.

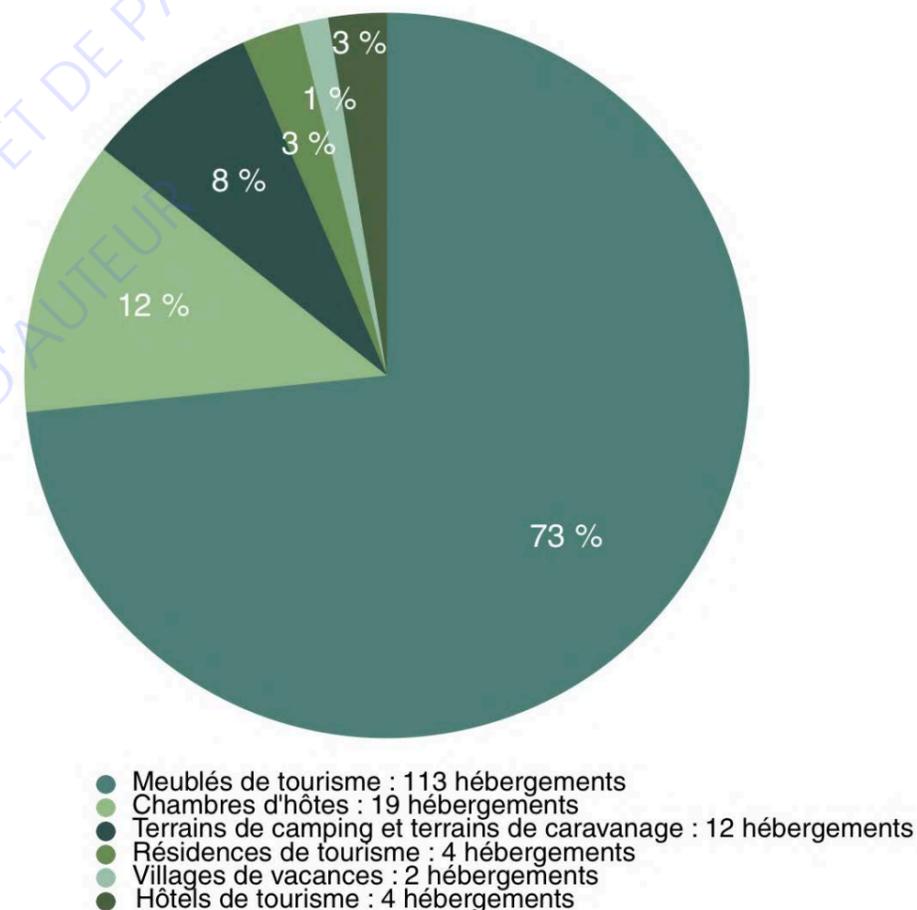


Figure 9 : Répartition des nuitées par nature des hébergements touristiques sur le territoire
Source : Bilan d'activité 2019 de l'Office de Tourisme Pays de Casteljaloux Coteaux et Landes de Gascogne

¹⁹ Bilan d'activité 2019 de l'Office de Tourisme Pays de Casteljaloux Coteaux et Landes de Gascogne.

2.2 Le Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne : un vecteur de développement territorial vertueux ?

Dans ce nouveau chapitre qui aura pour principal intérêt de présenter la genèse du projet du Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne, nous montrerons comment du point de vue de la collectivité locale l'élaboration de cet aménagement a été pensée et conçue de manière à intégrer au mieux les particularités de son territoire. Nous traiterons plus spécifiquement de la concertation réalisée en amont avec les principaux acteurs des Landes de Gascogne, puis nous aborderons la question de la prise en compte de la dimension environnementale dans la conception du projet, puisque c'est sur cette thématique que reposent les principales objections à la création de ce type d'équipement touristique.

a) Genèse du projet

La création d'un Center Parcs sur le territoire des Coteaux et Landes de Gascogne a pour ambition de contribuer au dynamisme du territoire. En effet, l'implantation d'un Domaine Center Parcs engendre de nombreuses retombées pour le territoire hôte, aussi bien sociales qu'économiques. Des retombées qui se veulent à la fois pérennes et non délocalisables.²⁰ L'une des priorités de la firme Pierre & Vacances est de favoriser les recrutements locaux et le retour à l'emploi des chômeurs, grâce à la mise en place de partenariats entre les collectivités territoriales et les acteurs locaux de l'emploi. Une autre de leur volonté consiste à privilégier les achats régionaux et les partenariats avec des producteurs locaux. La réalisation de ce type d'équipement a également pour objectif de renforcer l'image et la visibilité du territoire. Pour Pierre & Vacances : « *Center Parcs contribue à développer le tourisme dans les territoires ruraux, avec l'implantation de domaines ouverts toute l'année dont les équipements couverts permettent de s'affranchir de la saisonnalité.* » Ils s'appuient également sur leur notoriété et leur rayonnement auprès de la clientèle française et européenne afin de développer la réputation du territoire d'accueil en le rendant plus visible et plus attractif.

C'est notamment grâce à ces perspectives d'évolution et de développement que la collectivité territoriale a souhaité accueillir le projet de Center Parcs. Pour remettre l'évolution de l'élaboration du projet de Center Parcs dans son contexte : c'est en 2013 que tout commence. L'ancien président du conseil départemental du Lot-et-Garonne était en contact avec le directeur général de Pierre & Vacances. La firme habituée à implanter ses projets dans des territoires aux climats plus froids était un peu réticente, puisque cela s'éloignait de leur concept initial qui est de créer une ambiance tropicale dans des pays nordiques. Puis, après le succès du Center Parcs ouvert dans la Vienne qui était alors le domaine français le plus au Sud et qui affichait la majorité du temps complet, le Groupe Pierre & Vacances s'est montré intéressé par l'implantation d'un nouveau parc dans le Sud de la France. Les élus du département du Lot-et-Garonne, encore en contact avec le directeur général de Pierre & Vacances, se sont alors manifestés pour signaler leur intérêt.

²⁰ Dossier de concertation Projet de Domaine Center Parcs Pindères et Beauziac Lot-et-Garonne

« Puis un jour ils nous on dit, le directeur a décidé plus bas, un petit plus à l'ouest, et comme on était en contact avec eux, on leur a dit, nous en Lot-et-Garonne on est prêts à vous accueillir. Et puis chemin faisant, ils ont dit banco et on a décidé de faire un Center Parcs de 400 cottages, pas de 600, pas de 800, pas de 1000, mais de 400 plus au sud. Et c'est là où on a ferré, on est allé à la pêche pour qu'ils viennent en Lot-et-Garonne. Donc c'est le conseil départemental et notamment Pierre Camani qui a obtenu qu'ils viennent en Lot-et-Garonne. »²¹

Le président de la 3CLG, qui est également vice-président au conseil départemental, entend parler de cette opportunité et entreprend immédiatement les démarches nécessaires pour obtenir le projet.

« Et après, dans le Lot-et-Garonne, bon c'est forcément une CDC qui allait faire une proposition, et nous, on s'est dit maintenant il faut qu'on mette les bouchées doubles et leur proposer un maximum de sites pour qu'ils viennent en Coteaux et Landes de Gascogne et nulle part ailleurs. Et disons que quand nous on leur a proposé moult nombre de sites, on est allé jusqu'à 8 sites différents. Le temps que les autres réagissent, ils avaient choisi chez nous. »

C'est donc une véritable volonté de la part de la Communauté de Communes que d'obtenir la venue de ce type d'équipement sur leur territoire. Et les élus locaux étaient unanimement emballés par l'élaboration de ce projet. D'après M.Girardi : « Les 27 élus de la CDC, les 27 maires ont tous été d'accord. Il n'y a pas eu un élu qui à un moment donné a émis des réserves. » Pour le DGS de la CDC : « Il y a eu des questionnements sur les types de tourisme, des choses comme ça bien sûr, mais personne n'a remis en cause la légitimité du projet. » C'est dans ce contexte politique, demandeur de l'arrivée d'un village de vacances sur le territoire, que le projet de Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne est apparu.

La recherche de sites potentiels à la construction du village de vacances s'est déroulée en 2014. C'est le site du papetier proposé par la 3CLG, à cheval sur les communes de Beauziac et de Pindères, que le choix de Pierre & Vacances s'est finalement porté. Il se trouve dans un vaste massif d'exploitation forestière de pins maritimes, caractéristiques du territoire des Landes de Gascogne. En juin 2016 a eu lieu l'étape de concertation avec les acteurs du territoire (riverains, chasseurs, association de protection de l'environnement) sur laquelle nous reviendrons dans une prochaine partie. Le permis de construire et l'autorisation environnementale unique ont été délivrés par l'Etat en octobre 2017. L'inauguration du Domaine initialement prévu en juin 2020 (« voir fig.11 ») a dû être repoussée à cause des problèmes de délais qu'a engendré l'épidémie de Covid-19. Le chantier est resté à l'arrêt pratiquement une année entière et l'ouverture du Center Parcs a donc été reportée à Mai 2022. Une crainte s'est faite ressentir du côté des élus locaux, mais le projet sera finalement mené à bien jusqu'à sa livraison, nous assure le DGS de la 3CLG lors de notre rencontre : « Je dis, le seul truc qui nous a fait peur, c'est cette putain d'épidémie quoi.[...] Mais maintenant tout va bien, le projet est sur les rails. »²²

Afin d'illustrer au mieux les enjeux de notre cas d'étude, il est essentiel d'en dresser une rapide description. En quelques chiffres, le Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne

21 Citation issue d'un entretien avec M.Girardi, président de la 3CLG, en mai 2021

22 Citation issue d'un entretien avec M.Zinck, Directeur Général des Services de la 3CLG, en mai 2021

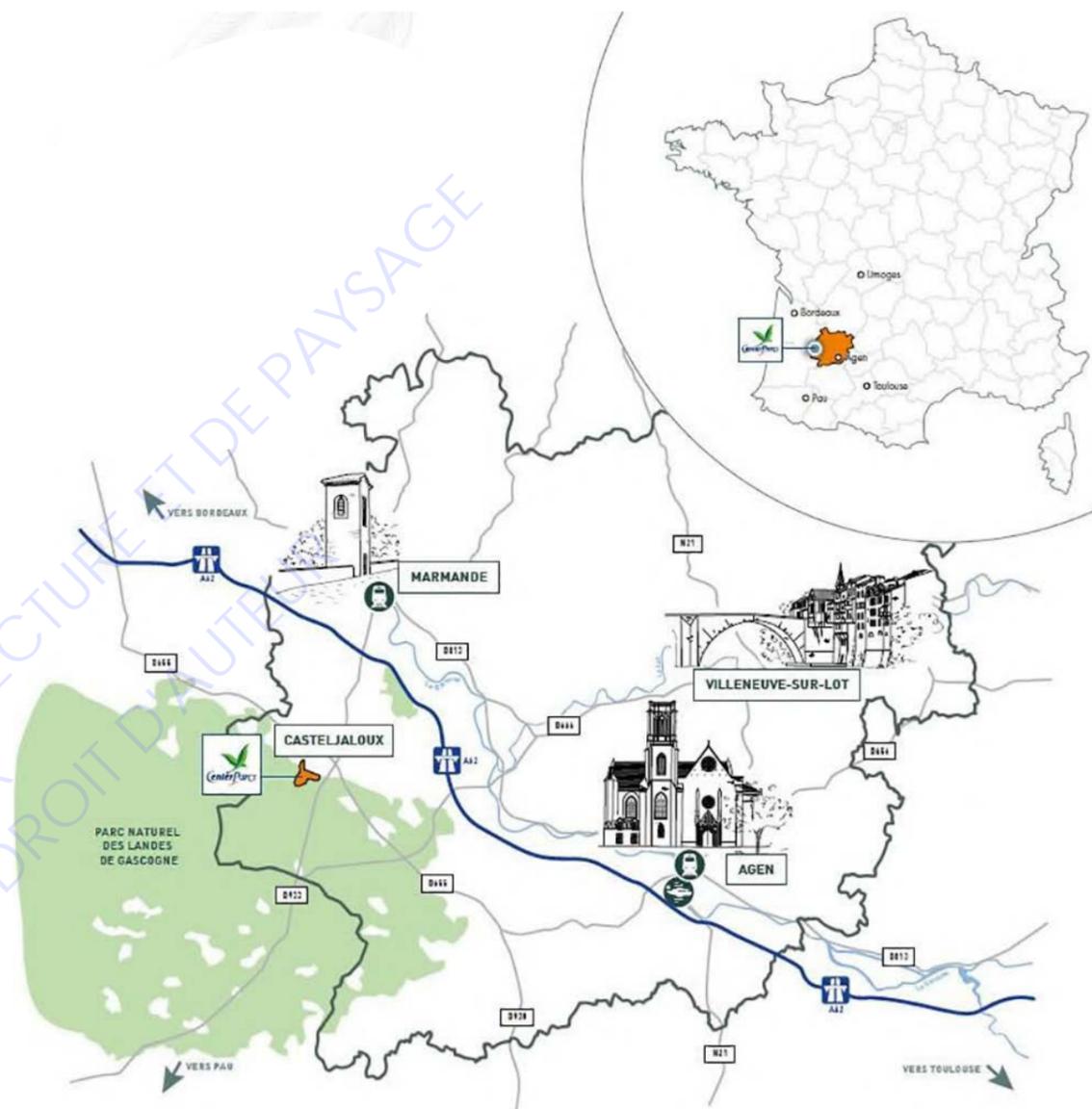


Figure 10 : Implantation du Center Parcs au coeur du massif forestier Landais, à proximité de l'autoroute A62 pour en faciliter l'accès
Source : www.immo-investir.com



Figure 11 : Frise chronologique relatant les différentes étapes du processus d'élaboration, initialement établie par les concepteurs avant l'apparition de l'épidémie de Covid-19. L'ouverture se fera finalement en 2022

Source : Dossier de concertation du projet de Domaine de Center Parcs Pindères et Beauziac

est un projet touristique qualifié par Pierre & Vacances « de taille moyenne »²³, proposant 400 cottages pour une capacité total de 2400 lits (hors lits d'appoint). Il s'implante sur un site de 85 ha, dont seulement 40 ha sont aménagés. Le projet est organisé autour d'un cœur de village de 12 000 m² pensé comme une place centrale comprenant des équipements de loisirs et des services tels qu'un espace aqua ludique composé de bassins intérieurs et extérieurs, des commerces, un espace pour les marchés, des restaurants, des terrasses, un point d'information touristique, ainsi que des jeux pour enfants. Les 400 cottages s'organisent autour du Centre Village « cœur de vie » (« voir fig.12 et 13 ») dans une configuration dite « en pétale », divisant le site en plusieurs quartiers organisés en épis ou autour de placettes permettant de créer des espaces de vie conviviaux.

Le projet se veut ouvert sur l'environnement et trouve sa légitimité dans le fait de contribuer au développement touristique local porteur d'une création d'emplois pérennes et non délocalisables. Par sa mise en place, les élus territoriaux espèrent un développement important pour le territoire en faisant de ce Center Parcs la vitrine des Landes de Gascogne à l'échelle nationale, ainsi qu'à l'échelle européenne. L'élaboration de ce village de vacances espère également créer une véritable synergie à l'échelle territoriale, en s'appuyant notamment sur la mise en place de partenariats avec les acteurs locaux et en misant sur les circuits courts.

Après avoir dressé les grandes lignes directrices du projet, nous allons maintenant nous intéresser au processus de concertation qui a eu lieu lors de la phase d'élaboration du Center Parcs.

b) Un projet élaboré en concertation avec la parole citoyenne ?

La 3CLG, dans toute sa phase d'élaboration du projet de Center Parcs, a mis un point d'honneur à communiquer et échanger le plus possible avec les différents acteurs du territoire. Dès le lancement de la réflexion, l'information a été rendue publique et il était important pour le Président de la CDC d'être le plus transparent possible là-dessus. La première démarche entreprise par les élus de la Communauté de Communes a été de contacter les associations locales, les différents maires des communes, mais aussi les agriculteurs et les sylviculteurs. Ils leurs semblaient primordial de prendre le temps de recevoir les principaux acteurs du territoires en amont, afin de leur expliquer le projet. Cette initiative a été réalisée immédiatement après la validation du choix du site, avant même les rédactions d'actes. La CDC reconnaît cependant ne pas avoir sondé les habitants des communes, et se doute bien évidemment que les 13 000 habitants que compte son territoire ne sont pas tous unanimes face aux questionnements que soulèvent la création de ce Center Parcs. Elle sait aussi qu'une partie de la population était plutôt à l'encontre de sa réalisation, surtout en ce qui concerne la philosophie de « faire les vacances », et la manière dont elle a été matérialisée sur le territoire. Pourtant, les élus de la CDC estiment que le processus de concertation et d'échange qui a été mis en oeuvre explique le fait qu'il n'y ait pas eu de réelles contestations de la part de la population locale. Nous nous intéresserons donc dans cette sous-partie à l'avis des principaux concernés par ce processus de concertation, à savoir la SEPANLOG (Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la nature en Lot-et-Garonne), le comité de chasse de Pinder, ainsi que les habitants de la route d'accès au site de Center Parcs.

²³ Synthèse du Dossier de Concertation, communiquée par Pierre & Vacances



Figure 12 : Plan de masse du Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne illustrant l'organisation autour du « cœur de village »

Source : www.immo-investir.com

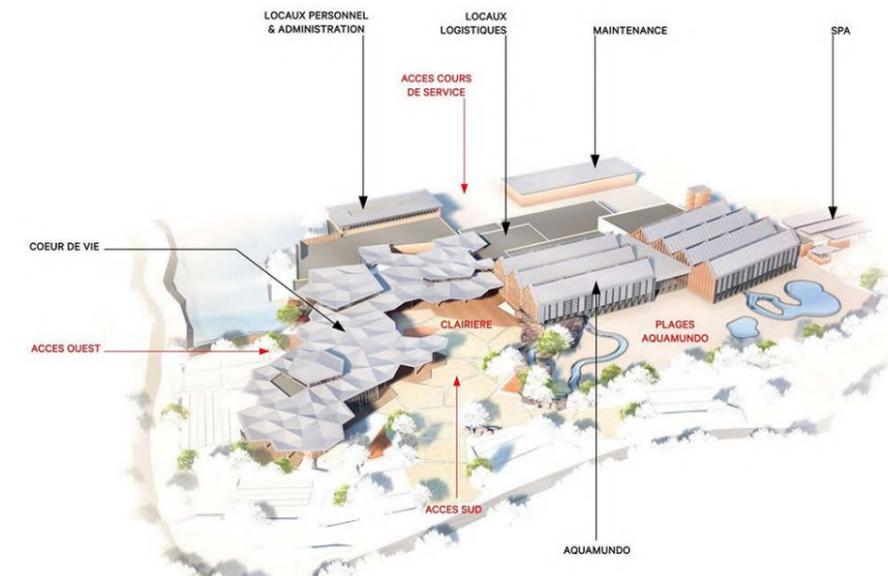


Figure 13 : Zoom sur le « cœur de village »

Source : www.immo-investir.com

b-1) Concertation de la Sepanlog : l'association locale de protection de la nature

La SEPANLOG est la principale association de protection de l'environnement à l'échelle de la Communauté de Communes des Côteaux et Landes de Gascogne. Elle a pour missions principales de protéger les sites dont elle a la charge, de faire connaître le territoire, ainsi que d'étudier et de surveiller les conséquences des activités de l'Homme sur la nature. Cette association est également en charge de la sensibilisation à l'environnement et au développement durable et de l'accompagnement des dynamiques et des projets territoriaux.²⁴ Disposant d'une grande connaissance de la biodiversité et des enjeux environnementaux du territoire, la SEPANLOG a été sollicitée par les instances locales afin de donner un avis sur le potentiel choix du site. Ils ont donc été conviés aux concertations afin d'identifier les secteurs sur lesquels il y avait le plus d'enjeux de biodiversité, et à contrario, de relever les situations où l'implantation du Center Parcs serait la moins impactante.

Par la suite, en complément de l'étude d'impact local réalisée par un bureau d'étude parisien, la SEPANLOG a été missionnée pour effectuer les inventaires de biodiversité en tant qu'experts locaux sur le site Natura 2000 de l'Avance, site retenu pour la construction du projet. Ce territoire a pour enjeux principaux les zones humides, zones de dépression contenant des lagunes, ou bien des petits cours d'eau qui sont très riches en terme de biodiversité, et la conservation de ces écosystèmes. Dans un premier temps, le territoire potentiel défini était plus large que la surface nécessaire à l'installation du projet. De cette manière, à la suite des études de biodiversité effectuées par l'association de protection de l'environnement, les instances ont pu définir les zones à protéger et qui ne seraient pas affectées par le Center Parcs. « *Donc petit à petit, comme ça, ça a permis de recentrer et de définir les zones les moins impactantes. Donc ça dans la démarche ça a été plutôt bien menée.* »²⁵ Du point de vue de Marie Degeilh, chargée de mission Flore/ Cartographie à la SEPANLOG, de très gros efforts de concertation ont été réalisés de la part de la Communautés de Communes pour mener à bien ce projet.

« *C'est à dire qu'ils ont eu d'autres sites sur lesquels ils ont eu des problèmes. Là vraiment ils ont voulu être irréprochables là dessus, et de faire quelque chose de « modèle » et d'irréprochable. Donc aussi bien sur la concertation, ils ont énormément travaillé avec tout un volet en amont de la décision avec acteurs locaux, les habitants, les commerces. Voilà, beaucoup de temps pour expliquer le projet, pour expliquer l'impact. Il y a même eu des soirées d'explications ouvertes au public, avec des questions-réponses. Lors de l'enquête publique ça a vraiment été très médiatisé, pour qu'il y ait un maximum de gens présents, pour que ce soit une décision assez unanime et qu'il y ait pas de soucis par la suite. Donc ça a beaucoup été fait en amont.* »²⁶

²⁴ Site de la SEPANLOG
URL : <https://www.sepanlog.org>

²⁵ Citation issue d'un entretien avec Marie Degeilh, chargée de mission Flore/ Cartographie à la SEPANLOG, réalisé en septembre 2021

²⁶ Idem

Les recommandations établies par la « Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la nature en Lot-et-Garonne » ont d'ailleurs permis l'acquisition des 37 hectares, à proximités du site de projet, par le département afin d'en faire un ENS (Espace naturel sensible). Depuis 2019, la SEPANLOG est d'ailleurs mandatée par le Ministère de l'environnement pour contrôler que toutes les recommandations établies suite à l'étude Faune/Flore de 2016, soient bien respectées.

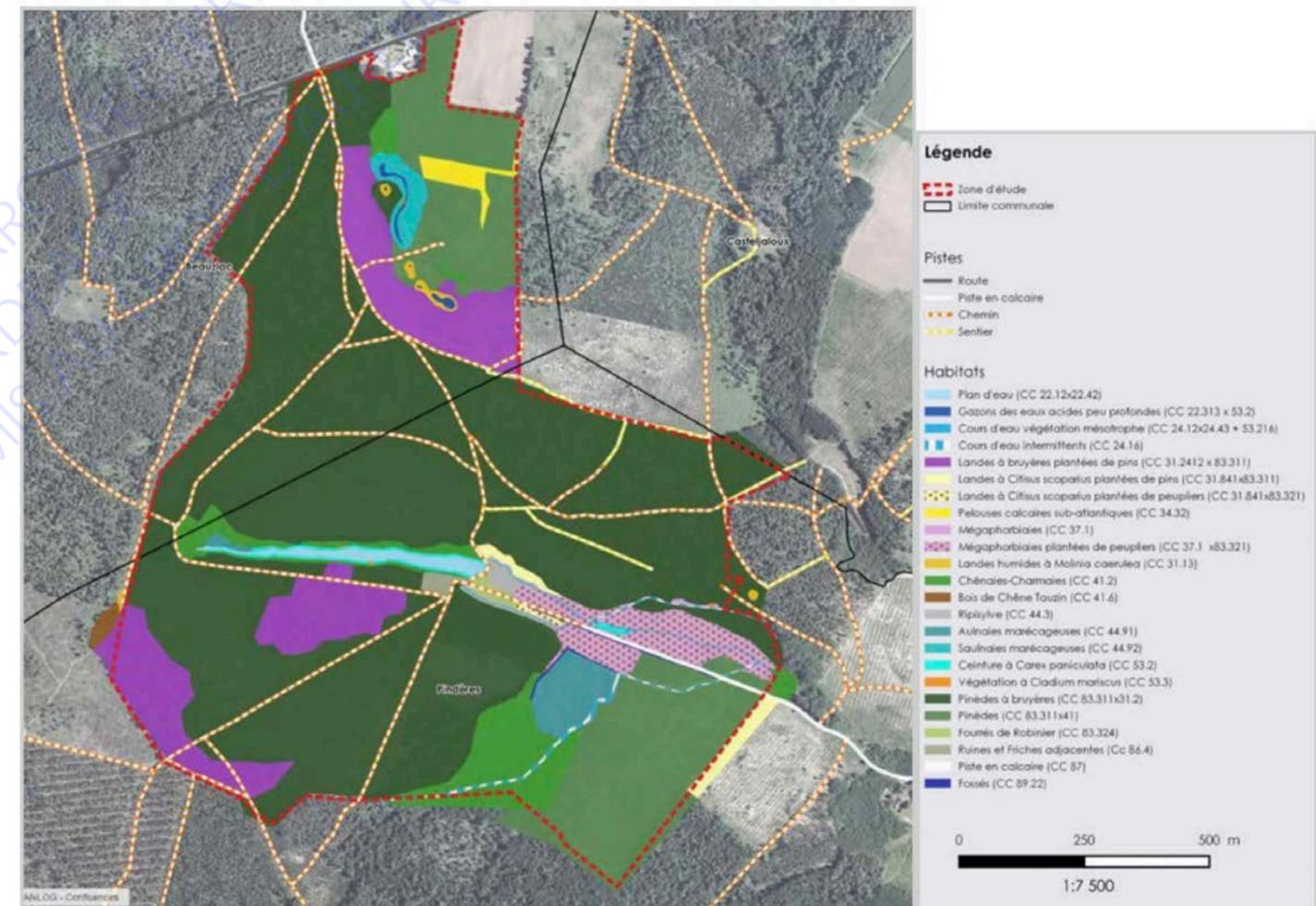


Figure 14 : Cartographie des habitats réalisée par la Sepanlog, ayant servie à l'implantation générale du projet
Source : Dossier de concertation du projet de Domaine de Center Parcs Pindères et Beauziac

b-2) Une collaboration avec les chasseurs

Concernant la concertation avec les chasseurs, il semble que la plupart de leurs exigences aient été prises en compte. La principale étant d'empêcher l'accès du site au gibier, « *Parce que si le gibier peut rentrer sur le site, les chiens aussi, et comment on récupère les chiens parmi les touristes ?* ». Une requête somme toute logique mais arrangeante pour le groupe Pierre & Vacances et la 3CLG qui s'en servent d'argument pour justifier le fait que le site soit entièrement clôturé. Même sans cette question d'animaux qui pénètrent dans le Center Parcs, il aurait été fort probable que le périmètre soit tout de même clôturé, afin d'éviter simplement que des personnes ne rentrent sur un site privé sans en avoir l'autorisation. On aborde donc la question de la privatisation du territoire et de son cloisonnement. À l'échelle du monde, nous assistons aujourd'hui à un retour du « paradigme des communs », qui est un mouvement de défense contre les pratiques d'appropriation représentatives du : « mouvement général d'« enclosure » [...] dirigé par les grandes entreprises appuyées par les gouvernements soumis à la logique du marché » (Dardot & Laval, 2015, pp.118-119). La préoccupation de la privatisation d'espaces naturels fait partie des nombreux arguments des opposants à l'élaboration des villages de vacances sur des territoires ruraux. Notons cependant que pour le cas présent, le statut du foncier sur lequel s'implante le Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne était déjà privé. Il appartenait à des propriétaires sylvicoles.

Une négociation a cependant eu lieu entre les chasseurs et la Communauté de Communes, à propos d'une zone autour du village vacances, dans laquelle la chasse est désormais interdite afin d'éviter les tirs dans un périmètre trop proche du Center Parcs et ainsi empêcher tout risque d'accident. « *Tout ça, ça a été négocié avec eux [les chasseurs], et ça ne représente qu'une petite partie de leur territoire de chasse, donc ça ne leur cause pas beaucoup de tort.* » affirme le Directeur Général des Services de la 3CLG.

Bien que les demandes de l'association de chasse locale n'étaient pas en complète opposition aux volontés du groupe Pierre & Vacances concernant la conception de son projet, nous pouvons dire que la concertation entre ces différents partis s'est montrée efficace puisqu'ils se sont tous rapidement mis d'accord et personne n'a montré quelconque signe de mécontentement.

b-3) Les riverains de la route d'accès au Center Parcs

Durant la phase d'élaboration du projet, la 3CLG a aussi organisé quelques réunions avec les habitants de la route de Saint-Michel de Castelnaud, route qui permettra aux futurs visiteurs d'accéder au Center Parcs (« voir fig.15 »). Inquiets pour leur tranquillité, les riverains se sont constitués en petit groupe de parole composé d'une vingtaine de personnes. Pour la plupart, ils sont venus s'installer ici pour leurs retraites, à la recherche de calme et de sérénité. Alors, à l'annonce du projet, quelques craintes se sont fait ressentir : problème d'accessibilité au domicile, de priorité à droite, d'embouteillages, de nuisances sonores. « *Enfin, on voulait montrer que ce n'était pas une route adaptée pour ça. D'ailleurs tout le monde le remarque là,*

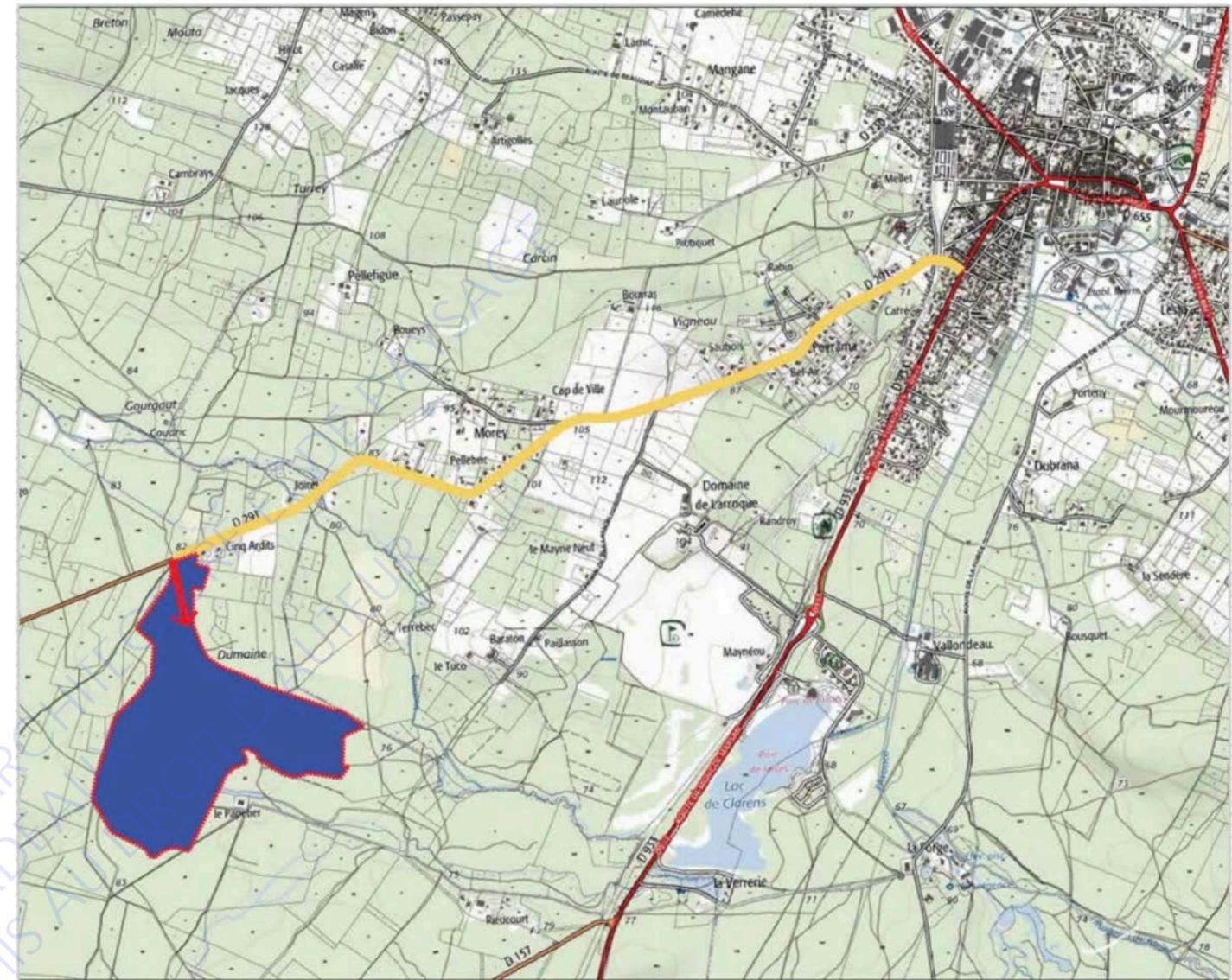


Figure 15 : Plan de la route d'accès au Center Parcs

Source : Dossier de concertation du projet de Domaine de Center Parcs Pindères et Beauziac



Figure 16 : Photographies de la route d'accès au site du projet, jugée non-adaptée par les riverains au trafic intense que générera le Center Parcs

Source : photographies personnelles réalisées en septembre 2021

deux camions ne se croisent pas là, alors. »²⁷ Les réunions de concertation entre la CDC et les habitants avaient donc pour objectif de clarifier la situation, d'exprimer le point de vue de chacun et de répondre aux inquiétudes des riverains.

« C'était pas... On écoutait ce qui se passait, les gens étaient plus ou moins inquiets pour le passage des véhicules, surtout dans Casteljaloux. Parce qu'on a déjà les camions, plus les gens qui vont venir des autoroutes. Mais non, ça c'est pas trop mal passé, à mon avis hein, ça ne reste que mon avis. » nous disait un habitant de la route d'accès au Center Parcs.

D'après l'échelle de la participation de Sherry Arnstein, les réunions de concertation entre la CDC et les riverains se placent dans les barreaux 3 et 4. Ces barreaux correspondent respectivement au fait d'informer et de consulter les habitants, ce qui tend vers un niveau dit de « coopération symbolique ». Entendons par là que ce niveau de participation permet aux habitants d'avoir accès aux informations (Barreau 3 : Information), et de se faire entendre (Barreau 4 : Consultation), mais ne garantit pas que leurs opinions seront prises en considération par ceux qui ont le pouvoir. « Lorsque la participation se limite à ces niveaux, elle reste avortée, sans consistance, et par conséquent, elle n'assure pas le changement du statut quo. »²⁸

C'est effectivement ce qui s'est déroulé dans la phase de concertation avec les habitants. Certains d'entre eux portaient un projet de changement d'accès au site de Center Parcs : « On souhaitait qu'ils passent par la route parallèle, de l'autre côté, nous ça nous arrangeait, et eux ça leur changeait l'entrée et puis c'est tout. Et tout le monde était d'accord, sauf le Préfet. » (Habitant de la route d'accès au Center Parcs). Pour un des fondateurs du collectif du groupe de parole, les inquiétudes et les problématiques qu'ont relevé les riverains ont été comprises par les instances. Il reconnaît lui-même que les autorités locales ont fait preuve de compréhension mais n'ont finalement pas tenu compte de leur opinion. On retrouve également ici le problème de « mille-feuille institutionnel » que nous avons développés plus tôt dans ce mémoire. La prise de décision par des élus détachés de la réalité, n'ayant que peu de connaissances du terrain, a été la source de quelques mécontentements de la part de certains habitants. « Et puis bon c'est le Préfet, Mme le Préfet qui est partie d'ailleurs, qui a mis son véto sur le sujet, qui a dit : c'est pas là, c'est là ! Elle est partie, elle sait pas de quoi elle parle, et puis le nouveau je ne sais pas ce qu'il en pense... », nous signalait un des fondateurs du groupe de parole des habitants de la route d'accès.

Pour conclure ce volet sur la concertation, nous avons pu voir que la 3CLG a mis en œuvre de nombreuses réunions d'information et d'échange avec les différents acteurs de son territoire afin de tendre vers la création d'un projet qui sera accepté par le plus grand nombre. La collectivité territoriale est bien consciente que ce projet ne fait pas l'unanimité auprès de la population locale, mais elle a entrepris toutes ces démarches de communication dans l'objectif d'élaborer le projet le moins critiquable possible. Les élus locaux ont effectivement tenu compte des prescriptions de la SEPANLOG et de l'association de chasse. Concernant les demandes des riverains de la route d'accès au site, la 3CLG se défend en évoquant que cela ne relevait

27 Citation issue d'un entretien avec un habitant de la route d'accès au Center Parcs, réalisé en septembre 2021

28 Réseau wallon de Développement Rural - L'Echelle de la Participation
URL : https://www.reseau-pwdr.be/sites/default/files/fiche_32%20Echelle%20Participation.pdf

pas de leur champ de compétence, elle prétend donc ne pas être à blâmer sur ce point-ci. On peut néanmoins constater les limites de la concertation citoyenne qui a eu lieu pour ce projet.

En addition à l'intérêt que porte la CDC et Pierre & Vacances à l'opinion publique locale, le projet promeut également un respect de son environnement. C'est en effet, l'une des principales critiques évoquées à l'encontre de la création de ce type d'équipement. Nous allons donc maintenant voir comment le groupe Pierre & Vacances s'est positionné face aux enjeux environnementaux des Landes de Gascogne.

c) Une prise en compte de l'impact environnemental

Les Domaines Center Parcs sont depuis de nombreuses années à l'origine de nombreuses polémiques comme le signal Michel Dubromel, membre de France Nature Environnement : « Les conséquences sur la biodiversité et sur l'environnement de ce qui n'est rien d'autre que de l'urbanisation, se révèlent bien éloignées du rêve d'une nature préservée vendu par Center Parcs. » Pour ce nouveau projet, il semble que Pierre & Vacances ait tenté de mettre au centre de ses priorités le respect de l'environnement. Pour la firme, le projet intègre la dimension environnementale de la phase de conception jusqu'à la phase d'exploitation.²⁹ Outre l'importance accordée au choix du site d'implantation et les différentes études de terrain menées par la SEPANLOG sur celui-ci afin de minimiser l'impact sur la biodiversité, des actions visant la réduction des consommations d'eau et d'énergies privilégiant le recours aux énergies vertes, de préservation de la flore et de la faune, de gestion des déchets ont été mises en place dans ce projet.

Dans le dossier de presse 2019 du projet, Emilie Riess, Directrice RSE du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs énonce d'ailleurs : « Avec le domaine " Les Landes de Gascogne ", notre ambition est de continuer à progresser dans la réduction de l'empreinte carbone et écologique de nos sites, et dans la création de richesse pour le territoire »³⁰.

Pour atteindre un haut niveau de performances environnementales pour le Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne, Pierre & Vacances a décidé de travailler son projet pour obtenir la certification HQE Aménagement Durable (Haute Qualité Environnementale) délivrée par un organisme indépendant. Cette certification est un outil destiné aux collectivités et aménageurs concernant le management de projet d'aménagement.³¹ Elle permet notamment de faire reconnaître la prise en compte du développement durable sur le projet et permet également de mettre en valeur l'opération. La certification HQE Aménagement Durable repose sur 17 thèmes couvrant les différents aspects du développement durable. Elle s'intéresse aussi bien à l'aménagement global du site qu'à chaque ouvrage constituant le projet. Dans

29 Dossier de concertation Projet de Domaine Center Parcs Pindères et Beauziac Lot-et-Garonne, La prise en compte de la dimension environnementale, p.40.

30 Dossier de Presse 2019. Les Landes de Gascogne, le nouveau domaine de Center Parcs au cœur du Lot-et-Garonne. URL : http://animation.corporate.groupepvcp.com/doc/groupe_projet_cp_47/DP_PVCP_CP_Lot_Garonne.pdf

31 Définition de la certification HQE Aménagement par le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement)
URL : <http://outil2amenagement.cerema.fr/la-certification-hqe-tm-amenagement-r890.html>

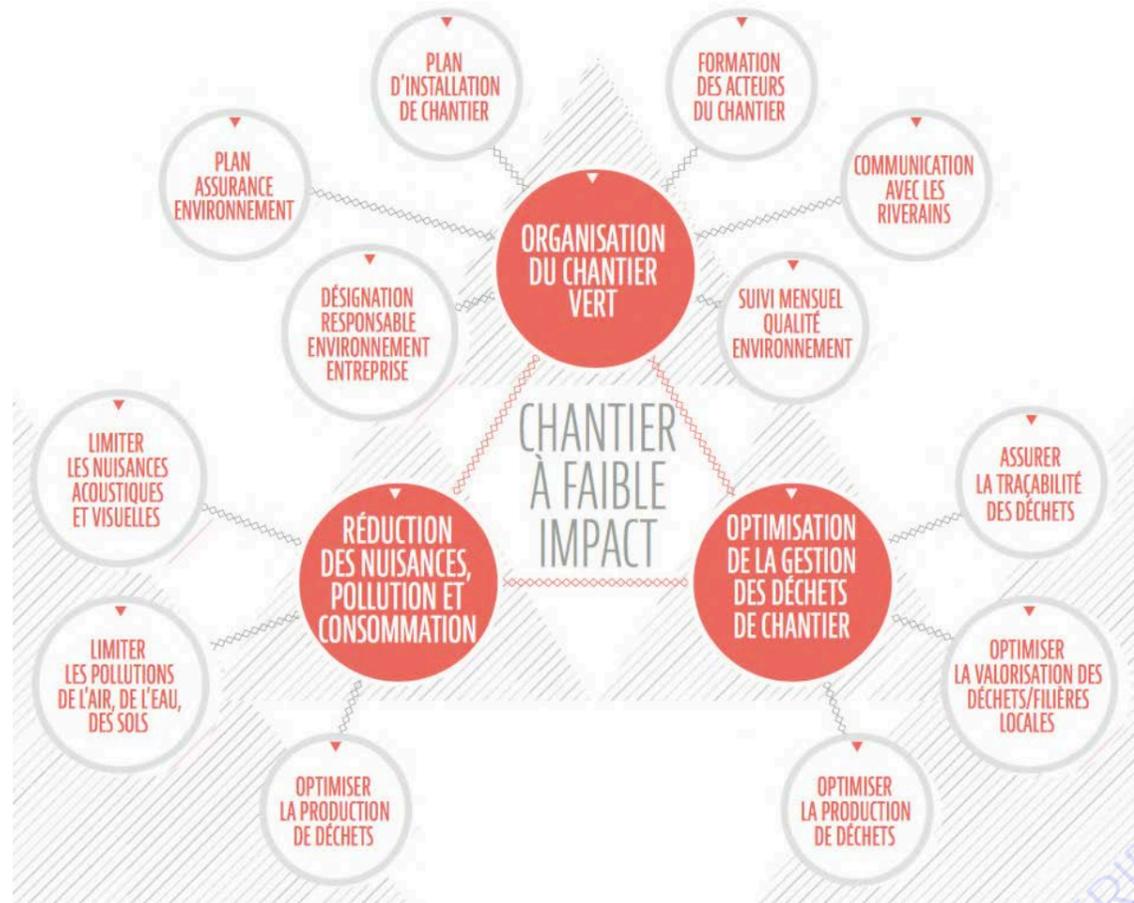


Figure 17 : Organigramme du déroulement du chantier répondant à la charte « chantier vert »
 Source : Dossier de concertation du projet de Domaine de Center Parcs Pindères et Beauziac



Figure 18 : Perspective du « cœur de village » utilisant une structure bois pour une recherche d'intégration paysagère et une prise en compte de la méthodologie Bâtiment Bas Carbone
 Source : Agence Art'ur architectes

le cadre de la certification, six principaux axes ont été travaillés en collaboration avec les acteurs du territoire, à savoir : la gestion de l'énergie, de l'eau, la biodiversité et le paysage, la mobilité, la santé et les déchets.

La firme s'est également engagée vers une démarche « bas carbone ». La conception du projet s'est appuyée sur la méthodologie appliquée au label BBCA (Bâtiment Bas Carbone) prenant en compte divers éléments : énergies renouvelables, architecture bioclimatique, haute performance énergétique, choix des matériaux. C'est dans cette logique que le bois a été choisi pour la construction des cottages, d'une part cela participe à l'intégration dans le paysage, d'autre part son utilisation permet de limiter grandement le bilan carbone du projet.

Concernant l'Aquamundo, le recours à une structure bois et à l'utilisation d'un béton « bas carbone » a également été utilisé. Une attention particulière a été portée sur l'utilisation de matériaux à énergies grises réduites, aux matériaux locaux, afin de limiter leur transport sur de longues distances, ou aux matériaux produits à partir de matières premières recyclées. Cette attention est portée sur les travaux de gros œuvre comme ceux de second œuvre.

Pierre & Vacances certifie également que la totalité du bois utilisé sur le chantier provient de forêts gérées durablement. Pour ce qui est des peintures, seulement des peintures éco-labelisées ont été retenues, toujours dans l'objectif de limiter un impact sur l'environnement.

De plus, les opérations de défrichage et terrassement sont généralement à l'origine de l'alourdissement du bilan carbone des opérations. Sur le site de papeter, le projet s'est attaché à respecter au maximum la topographie du site et son aménagement réemploie le plus possible les déblais sur place. Le bois issu des différentes actions de défrichage a été soit réemployé dans l'aménagement du site, soit valorisé dans une filière locale adaptée.

La maîtrise de l'énergie est également un axe majeur de l'élaboration du domaine des Landes de Gascogne. Elle répond d'après le groupe à deux objectifs qui sont de réduire la consommation de ressources, et de limiter les émissions de CO2 en recourant aux énergies renouvelables. Une chaufferie bois assurera l'essentiel des besoins énergétiques

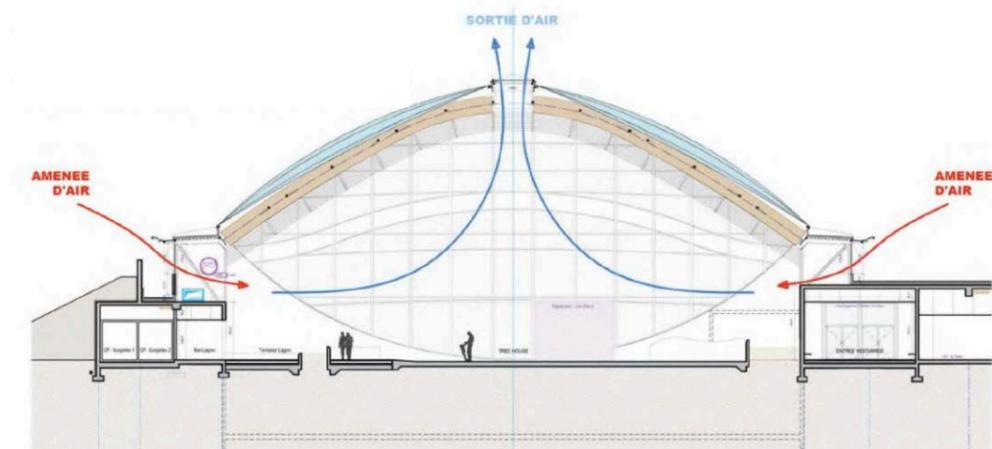


Figure 19 : Coupe schématique de la ventilation naturelle de l'Aquamundo
 Source : Dossier de concertation du projet de Domaine de Center Parcs Pindères et Beauziac

des équipements, à minima 80% des besoins de chaleur d'après Pierre & Vacances. Cette chaufferie bois sera alimentée par la plateforme bois énergie de Fargues-sur-Ourbise, que nous avons déjà évoquée précédemment, toujours dans une volonté de favoriser les circuits courts et de minimiser l'empreinte carbone. Des ombrières photovoltaïques sont également mises en place afin d'alimenter les véhicules électriques de service. Le projet encourage les mobilités douces en son sein, privilégiant la marche et en mettant des vélos ainsi que des voitures électriques à la disposition des usagers.

Cette maîtrise de l'énergie s'applique également à la conception du bâti. La réalisation du projet intègre les différents principes de conception bioclimatiques : ventilation naturelle comme on peut l'apercevoir sur la figure 19, choix de l'orientation pour un meilleur apport solaire, protection solaire, préfabrication en usine afin de limiter les déchets sur le chantier.

Marie Degeilh, chargée de mission FLore/Cartographie à la SEPANLOG souligne même le travail effectué par les architectes : « *Alors ils ont travaillé pour construire en bois, pour travailler aussi, je sais que l'architecte a travaillé pour regrouper les bâtiments par 4, au lieu de faire des trucs vraiment individuels ils ont regroupés par 4. Tout en ayant des petits décalages en quinconces pour que chacun ait quand même son paysage, une sorte d'ouverture privative sur la nature, et des petites terrasses qui sont assez privatives aussi, toujours de façon à ouvrir sur le paysage* »³². (« voir fig.20 »). Le fait de regrouper les logements permet ainsi de minimiser l'imperméabilisation des sols, ce qui a pour conséquence de diminuer partiellement l'impact sur le site. Elle reconnaît également tout le travail accompli concernant la gestion des eaux de pluies et la création de bassins d'infiltration et de traitement des eaux pour éviter la pollution du milieu sur lequel le projet s'implante. « *Pour ça j'ai vu qu'il y avait un soin particulier apporté là dessus sur le chantier.* »³³ Pierre & Vacances s'est effectivement engagé à garantir un rejet d'eau de très bonne qualité dans le milieu récepteur compte tenu des caractéristiques du site. La forte perméabilité du sol et la proximité de la nappe phréatique ont nécessité l'utilisation de dispositifs adaptés. Ces bassins d'infiltration assurent également la régulation des eaux pluviales et évitent d'induire des désordres hydrauliques à l'aval.

Enfin, la chargée de mission de la SEPANLOG note également qu' « *ils ont travaillé aussi beaucoup sur le fait, enfin ont leur avait recommandé de... c'est tendance et tout le monde le fait, mais de travailler qu'avec des essences locales pour tout ce qui est végétalisation sur le site, donc ça je sais que ça a été respecté sur le site.* »³⁴ Les aménagements paysagers du Center Parcs ont effectivement été plantés d'essences végétales rustiques et locales, ne nécessitant pas d'être arrosées. D'après le groupe, seules certaines espèces plantées à proximité du cœur de village nécessitent d'un système d'arrosage économes récupérant les eaux pluviales et les eaux grises après traitement.

La création de ce projet a également généré la mise en place de mesures compensatoires. Effectivement, pour pallier aux éventuelles pertes d'habitats pour la faune locale, le département s'est porté acquéreur de 37 hectares à proximité immédiate du site,



Figure 20 : Vue des cottages ayant recours à la construction bois et à la notion de compacité
Source : Patrick Arotcharen



Figure 21 : Préservation maximale de l'espace boisé, seul l'implantation du bâti a nécessité un défrichage
Source : photographie personnelle réalisée lors de la visite du chantier en compagnie des élus locaux en Juin 2021

32 Citation issue d'un entretien avec Marie Degeilh, chargée de mission Flore/ Cartographie à la SEPANLOG, réalisé en septembre 2021

33 Idem

34 Idem

afin de créer un ENS (Espace Naturel Sensible). Les élus locaux ont fortement appuyé sur la création de cette zone naturelle afin de légitimer le projet. Il s'agit cependant d'une obligation légale et ne résulte pas d'une véritable démarche vertueuse du conseil départemental.

« Bien évidemment, comme l'exige la réglementation, les impacts des travaux et de l'exploitation du site font l'objet de mesures compensatoires et Center Parcs tente de s'y conformer au mieux. Si des progrès sont observés, ces compensations ne permettent malheureusement pas aux espèces de retrouver des milieux fonctionnels équivalents à ceux détruits. » (Dubromel, 2014).

Malgré l'élaboration du projet de moindre impact et les mesures de compensation, le Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne demeure critiquable sur ce point-là. Pourtant Marie Degeilh, chargée de mission à la SEPANLOG, ne partage pas forcément ce point de vue :

« Après voilà, il faut pas imaginer qu'il se soit installés sur une forêt naturelle. Enfin c'est quand même de la sylviculture à la base, donc c'est des forêts qui sont plantées, qui sont broyées régulièrement tout au long de leurs croissances et exploitées, alors je ne sais pas si c'est au bout de 40 ans ou 50 ans, (...) Donc c'est pas non plus des forêts anciennes naturelles, comme on peut l'imaginer, voilà ça reste quand même des milieux entre guillemets, pour moi, de culture. Mais c'est quand même un changement d'utilisation, c'est passer de cette sylviculture à de l'installation touristique, donc ça change quand même la vocation du site. »³⁵

Ces propos nuancent les paroles de Dubromel. Pourtant, tous deux font partis d'associations de protection de l'environnement. Cela illustre bien les problématiques que soulève la mise en place de ce type d'équipement. Quand on pose la question de la cohérence entre impact environnemental et tourisme durable à l'intercommunalité, le directeur général des services nous répond qu'ils ont bien conscience de ce paradoxe : *« Indéniablement, c'est limite avec le discours de la transition écologique, on est d'accord. »* Mais il défend néanmoins le fait qu'il n'y a pas eu de consommation de l'espace agricole. Ce n'est finalement rien d'autre qu'un changement de statut et de fonction pour cette forêt, qui rappelons le était un espace sylvicole déjà soumis à l'intervention de l'homme. Pour ce qu'il en est de l'opinion du président de la 3CLG, il nous répond simplement *« qu'on ne fait pas d'omelette sans casser d'œufs ! »*. La Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne se rend compte qu'elle n'est pas irréprochable sous tous les angles mais assure avoir tout mis en œuvre pour que le projet soit le plus vertueux et le moins critiquable possible.

« On a même eu une félicitation de la procédure environnementale utilisée, avec la CPM (Commission Nationale de la Protection de la Nature). Alors qu'en général, la CPM donne un avis défavorable, enfin c'est qu'un avis. Tandis que là c'est un avis favorable avec félicitation du jury. Même le groupe [Pierre & Vacances] il est tombé du dixième étage. On était surpris. Après je le disais, l'environnement est une question essentielle, mais y a quand même des gens qui le voient d'une façon dogmatique. A un moment donné on ne peut pas figer la nature à un état naturel, et puis nous euh... enfin il y a de la vie. » se réjouissait M.Girardi durant notre entretien.

³⁵ Citation issue d'un entretien avec Marie Degeilh, chargée de mission Flore/ Cartographie à la SEPANLOG, réalisé en septembre 2021

Finalement, même si la Communauté de Communes reconnaît que le projet reste perfectible et demeure critiquable sous certains angles de sa conception, notamment celui de la prise en considération des revendications du groupe de parole des habitants de la route d'accès au site du projet ainsi que celui de la dégradation du massif forestier landais, elle nous prouve qu'elle a oeuvré et veillé à ce que ce projet intègre au mieux la définition que nous faisons du développement territorial. Pour l'intercommunalité, ce projet est en capacité d'augmenter la viabilité et la durabilité de son territoire, puisqu'elle le considère comme étant socialement équitable : en créant de l'emploi pour les habitants du territoire qui en sont dépourvus, écologiquement soutenable : compte tenu de la prise en compte des répercussions environnementale, et enfin économiquement efficace : aspect que nous développerons dans le chapitre suivant.

2.3 Le Center Parcs : un booster de développement local paradoxal dans un contexte de transition écologique

Afin d'étayer notre propos sur les divergences que génère la réalisation du Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne, nous présenterons dans les prochaines pages de cette étude les enjeux financiers qui se cachent derrière la création de ce projet. Puis, nous discuterons, par le prisme des objections appartenant aux opposants des projets de Center Parcs, des risques que représente la réalisation de ces équipements touristiques pour la ruralité.

a) Les retombées économiques d'un tel projet

La création du Center Parcs des Landes de Gascogne situé sur les communes de Pindère et de Beauziac s'appuie principalement sur le développement socio-économique qu'elle peut générer sur le territoire, afin de légitimer son élaboration.

Tout d'abord, la création d'emplois engendrée par la construction de ce village de vacances est un des principaux intérêts que la Communauté de Communes portait à la mise en place de ce projet. Une étude de Vertigo Lab³⁶ de 2017, portant sur l'impact socio-économique du Center Parcs, annonçait la création de plus de 400 équivalents temps pleins (ETP) durant la phase de construction à l'échelle du département, et 328 ETP en phase d'exploitation du site. Les chiffres qu'avance la firme Pierre & Vacances en 2019 corroborent les résultats de l'étude de Vertigo Lab. La construction du Center Parcs a nécessité l'élaboration de 250 à 300 emplois suivant les différentes phases du chantier réalisées sur 2 ans. En phase d'exploitation, le groupe Pierre & Vacances annonce la naissance de 300 emplois directs, comprenant 85% des emplois en CDI et 60% des emplois à plein temps.

Il était primordial pour les élus de la 3CLG que les entreprises locales soient sollicitées lors de la phase de construction. Le directeur général du groupe Pierre & Vacances, Stéphane Lereu, précise d'ailleurs que l'implication des entreprises locales était une volonté majeure des élus locaux. « *Nous sommes très ravis des entreprises que nous avons sélectionnées et choisies. Quasiment 75% sont des entreprises locales et régionales. Pour nous, c'était important et c'était un engagement que nous avons pris vis-à-vis des partenaires.* »³⁷

Pour le président de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne, l'implication des entreprises locales ne se limite pas aux deux années de construction du projet.

³⁶ Vertigo Lab est un bureau de recherche et d'études spécialisé dans le domaine de l'économie et la gestion de l'environnement. Il intervient à différentes échelles, pour les acteurs publics et privés. Vertigo est spécialisé dans le développement d'outils de l'économie de l'environnement: évaluation des services environnementaux, analyse coûts-bénéfices, business plan environnementaux, paiements pour services, etc. Ces outils sont très utiles aux décideurs publics et privés pour construire leur argumentaire, peser dans les arbitrages politiques, évaluer leur stratégie, développer de nouvelles sources de financement.

³⁷ L'actualité du Département de Lot-et-Garonne Novembre 2020-n°51 p.14

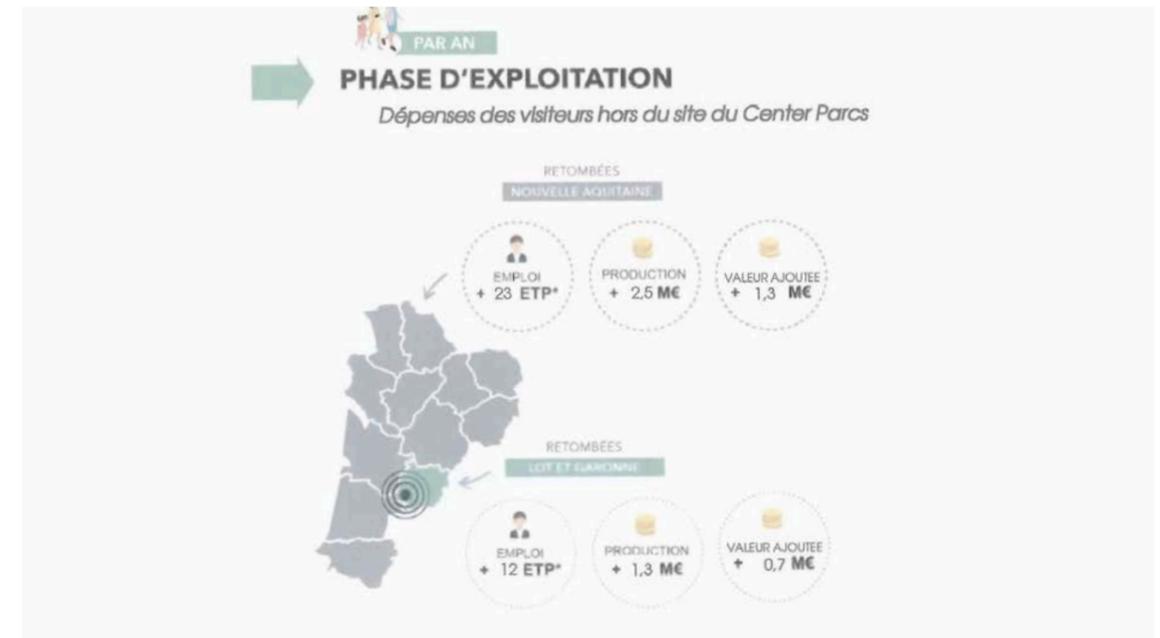
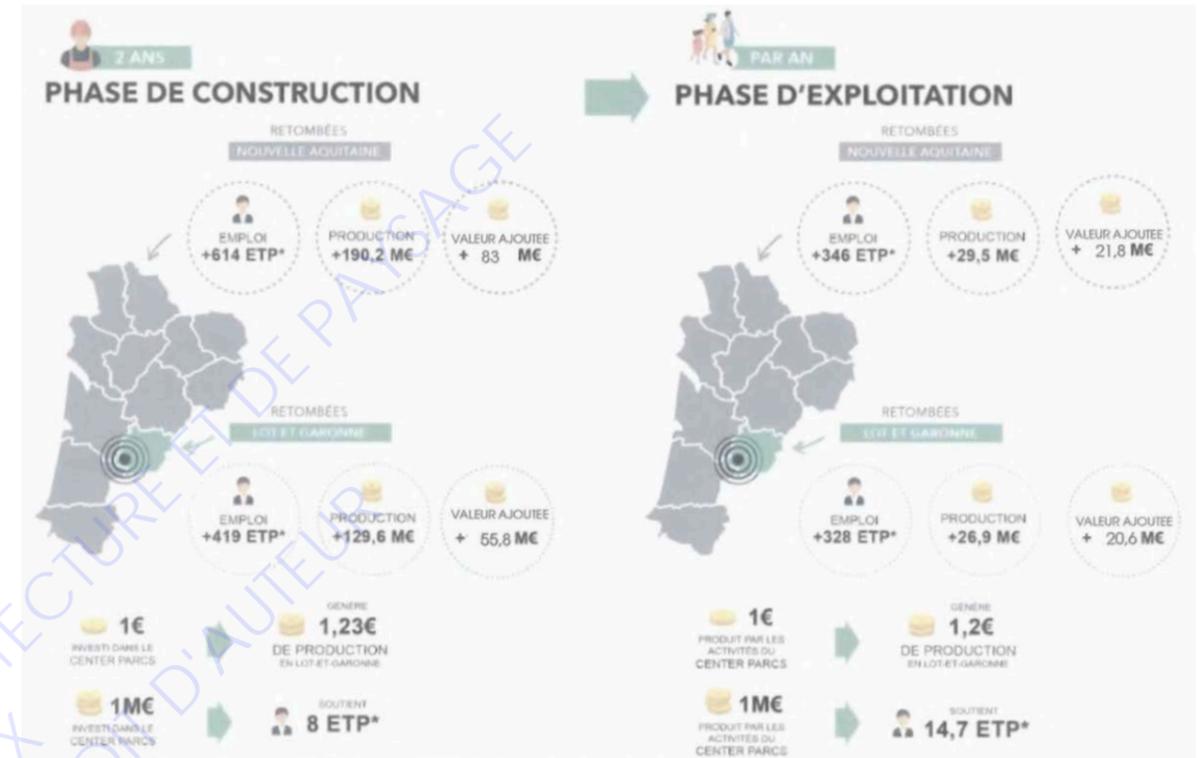
En effet, après l'inauguration, il y a aussi toute la maintenance du site à prendre en compte : « La maintenance d'un site de 2500 à 2800 touristes de 300 personnes qui y bossent, ça veut dire que ce sera une intervention permanente des artisans locaux au niveau des charpentiers, des maçons, des électriciens, des chauffagistes, des plaquettes, et j'en oublie. Donc voilà ça aura un impact économique considérable pour le suivi, la maintenance ».

Outre la création importante d'emplois, la réalisation du Center Parcs est également à l'origine d'importantes retombées fiscales bénéfiques au développement territorial. D'après les chiffres communiqués par Pierre & Vacances, la construction du Center Parcs devrait être profitable au territoire des Landes de Gascogne, et de manière plus général au Lot-et-Garonne.³⁸ Les retombées fiscales du projet sont colossales : 1,3 million d'euros de taxe d'urbanisme, 500 000€ / an de contribution économique territoriale, 200 000€ de taxe foncière sur la propriété du terrain bâti, 250 000€ de taxe sur les séjours touristiques définie en collaboration avec les communes. Les retombées se traduisent également sur le plan économique avec une estimation de 4 à 5 millions d'euros par an pour les contrats de prestations, les achats et les approvisionnements à destination locale.

Enfin, le territoire bénéficiera également des dépenses des clients du Center Parcs hors du site. Selon Pierre & Vacances, la sortie des vacanciers du site d'hébergement est estimée entre 15% et 20% ce qui représente approximativement entre 2 et 3 millions d'euros annuels redistribués localement. Ce qui devrait être fructueux pour les entreprises locales, aussi bien pour les restaurateurs que pour les agriculteurs ou les commerçants.

Même si la création d'emplois a plutôt vocation à être pourvue par la population locale selon le DGS de la 3CLG³⁹ : « Là aussi ça a été très précis avec Pierre & Vacances. L'exigence première c'est que ce soit du local au maximum. À compétence égale il faut que ce soit du local. Évidemment les compétences qu'on ne va pas trouver ici, il faut aller les chercher. », certains postes nécessitent des compétences particulières que les habitants du territoire ne possèdent pas forcément. Nous pouvons prendre par exemple les emplois de maîtres nageurs. Aujourd'hui, il ne figure aucune demande locale pour ce type de poste dans les fichiers de pôle emploi. Pourtant, le Center Parcs nécessite la présence d'une vingtaine de maîtres nageurs pour pouvoir ouvrir leurs espaces aquatiques dans de bonnes conditions. Des formations sont donc créées en accord avec la Région dans les villes de Marmande et de Villeneuve-sur-Lot, afin de permettre que les emplois créés soient le plus possible pourvus localement. Dans le cas contraire, la création d'emplois permettra potentiellement d'attirer de nouvelles familles dans la 3CLG. Au final, le projet de Center Parcs représente 300 salaires qui seront réinvestis majoritairement sur le territoire.

De plus, l'attractivité générée par le projet ne se résume pas à attirer de nouveaux foyers à la recherche d'emplois, elle s'intéresse aussi à l'installation des vacanciers qui seraient tombés sous le charme du territoire. M. Zinck, le DGS de la 3CLG, nous confie que d'après les études



38 Jean-Michel Litvine (2019, 27 mai). Center Parcs en Lot-et-Garonne : des opposants au chantier veulent créer une ZAD, France 3 <https://france3-regions.francetvinfo.fr/nouvelle-aquitaine/lot-et-garonne/pinderes-lot-garonne-opposants-au-chantier-du-center-parcs-veulent-creer-zad-1676555.html>
 39 Exigence départementale chargée du RSA (revenu de solidarité active), l'objectif étant qu'une partie du public qui est au RSA bénéficie de ces offres d'emplois.

Figure 22 : Synthèse des résultats des impacts socio-économiques du Center Parcs
 Source : Etude de Vertigo Lab, 2017, communiquée par la 3CLG

réalisés sur les autres Center Parcs français, 5 à 10% des touristes reviennent sur le territoire sans se loger dans le village de vacances afin de mieux découvrir le territoire, et parfois même « pour s’y installer à terme ».

Les opportunités de développement socio-économique que représente la mise en place d’un projet village de vacances sont nombreuses : création d’emplois, retombées fiscales, contrats de prestations et d’approvisionnement, dépenses des clients hors du site, attractivité. Malgré le potentiel de développement territorial que la création de ce type de projet touristique peut représenter, il ne demeure pas légitime aux yeux de tous. Nous verrons donc dans la prochaine partie comment le projet de Center Parcs Landes de Gascogne a su se positionner face à l’opposition locale.

b) Confrontation à l’opposition locale

Les projets de village de vacances font rarement l’unanimité, comme nous avons déjà pu l’évoquer. Privatisation d’espaces naturels, destruction de la biodiversité, consommation énergétique colossale : les arguments ne manquent pas aux opposants de la création de ce type de projet. Le Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne n’y a pas échappé. En 2016, certains défenseurs de l’environnement ont tenté d’ériger le site du papetier au rang de Zone à Défendre (ZAD). Le créateur du groupe Facebook « Contre Center Parcs et ses bulles d’air » dénonçait notamment le défrichage et l’urbanisation des 85 hectares de forêt naturelle (« voir fig.23 ») ainsi que la grande consommation énergétique du projet. À l’origine du projet, Pierre & Vacances voulait initialement créer des dômes d’air non pollués, chauffés toute l’année à 29°C pour maintenir un microclimat, à l’image des autres domaines Center Parcs déjà existants. La conception a finalement été revue à la baisse et le projet de dômes a été avorté. L’intention de créer une ZAD a elle aussi été remise en cause puisque comme l’explique la collectivité territoriale, « il n’y avait aucun appui local, donc ça ne pouvait pas fonctionner. Pour que quelque chose comme ça s’ancre il faut que les habitants du coin proposent l’hébergement, qu’ils participent. » Même s’il n’y a finalement pas eu de ZAD sur le site de Pindères et de Beauziac, il reste tout de même intéressant de se pencher sur les revendications des opposants au projet. C’est ce que nous tâcherons de faire dans les prochains paragraphes.



Figure 24 : Photo de couverture du groupe Facebook « Zad de Casteljaloux pour empêcher Center Parcs et ses bulles d’air »
Source : Facebook



Figure 23 : Vues aériennes illustrant l’impact du chantier de Center Parcs sur le paysage, évolution du site de l’année 2017 à 2021
Source : Géoportail

Dans les commentaires d'un article de FranceBleu, traitant de la campagne de recrutement lancée par Center Parcs, partagé sur la page Facebook « Contre Center Parcs et ses bulles d'air » (« voir fig.25 »), on peut notamment voir que les zadistes estiment ne pas avoir été soutenus par la population locale sous prétexte que le projet était propice à générer de l'emploi. Certains membres de la page en profitent également pour dénoncer les conditions de travail dans ce type d'équipement, tout en émettant des réserves sur la pérennité des postes créés compte tenu de la réputation des Center Parcs. Ils ne sont pas les seuls à remettre en question l'argument de la création d'emplois pour légitimer l'installation des projets de Center Parcs. Nous pouvons également citer Michel Dubromel qui stipule :

« L'argument utilisé par Center Parcs est efficace : la création d'emplois. Les élus, responsables de la gestion des finances locales, s'engagent alors dans des investissements importants, sans jamais oser afficher ce que coûte à la collectivité un emploi promis par Center Parcs. Il n'est pas de notre compétence d'analyser les aides à l'emploi : il est par contre surprenant de constater que des collectivités vont financer un intervenant extérieur alors que des schémas de promotion du tourisme local n'obtiennent pas toujours les mêmes soutiens. Il est à noter que Center Parcs fait tout pour garder captive sa clientèle : elle ne doit pas dépenser trop d'argent hors du complexe. Par conséquent, Center parcs n'entraîne qu'une faible création d'emplois connexes. » (Dubromel, 2014).

Effectivement, un autre argument des opposants au projet de Center Parcs est la mise en place d'un partenariat public-privé. Certains locaux doutent de l'efficacité de ce dernier et ont du mal à intégrer le fait qu'un projet privé nécessite la création d'aménagements publics réalisés avec l'argent du contribuable. Pour la réalisation du Domaine des Landes de Gascogne, des projets d'aménagements routiers ont dû être mis en place pour prévenir de l'afflux massif de touristes et répondre aux craintes des riverains de la route d'accès au site. La création de deux carrefours giratoires et d'autres systèmes de ralentissement sont donc financés par le département.



Figure 26 : Photographies et plans des aménagements routiers réalisés par le département pour prévenir de l'afflux massif des touristes
Source : photographies personnelles réalisées en mai 2021 et Dossier de concertation du projet de Domaine de Center Parcs Pindères et Beauziac



Figure 25 : Discussion et débat autour du Center Parcs sur la page Facebook « Zad de Casteljaloux pour empêcher Center Parcs et ses bulles d'air »
Source : Capture d'écran réalisée le 14/04/21, publication datant du 15/01/21

Il en est de même concernant la création de la nouvelle station d'épuration de Casteljaloux, réalisée pour prendre en charge une partie du traitement des eaux usées du Center Parcs. Les frais de l'opération estimés autour de 4 millions d'euros sont assumés et répartis entre Pierre & Vacances, le syndicat Eau 47 et l'agence de l'eau.⁴⁰



Figure 27 : La nouvelle station d'épuration construite pour répondre aux besoins du Center Parcs
Source : photographie personnelle réalisée en mai 2021

Certains opposants ne contestent pas forcément le droit de Center Parcs à s'implanter dans le Lot-et-Garonne. Ils contestent plutôt le fait que cet investissement privé soit véritablement soutenu financièrement et administrativement par la collectivité locale, et se demandent s'il en est de même pour les plus petites structures touristiques du territoire.

Cette interrogation autour du recours aux partenariats publics privés n'est pas le dernier argument de l'opposition. Nous pouvons également évoquer le fait qu'il est difficilement acceptable pour certains locaux qu'un produit standardisé, tel qu'un Center Parcs, puisse devenir la vitrine de leur territoire.

« On devine que cette firme (d'origine néerlandaise, je crois) reproduit son... produit d'une implantation à l'autre, quelle que soit la région, quel que soit le pays [...] Mais que cette opération soit considérée comme le fleuron de l'attractivité départementale, je dis non ! »⁴¹

Cette réflexion est légitime de la part des locaux. Il aurait été par exemple plus acceptable pour certains de qualifier les habitations du domaine de « maÿsouets » en leur conférant une appellation gasconne, plutôt que de conserver le terme anglais de « cottages ». Un point sur lequel Pierre & Vacances ne veut pas transiger afin de conserver son image et de ne pas perturber la clientèle habituée aux principes de fonctionnement des Center Parcs.

40 Cailleau, M. (2020, juin) Lot-et-Garonne : 4 millions d'euros pour la nouvelle station d'épuration de Casteljaloux. Sud Ouest. URL : <https://www.sudouest.fr/lot-et-garonne/casteljaloux/lot-et-garonne-4-millions-d-euros-pour-la-nouvelle-station-d-epuration-de-casteljaloux-1911417.php>

41 Gasconha : « Center Parcs La vitrine du Lot-et-Garonne » Tederic Merger. 2014
URL : <https://www.gasconha.com/spip.php?article1184>

Une autre crainte de la population locale demeure dans l'éventualité que les touristes ne sortent pas de l'enceinte du village de vacances pour visiter le territoire, puisque comme l'a énoncé Dubromel, la stratégie des Center Parcs est de garder captifs le plus possible les touristes afin que leurs dépenses se concentrent principalement au sein du domaine. Dans le cas où le séjour aurait plu à la clientèle, le risque serait alors qu'elle fasse les louanges du Center Parcs plutôt que celles du territoire Lot-et-Garonnais; Chose qui entre finalement en complète opposition avec la volonté de la 3CLG, qui est de faire rayonner son territoire via la création de ce projet.

Nous avons pu constater précédemment dans cette étude que la collectivité territoriale a veillé à concevoir ce projet de la plus vertueuse des manières. Pierre & Vacances s'est également engagé à réduire au minimum son impact sur l'environnement grâce à l'obtention de la certification HQE Aménagement, ainsi qu'à sa démarche bas carbone. Les opposants au projet de Center Parcs s'appuient également sur cette utilisation excessive de la considération environnementale dans le cadre de la promotion du Domaine des Landes de Gascogne. Il s'agit selon eux d'une démarche purement marketing, que l'on pourrait qualifier de *greenwashing*, utilisé avec pour seul objectif de redorer l'image de Pierre & Vacances. On peut définir le terme *greenwashing* par l'utilisation fallacieuse d'arguments faisant état de bonnes pratiques écologiques dans des opérations de communication.⁴²

Lors de notre entretien, le DGS de la 3CLG reconnaissait l'utilisation de ces techniques marketing par le groupe Pierre & Vacances : « Et c'est vrai qu'aujourd'hui, ça peut être du Greenwashing, et il y en a une partie c'est sur mais des groupes comme ça, ils ont tout intérêt en terme d'image, à mettre en avant le fait qu'ils sont éco-responsables. » Il affirme cependant que, grâce à la volonté de Pierre & Vacances d'être le plus irréprochable possible sur le plan environnemental afin d'assurer leur communication, la finalité du projet n'en demeure pas moins en adéquation avec l'intérêt que portent les élus territoriaux à la transition écologique.

« Ça relève au départ, je pense, d'une volonté de greenwashing, mais aussi d'une vraie sensibilité écologique à la fin. Notre public n'adhère pas à des valeurs contraires à l'écologie et qui ne s'inscrivent pas dans l'ère du temps », soutenait M.Zinck.

Ne faut-il pas préférer des projets respectueux de l'environnement, même si l'objectif qui se cache derrière peut être considéré comme immoral, plutôt que des projets qui n'intègrent aucunement la transition écologique ? C'est une question qui mériterait d'être posée.

c) Une dualité entre un projet local et global

Il est également intéressant de développer une des inquiétudes des opposants au projet du Center Parcs, qui est celle de voir un produit globalisé devenir la vitrine locale du territoire. En effet, comme nous l'avons déjà notifié, on reproche souvent à la firme Pierre & Vacances la reproduction de ces Center Parcs d'une implantation à une autre, sans véritablement tenir compte des spécificités du territoire d'accueil.

42 Définition de la notion de Greenwashing du dictionnaire Larousse, qui utilise également le terme d'écoblanchiment (traduit du terme anglais) URL : <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/écoblanchiment/10910961>

Dans des perspectives de développement territorial, les élus de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne nous ont également signalé que la création du Center Parcs avait encouragé la construction de nouveaux projets. Dernièrement, on a pu constater l'apparition d'un Leclerc Drive et d'un restaurant McDonald's sur la ville de Casteljalous. Des projets que nous pouvons également considérer comme étant issus de la globalisation. Le président de la 3CLG parle notamment d'une synergie créée autour du Center Parcs :

« Et il y a d'autres indicateurs aujourd'hui qu'on peut déjà citer, moi je pense qu'il faut les citer, tout ça ça repose sur une synergie. Aujourd'hui le drive Leclerc qui vient de s'installer à Casteljalous il ne serait pas venu s'il n'y avait pas eu le Center Parcs, je pense. Honnêtement, je pense. Le McDo, il vient d'être délivré, les emplois sont en cours de recrutement, je crois que c'est très clair, le dirigeant l'a même dit lui-même, il venait s'installer pour le Center Parcs. »⁴³

Ce que nous a confirmé le directeur général des services : « Le Leclerc et le McDo ils nous ont dit textuellement, on vient parce qu'il y a le Center Parcs. » On peut alors s'étonner de voir apparaître des projets issus de la globalisation sur le territoire des Landes de Gascogne et l'engouement que génèrent ces derniers sur les élus locaux, compte tenu des engagements politiques défendus par la CDC. Elle qui promeut le localisme, les circuits courts et la richesse de son territoire. Un paradoxe entre un projet de développement local et le recours à des pratiques globalisées est notable.

Il est donc bon de se pencher sur les travaux d'Anna Dimitrova qui traitent de la dualité et de la dialectique de la globalisation, afin de nuancer la critique des opposants au Center Parcs. Selon elle, « même si un phénomène est global, il génère toujours différentes implications locales qui dépendent de son adaptation et de son interprétation locale. » (Dimitrova, 2006). Il n'existe pour l'auteure pas d'obstacles entre le global et le local et il est préférable de les appréhender comme étant intrinsèquement liés. Il est cependant important de notifier que la relation entre le local et le global ne se fait pas de manière directe mais qu'elle passe forcément par des processus d'interprétation et d'adaptation. Pour souligner l'interpénétration du global et du local, Anna Dimitrova évoque que le rapport entre ces deux notions réside toujours dans une dialectique entre « localisme globalisé » et « globalisme localisé ».

Le processus de localisme globalisé signifie tout simplement la transformation d'un phénomène local en un phénomène global. Inversement pour la notion de globalisme localisé, il s'agit de la transformation d'un phénomène global en un phénomène local. C'est finalement la notion de globalisme localisé que l'on peut retrouver dans la création du McDonald's de Casteljalous. Effectivement, la collectivité locale a accordé l'autorisation du permis de construire de ce projet à condition que la construction et l'approvisionnement du restaurant se fasse de manière locale, en ayant recours aux artisans locaux et en favorisant au maximum l'utilisation de la production alimentaire du territoire.

« On l'a acté dès le départ. C'est bien qu'ils investissent et qu'ils créent des emplois sur notre territoire, mais ils doivent s'engager sur deux points: faire travailler les artisans locaux pour la réalisation des structures et s'approvisionner localement. D'autant que nous produisons un peu de tout ici », énonçait Raymond Girardi.⁴⁴

43 Citation issue d'un entretien avec M. Girardi, président de la 3CLG, réalisé en mai 2021

44 Vigué, L. (2021, avril) Lot-et-Garonne. McDonald's arrive à Casteljalous. Le Républicain. URL : https://actu.fr/nouvelle-aquitaine/casteljalous_47052/lot-et-garonne-mcdonald-s-arrive-a-casteljalous_40966090.html

Des propos qui font échos aux demandes de la collectivité territoriale concernant la réalisation du projet de Center Parcs. Finalement, les exemples du McDonald's et du Center Parcs illustrent bien comment une pratique globalisée possède une capacité à s'adapter à un contexte local. Cela montre également qu'une véritable attention a été portée par la 3CLG au niveau de la prise en compte des spécificités du territoire dans ses stratégies de développement. L'élaboration de projets globalisés est considérée par les élus des Coteaux et Landes de Gascogne comme un véritable tremplin pour le développement local. La notion de « globalisme localisé » d'Anna Dimitrova, que nous pouvons retrouver dans la conception de ces projets permet en un sens de légitimer l'élaboration de ces derniers. Elle permet néanmoins de retrouver une cohérence entre les volontés et les actions menées par la Communauté de Communes.

d) Un projet mieux perçu que ses prédécesseurs ?

Pour rebondir sur la notion de globalisme localisé, il est intéressant de se pencher sur une adaptation réalisée sur le projet des Landes de Gascogne, liée au climat du site sur lequel il s'implante. En effet, contrairement à ses homologues français, le Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne ne se retrouve pas englobé sous des « bulles d'air » caractéristiques des autres projets du Groupe Pierre & Vacances et à l'origine de vives critiques de la part des opposants. Rappelons que le groupe Facebook des Zadistes en opposition à la réalisation de ce projet s'appelait « Contre Center Parcs et ses bulles d'air ».

D'après le directeur général des services de la collectivité, la suppression de cette enveloppe extrêmement énergivore, permettant de créer un microclimat tropical tout au long de l'année, résulte d'une demande de la collectivité locale. « Par contre ce qu'on a réussi à obtenir c'est comme on est situé dans le sud-ouest, il n'y a pas le dôme qu'il y a dans les autres Center Parcs, donc ça s'est vraiment une particularité quand même. »⁴⁵ Cette adaptation découle de la visite d'une délégation d'élus territoriaux à l'inauguration du Center Parcs de la Vienne, construit sur ce principe de « bulles d'air ». Ils leur paraissaient aberrant, aussi bien d'un point de vue écologique qu'économique, que le projet situé dans le Lot-et-Garonne recourt à ce principe là dans sa conception. D'autant plus que le projet situé 250 km plus au sud que celui de la Vienne ne bénéficie pas du même climat. Il était primordial pour la délégation que les futurs visiteurs du village de vacances puissent profiter pleinement du climat du sud-ouest. Cette demande formulée par les élus locaux auprès de Pierre & Vacances montre bien l'intérêt qu'ils portent à l'adaptation d'un projet standardisé aux spécificités de leur territoire. Finalement, le groupe Pierre & Vacances ne s'est pas opposé à la requête des élus. « Et en même temps ça arrangeait bien P&V parce qu'en terme de frais de construction c'est beaucoup moins important quoi, et en coûts énergétiques évidemment »⁴⁶, selon de DGS de la 3CLG.

45 Citation issue d'un entretien avec M. Zinck, Directeur Général des Services de la 3CLG, réalisé en mai 2021

46 Idem

La suppression des dômes d'air sur le projet de Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne explique peut-être la meilleure perception de ce dernier par la population locale et le fait que celle-ci n'est pas soutenue les zadistes en opposition au projet. De plus, ce chantier marque une évolution pour Pierre & Vacances dans la conception de ses villages de vacances, en modifiant et en adaptant son concept originel aux particularités du site d'implantation.

Cette évolution n'est pas la dernière que le Groupe souhaite mettre en place. Effectivement, dans un récent interview accordé au journal Le Monde, Franck Gervais, nouveau directeur général de Pierre & Vacances-Center Parcs, reconnaît que les projets réalisés jusqu'à présent ne correspondent plus vraiment à la recherche d'exemplarité environnementale revendiquée par le groupe.

« Depuis la construction jusqu'à l'exploitation, on va changer nos façons de faire, confie-t-il au Monde. Pour Center Parcs, nous privilégions des projets de développement sur des terres que nous requalifions et non en allant défricher des terres nouvelles. On veut reconvertir des terrains existants pour le plus grand bénéfice des acteurs économiques, politiques, écologiques. »⁴⁷

Ces nouvelles stratégies du processus d'élaboration des projets de Center Parcs cherchent à s'intégrer toujours plus dans une logique de tourisme durable. Le Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne, dont l'implantation a nécessité le défrichage partiel de parcelles sylvicoles, peut néanmoins être reconnu comme une prémice de la nouvelle stratégie de la firme. Nous pouvons considérer que ce projet est un projet clé dans le développement des villages de vacances en milieu rural.

En outre, il est également important de prendre du recul sur la réalisation de tels équipements. Les constructions réalisées à une période donnée peuvent parfois se retrouver décriées lors de leur réception, mais il n'est pas impossible que de nombreuses années après, on se rende compte de leur qualité patrimoniale, entraînant parfois même la classification de ces dernières.

⁴⁷ Tenoux, J-P. Guillou, C.(2021, 18 mai). En France, la difficile construction de nouveaux Center Parcs. Le Monde. URL : https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/05/18/en-france-la-difficile-construction-de-nouveaux-center-parcs_6080578_3234.html

CONCLUSION

Dans un contexte de transition écologique, la recherche de développement territorial des espaces ruraux justifie-t-elle la réalisation d'un projet d'un Center Parcs ?

Pour tenter de répondre à cette question, nous avons d'abord explicité ce que représente la notion de développement territorial des espaces ruraux. Le processus de développement territorial s'inscrit dans le changement des mentalités, dans la mutation des structures sociales et économiques ainsi que dans la mise en œuvre de nouveau projet. Nous avons vu qu'il ne peut se résumer seulement par les aspects économiques et géographiques et qu'il se doit d'intégrer les dimensions sociales et écologiques, ainsi que les notions d'attractivité et d'activité productive, afin de permettre aux territoires ruraux de persister et de se renouveler. Ce processus peut également être défini par sa capacité à augmenter la durabilité et la viabilité d'un territoire en s'adaptant à ses ressources et à sa population. Nous avons cependant pu voir que tous les espaces ruraux ne bénéficient pas des mêmes atouts, ni des mêmes perspectives d'évolution sur l'entièreté du territoire français.

Effectivement, le monde rural souffre parfois des inégalités territoriales et ses acteurs se retrouvent bien souvent pris au piège d'un mille-feuille institutionnel. Les actions politiques menées par le gouvernement français depuis ces dernières années semblent favoriser les grands pôles urbains, notamment via le remaniement de la Loi de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles effectué en 2014, laissant à l'écart les préoccupations du monde rural. Il en est de même pour les contrats de coopérations visant à favoriser les interactions entre les territoires urbains et ruraux, mis en place afin de rééquilibrer les inégalités territoriales. Censés œuvrer au développement du monde rural, ils ne répondent pas forcément aux objectifs qui leurs sont attribués et vont même jusqu'à générer le contraire en cristallisant les oppositions entre l'urbain et le rural.

Cette recherche de développement territorial des espaces ruraux éloignés des grands pôles urbains ne pouvant se faire par l'alliance des espaces urbains et ruraux, le monde rural n'a d'autre solution que de miser sur ses spécificités locales, ce qui semble lui réussir tout aussi bien. En effet, nous avons vu que les stratégies de développement territorial du monde rural peuvent s'appuyer sur la production d'énergies renouvelables, leur artisanat et la mise en place de circuits courts. Les élus locaux misent également beaucoup sur la mise en récit de leur territoire afin de favoriser l'essor de l'activité touristique et ainsi participer au développement local grâce aux apports économiques générés par le tourisme rural. Aussi, cette mise en récit se révèle être un outil important pour les acteurs locaux, puisqu'elle permet de crédibiliser et de véritablement considérer le patrimoine rural français à sa juste valeur, leurs permettant ainsi de rivaliser en terme d'attractivité avec des espaces étant perçus comme plus attrayants, tels que les littoraux ou les zones urbaines. Le tourisme peut se révéler être une solution efficace au développement territorial pour les collectivités rurales, présentant des avantages aussi bien économiques (création d'emplois et augmentation de la fréquentation des commerces de proximité par les touristes), que socio-culturels en animant le territoire. Néanmoins, l'utilisation de l'action touristique est à manoeuvrer avec vigilance. L'essor du tourisme rural génère également des aspects négatifs : dégradations des espaces naturels, retour à un territoire monofonctionnel, productions importantes de déchets domestiques, perte de contrôle des acteurs locaux au profit d'investisseurs extérieurs.

À la vue des constats obtenus sur l'exemple de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne et son projet de Center Parcs que nous pouvons considérer comme un projet emblématique de son territoire, nous avons montré que la réponse à cette question ne peut pas se résumer par son affirmation ou sa négation, mais que cela relève d'une explication plus nuancée.

L'exemple de la 3CLG nous montre que le développement d'un territoire rural peut se faire au-delà des politiques gouvernementales grâce aux initiatives des acteurs locaux permettant d'augmenter la viabilité et la durabilité de son territoire en s'adaptant aux ressources et aux spécificités de ce dernier. En s'appuyant notamment sur sa capacité de production d'énergies renouvelables, sur ses volontés de mise en place de circuits courts, et la mise en récit de son patrimoine bâti et immatériel, cette CDC nous montre que le développement des espaces ruraux est possible. Ce développement n'est cependant possible que par la mobilisation et la prise d'initiatives des acteurs territoriaux.

L'élaboration du projet de Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne s'inscrit finalement dans cette recherche de développement territorial. Légitimé principalement par la forte création d'emplois et les retombées économiques qu'il générera sur le territoire, nous avons pu voir que la collectivité territoriale a travaillé au mieux afin d'intégrer la prise en compte de l'impact environnemental que représente la réalisation de cet aménagement touristique. Ce projet nous permet pourtant d'illustrer que l'utilisation de l'action touristique dans le processus de développement territorial est à manier avec précaution.

En effet, le Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne a été et demeure encore à l'origine de nombreuses critiques proférées par les opposants à la réalisation de ce type d'équipement. Privatisation d'espaces naturels, consommation énergétique colossale, destruction de la biodiversité, incompréhension des partenariats publics-privés et représentation du territoire par un produit standardisé sont les principales objections que l'on a pu observer dans le cadre de cette analyse. Ces arguments peuvent laisser penser que la création de ce Center Parcs n'est pas représentatif d'un projet participant au développement du territoire, puisqu'il pourrait nuire à l'identité de celui-ci et détériorer la qualité de vie de ses habitants.

Ce n'est pourtant pas la vision défendue par la 3CLG, qui assure avoir souhaité la venue de ce projet sur son territoire. Au cours de notre analyse, nous avons pu constater que les élus locaux reconnaissent que le projet reste critiquable sous certains points de vue, notamment au niveau de la consommation d'espaces naturels. Cependant, l'argument de la privatisation de cet espace n'est pas recevable puisque le site appartenait déjà à un propriétaire privé. Concernant les répercussions sur la biodiversité, nous avons pu voir que grâce à l'implication de la société de protection de l'environnement locale dans le processus d'élaboration du projet et à l'étude d'impact 4 saisons qu'elle a menée, ces initiatives ont permis de protéger et de ne pas impacter les espaces sensibles. Selon la Sepanlog, les élus territoriaux ont tout mis en œuvre pour que le projet soit le plus vertueux possible. La concertation des principaux acteurs du territoire, tels que les riverains et l'association locale de chasse, réalisée en amont du projet, explique aussi la réussite de la conception du projet. Même si cette dernière aurait d'autant plus gagné en légitimité en s'efforçant d'intégrer véritablement les recommandations des riverains.

Hormis les nombreuses mesures appliquées dans la conception du projet visant à prendre en compte la dimension environnementale (certification HQE Aménagement, démarche bas carbone, maîtrise de l'énergie, solution compensatoire et la charte chantier vert), le Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne illustre la notion de globalisme localisé. D'un phénomène globalisé, le Center Parcs, la 3CLG en a fait un phénomène local en imposant au Groupe Pierre & Vacances l'intégration des spécificités et des ressources du territoire dans la conception du village de Vacances. La suppression des dômes d'air caractéristiques du concept de Center Parcs afin de profiter du climat du Sud Ouest et le recours à une chaufferie bois alimentée par une entreprise locale en sont le parfait exemple. Ces adaptations liées au territoire d'accueil réalisées par Pierre & Vacances expliquent aussi le fait que le Domaine des Landes de Gascogne soit mieux perçu que ses homologues par la population locale.

Finalement, même si à première vue la réalisation du projet de Center Parcs Domaine des Landes de Gascogne peut sembler être une aberration en perpétuant d'anciens schémas de mise en tourisme, nous avons démontré qu'il tente de répondre au mieux aux notions de durabilité et de soutenabilité. Si pour le Groupe Pierre & Vacances, la mise en avant de la considération environnementale dans le cadre de la promotion de son équipement peut s'apparenter à une démarche purement marketing, elle n'en demeure pas moins en accord avec les politiques de la 3CLG. Malgré la notion controversée de *greenwashing*, nous pouvons dire que ce projet s'inscrit dans un processus de développement d'un territoire rural, ce qui nuance donc la réponse à notre hypothèse de travail.

À travers cet exemple, nous comprenons que les élus territoriaux du monde rural sont en capacité de faire émerger des projets touristiques basés sur les spécificités locales. La mise en tourisme des espaces ruraux représente pour eux des opportunités non négligeables qu'ils doivent saisir. Nous avons également pu en déduire que les notions de globalisation et de localisme ne sont pas antinomiques et qu'elles peuvent faire bon ménage afin de participer au développement des espaces ruraux. Cependant, il est primordial que les décideurs locaux, et plus particulièrement les Communautés de Communes puisque ce sont elles qui s'imposent aujourd'hui comme les acteurs principaux de l'action publique locale, ne cèdent pas à la facilité et conservent le cap des politiques qu'elles se sont fixé, à cheval entre développement et transition écologique. Elles ont la responsabilité et le devoir de résister à la pression des géants de l'investissement touristique, et d'œuvrer communément à la réalisation de projets intégrant les objectifs fixés par le tourisme durable.

Alors, pour rebondir sur les déclarations de Jean Charles Lollier et Jean-Marie Guilloux, pour qui en France « le rural apparaît comme une sorte de jachère sans projet, résultante de nos modèles centralisateurs. [...] Redonner une issue réclame d'abord que l'on cesse urgemment de rêver... pour enfin innover. »⁴⁸ Nous pouvons nous demander si la mise en place de partenariats public-privé, entre instances territoriales et investisseurs extérieurs est l'unique planche de salut des espaces ruraux pour œuvrer à leur développement ? Existe-t-il des alternatives plus responsables ne nécessitant pas l'intervention de ces géants de l'investissement ?

48 Guilloux, J-M, Lollier, J-C. (2014) Socialisation Urbanité rurale. Dans Guilloux, J-M, Denoux, P (dir.), L'intelligence est dans le pré : Penser la ruralité du XXIe siècle, (Edition François Bourin, pp. 83-90).

C'est peut être dans une démarche de participation citoyenne active et génératrice de projets, que nous voyons émerger ça et là depuis ces dernières années sur le territoire français, que réside véritablement le développement des espaces ruraux. Puisque qui de mieux placé que les habitants d'un territoire, conscients des spécificités et des ressources locales, est capable de juger ce qui est bon pour le développement de son lieu de résidence. La valorisation de projets élaborés par des acteurs du territoire et portés par les communautés de communes serait-elle aussi bénéfique au développement territorial que le recours à l'intervention de firmes multinationales ?

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages :

- Loubès, J-P. (2015). Tourisme : arme de destruction massive, éditions du sextant
- Guilloux, J-M, Denoux, P. (2013). L'intelligence est dans le pré, Penser la ruralité du XXIe siècle
- Levy, J. et Lussault, M. (2003). Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés. Belin, Paris.
- Dardot, P et Laval, C. (2015) Commun : Essai sur la révolution au XXIe siècle. La Découverte.

Contribution dans un ouvrage collectif :

- Guilloux, J-M, Lollier, J-C. (2014) Socialisation Urbanité rurale. Dans Guilloux, J-M, Denoux, P (dir.), L'intelligence est dans le pré : Penser la ruralité du XXIe siècle, (Edition François Bourin, pp. 83-90).

Articles :

- Bontron, J-C. (2015). « La dimension statistique de la ruralité : Une manière de lire les représentations et les évolutions du rural », Pour, n° 228, pp. 57-67.
URL : <https://www.cairn.info/revue-pour-2015-4-page-57.htm>
- Bricault, J-M. (2012). « L'administration des espaces ruraux à l'heure de la rationalisation », Revue française d'administration publique, n° 141, pp. 55-71. URL : <https://www.cairn.info/revue-francaise-d-administration-publique-2012-1-page-55.htm>
- Cadiou, S. (2012). « L'intercommunalité ou les promesses déçues de la démocratie locale », Métropolitiques. URL : <http://www.metropolitiques.eu/L-intercommunalite-ou-les.html>.
- Desage, F. & Guerenger, D. (2013). « L'intercommunalité, les maires et notre démocratie », Métropolitiques. URL : <http://www.metropolitiques.eu/L-intercommunalite-les-maires-et.html>.
- Dimitrova, A. (2005). « Le « jeu » entre le local et le global : dualité et dialectique de la globalisation », Socio-anthropologie URL : <http://journals.openedition.org/socio-anthropologie/440>
- Doré, G. (2008). « Attractivité retrouvée des zones rurales : Atouts et risques de l'économie résidentielle », Pour, n° 199, pp. 60-68. URL : <https://www.cairn.info/revue-pour-2008-4-page-60.htm>
- Doré, G. (2020). « Quelles coopérations entre les métropoles et les territoires voisins ? », Métropolitiques. URL : <https://metropolitiques.eu/Quelles-cooperations-entre-les-metropoles-et-les-territoires-voisins.html>.

- Dubourg, P. (2014). « La ruralité est-elle archaïque ? », Métropolitiques. <http://www.metropolitiques.eu/La-ruralite-est-elle-archaïque.html>
- Dubromel, M. (2014). « Center Parcs : un concept touristique contre nature », Pour, n° 223, pp. 261-266. URL : <https://www.cairn.info/revue-pour-2014-3-page-261.htm>
- Faure, A. (2012). « Changer sans perdre : Le dilemme cornélien des élus locaux », Revue française d'administration publique, n° 141, pp. 99 -107. URL : <https://www.cairn.info/revue-francaise-d-administration-publique-2012-1-page-99.htm>
- François, H. (2008). « Durabilité des ressources territoriales et tourisme durable : vers quelle convergence ? », Géographie, économie, société, vol. 10, n°1, pp. 133-152.
- Jamet, C. (2009). « Voyage au pays de la diversification rurale », Pour, n° 201, pp. 36- 42, Url : <https://www.cairn.info/revue-pour-2009-2-page-36.htm>
- Jagorel, Q. (2019). « Quelle politique pour nos campagnes ? », Esprit, Novembre, pp. 51-61. Url : <https://www.cairn.info/revue-esprit-2019-11-page-51.html>
- Jedliczka, M. (2013). « La transition énergétique : une opportunité pour le monde rural », Pour, n°219, pp.24-28, Url : <https://www.cairn.info/revue-pour-2013-3-page-24.htm>
- Jousseau, V. (2017). « La métropole peut-elle s'allier sans dominer ? Recit pour une nouvelle alliance ville-campagne », Pouvoirs Locaux, n°111, dossier « L'alliance des territoires»
- Laudier, I. & Serizier, P. (2015). « Les circuits courts, un outil au service du développement territorial intégré », Métropolitiques, <https://metropolitiques.eu/Les-circuits-courts-un-outil-au.html>
- François, H. (2004). « Le tourisme durable une organisation du tourisme en milieu rural », Revue d'Économie Régionale & Urbaine, Février, pp. 57-80, Url : <https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2004-1-page-57.htm>
- Leroux, E. (2010). « Vers un Tourisme Durable ou un écotourisme », Management & Avenir, vol. 34, n°4, p. 234-238.
- Le Saout, R. (2012). « L'intercommunalité: vingt ans de développement et des interrogations », Métropolitiques. URL : <http://www.metropolitiques.eu/L-intercommuna-lite-vingt-ans-de.html>.
- Piercy, P. (2000). « Tourisme en espace rural français : le nouvel « or vert » ». L'information géographique, Volume 64 n°4, pp. 363-367. URL : https://www.persee.fr/doc/ingeo_0020-0093_2000_num_64_4_2722?q=«+Tourisme+en+espace+rural+français+:+le+nouvel+«+or+vert+»»

- Pitseys, J, Ruwet, C. (2014). « La mise en récit comme source de motivation et de légitimation au coeur des nouvelles techniques de régulation ». Droit et société, n°86, pp.135-156. URL : <https://www.cairn.info/revue-droit-et-societe1-2014-1-page-135.htm>
- Pottier, A. (2014) « Le massif forestier des Landes de Gascogne, un patrimoine naturel ? Le regard des gestionnaires ». Annales de géographie, n°698, p.1016-1038. URL : <https://www.cairn.info/revue-Annales-de-geographie-2014-4-page-1016.htm>
- Torre, A. (2015). « Théorie du développement territorial ». Géographie, économie, société, vol. 17, p. 273-288. URL : <https://www.cairn.info/revue-geographie-economie-societe-2015-3-page-273.htm>
- Verhaeghe L. (2015). « QUEL ÉQUILIBRE POUR LE DIALOGUE VILLE-CAMPAGNE ? L'éclairage des contrats de réciprocité ville-campagne » GREP | « Pour » n° 228, pp. 50 - 56 URL : <https://www.cairn.info/revue-pour-2015-4-page-50.htm>
- Vitte, P. (1998). « Tourisme en espace rural : le territoire à l'épreuve ». Revue de géographie alpine, Tome 86 N°3. pp. 69-85. URL : https://www.persee.fr/doc/rga_0035-1121_1998_num_86_3_2893?q=«+Tourisme+en+espace+rural+:+le+territoire+à+l%27épreuve+».

Thèse :

- Colat-Parros, A-S. (2018). Le développement territorial face à la métropolisation : une application au cas de la région Midi-Pyrénées. [Thèse de doctorat en économie et finance quantitative, Université de Pau et des Pays de l'Adour]
- Marin, P. (2014). Analyse des effets des pratiques de mutualisation sur la performance des organisations publiques locales : le cas des Services départementaux d'incendie et de secours [Thèse de doctorat en sciences de gestion, École doctorale sciences sociales et humanités de Pau]

Mémoire :

- Bourdaud, V (2015). L'impact d'un village vacances sur un territoire rural. L'exemple du village vacances ULVF à Vorey sur Arzon [Mémoire de master 1 Tourisme et développement durable des territoires, Université Montpellier III]
- Turquetil, A. (2016). Tourisme, projet local et territoires ruraux [Mémoire de master en Architecture, Ensap Bx]

Rapport :

- N.Boury, L.Desvergne, N.Dujour, E.Gabo, B.Gruchet, G.Valadour Responsable pédagogique. (2018). La ruralité à l'épreuve de la métropolisation : Analyse des relations entre la métropole nantaise et les territoires ruraux, périurbains et littoraux <https://www.institut-kervegan.com/actualite/ruralite-metropolisation/>

Articles de presse :

- Cailleau, M. (2020, juin) Lot-et-Garonne : 4 millions d'euros pour la nouvelle station d'épuration de Casteljaloux. Sud Ouest. URL : <https://www.sudouest.fr/lot-et-garonne/casteljaloux/lot-et-garonne-4-millions-d-euros-pour-la-nouvelle-station-d-epuration-de-casteljaloux-1911417.php>

- Cibola, C. (2015, 12 décembre). Casino de Casteljaloux : et maintenant faites vos jeux... La Depeche. URL : <https://www.ladepeche.fr/article/2015/12/21/2242444-casino-de-casteljaloux-et-maintenant-faites-vos-jeux.html>

- Le billon, V. (2019, avril). Dans les Landes, un projet solaire géant entre forêt et champs de maïs. Les echos. URL : <https://www.lesechos.fr/industrie-services/energie-environnement/dans-les-landes-un-projet-solaire-geant-entre-foret-et-champs-de-mais-1005789>

- Litvine, J-M. (2019, 27 mai). Center Parcs en Lot-et-Garonne : des opposants au chantier veulent créer une ZAD, France 3 <https://france3-regions.francetvinfo.fr/nouvelle-aquitaine/lot-et-garonne/pinderes-lot-garonne-opposants-au-chantier-du-center-parcs-veulent-creer-zad-1676555.html>

- Noachovitch, S. (2015, février). La plateforme bois énergie lancée. Sud Ouest. URL : <https://www.sudouest.fr/2015/02/05/la-plateforme-bois-energie-lancee-1820855-3630.php>

- Provenzano, E. (2016, octobre). Lot-et-Garonne: Où en est le projet de Center Parcs? 20 Minutes. URL : <https://www.20minutes.fr/bordeaux/1948547-20161024-lot-garonne-o-projet-center-parcs>

- Tenoux, J-P. Guillou, C.(2021, 18 mai). En France, la difficile construction de nouveaux Center Parcs. Le Monde. URL : https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/05/18/en-france-la-difficile-construction-de-nouveaux-center-parcs_6080578_3234.html

- Vigué, L. (2021, avril) Lot-et-Garonne. McDonald's arrive à Casteljaloux. Le Républicain. URL : https://actu.fr/nouvelle-aquitaine/casteljaloux_47052/lot-et-garonne-mcdonald-s-arrive-a-casteljaloux_40966090.html

ANNEXES

Retranscriptions des entretiens menés :

Retranscription entretien M. Girardi, président de la 3CLG, et M.Zinck, DGS de la CDC

R - Premièrement, j'aurais voulu savoir à quels enjeux la Communauté de communes Coteaux et Landes de Gascogne se confronte-t-elle actuellement ?

G - Donc, en préambule, la particularité de notre CDC, c'est que c'est une CDC très rurale. On est d'ailleurs la plus grande CDC du département du Lot-et-Garonne, composée de 27 communes, dont l'essentiel, dans le massif forestier. Et ce sont en termes de surface de très grandes communes. Il y en a une qui fait plus de 7000 hectares par exemple. Alors que 1500/2000 hectares pour une commune c'est courant. Donc on est sur un territoire très rural, peu peuplé, puisqu'on est 13 000 habitants sur l'ensemble de ces 27 communes, donc forcément on a des particularités. Notre particularité je crois, c'est qu'on est un beau territoire, un territoire rural qui a du caché, qui a un patrimoine, que ce soit au niveau de la nature, de la flore, mais également historique, de qualité. Donc c'est en gros les valeurs dont nous sommes porteur. Notre objectif c'est à la fois de maintenir ces valeurs, notre façon de vivre, tout en y associant ce qui est le développement économique, et le développement social, puisque les deux vont ensemble. C'est qu'on a cette volonté, à la fois, de préserver ce qui est notre histoire et notre caché, et à la fois rentrer dans l'ère moderne de développement. Donc la richesse de base de notre territoire est constituée de deux choses essentielles. Les métiers de la forêt, tout ce qui se fait au niveau de la forêt, et les métiers de l'agriculture. Il y a une partie qui est agricole, et une partie forêt. C'est ce qui fait notre histoire et nos activités. Ensuite, le charme de notre territoire fait que c'est un territoire attractif, c'est-à-dire que, quand des métropoles, Bordeaux, Toulouse, Paris viennent s'installer sur notre territoire, ils nous disent communément : Mais vous êtes en vacances toute l'année.

R - Oui j'imagine, mais c'est vrai d'un côté. (rire)

G - Alors, nous qui vivons au milieu, on ne le remarque même plus, on y fait plus attention. Et ils nous ramènent à la raison, pour qu'on puisse avoir, nous, à l'esprit la chance qu'on a et la richesse naturelle de notre territoire. Ceci dit, cette richesse naturelle fait que beaucoup de gens ont envie de venir chez nous, pour y passer des vacances, il y en a même qui viennent en vacances et qui finissent par trouver le coin chouette, et automatiquement ils viennent s'y installer, ou chercher du travail, etc. Donc on a ce côté très attractif, et donc qui est directement lié au développement touristique. Puisque effectivement si ça fait plaisir d'être chez nous, parce que c'est le lieu de bien vivre, c'est joli, en plus on a les métiers de la forêt, de l'agriculture bien sûr, dans toute sa diversité en termes d'agriculture. En fruits et légumes tout ce qui existe en France, au niveau des viandes etc, on est aussi sur du bien vivre, en plus du bien être sur notre territoire. Bien vivre au niveau de la table, et ça compte ! Puisque la nature nous a fait pour manger le matin, le midi et le soir, donc au-delà de la nécessité de se nourrir. On a plaisir à manger, et moi je peux vous le dire, sur notre territoire, les gens ont plaisir à manger de la bonne nourriture. Donc y a ça aussi, ce qui fait qu'entre le paysage, ce côté bien être, ce côté bonne nourriture etc etc. Toute cette façon de vivre fait que ces touristes viennent. Donc on a beaucoup travaillé au développement de nos activités souches, évidemment, ce qui est normal et on va continuer. Il y a aussi un peu d'industrie, dans plein de domaines. Y a des petites communes qui ont des entreprises, qui font des trucs extraordinaires, et qui sont leaders. Y a Sommet-Jean, où il y a une entreprise qui produit du compost, des produits issus du bois, des écorces etc, et qui explose en développement. Ils sont leaders nationaux en termes de production de compost, ils ont 60%, 70% du marché français. Donc on a aussi des entreprises un petit peu dans tous les domaines.

Donc pour en revenir au développement touristique, si y avait un lieu, dans le sud Ouest, où un center parcs devait s'installer, c'est bien chez nous, voilà ! Puisqu'on a tout pour les accueillir, et effectivement c'est ce qui s'est passé. Donc développement touristique en plein

expansion, on aura cette fenêtre sur l'Europe, puisque le Groupe Pierre & Vacances est un groupe international. Donc forcément s'ils viennent sur notre territoire, quand les gens d'autre pays vont cliquer Center Parcs, Sud Ouest de la France, paf ils vont tomber sur nous. Donc ça fera encore plus connaître notre territoire. Donc on avait déjà une activité touristique qui était importante, mais traditionnelle, classique. Avec des chalets ici où là, des chambres d'hôtes, des petits trucs où les gens plantaient la tente, où quelques coins avec des camping-cars. Voilà dans la tradition. Avec un lieu un peu particulier qui était le Lac de Clarens, à Casteljaloux, avec ses promenades, son golf, ses termes et le casino qui s'est installé. Voilà toutes ces activités. Le Center parcs qui est un géant du tourisme qui est venu s'installer, dont on a que des bonnes choses à penser au niveau du développement économique et social en ce qui concerne l'avenir de notre territoire. Il faut savoir que le Center Parcs c'est 420 cottages, plus le village vacances, en gros c'est entre 2500 à 2800 touristes sur place, 365 jours par an. Puisque la particularité du tourisme traditionnel, c'est aux périodes estivales, pendant les vacances etc. Donc en réalité c'est 3-4 mois par an, et puis quelques uns, autres, qui viennent de ci de là. Mais en gros c'est 3-4 mois par an maxi. Là c'est 365 jours par an. Même au période creuses, ils ont un taux de fréquentation de 75-80%, ce qui veut dire qu'on sera en permanence entre 2500 et 2800 touristes. Et l'autre particularité, c'est que là ce sont des touristes qui viennent de loin. Il peut y avoir des gens du coin, hein, qui viennent passer une semaine parce que c'est super pour les enfants, petits enfants etc. Mais y aura un public qui viendra d'Angleterre, de Belgique, d'Allemagne, où ailleurs, voir d'Espagne, parce que c'est une typologie assez particulière. Donc voilà en gros ce qu'on peut dire sur ce qui fait l'identité de notre territoire, et notre volonté nous, c'est de développer. Effectivement si aujourd'hui on a la ville centre, un peu qui penne, au niveau de la population, puisqu'on est sur une baisse de la population. Je dis pas un effondrement, mais quand même une baisse sensible. Par contre énormément de petits villages sont en progression importante. On a des petits villages qui ont pris 25%, on a pris presque 30% de notre population en une douzaine d'années.

R - D'accord, oui c'est pas vraiment récent, lié par exemple à l'apparition du Covid, c'est quand même dans cette dynamique depuis un certain temps ?

G - On a une dynamique de territoire, déjà le Center Parcs ne serait pas venu, en matière de développement touristique on continuerait. Ce serait pas aussi spectaculaire, mais on continuerait, parce que c'était en progression, donc les gens venaient chez nous et s'y installaient, il y avait une progression dans la population. Là ça va booster le phénomène, inévitablement. Il y a 300 emplois, donc il y aura 250 à 300 familles qui vont venir. Tous ces gens qui viennent, et qui vont visiter un peu le coin puisqu'ils viennent au Center Parcs, et qui vont faire un petit tour dehors, qui apprécient, ils reviendront. Donc voilà, on a la chance, enfin la chance, parce qu'il a fallu le faire, les faire venir, mais enfin d'avoir cette locomotive qui vient en plus de la dynamique qui existait déjà. Voilà on a un train qui circulait déjà, là maintenant on a une locomotive supplémentaire et plus importante.

DGS- Le soucis de perte de population, il est aussi lié à la typologie des logements, ç c'est quelque chose qui a été identifié depuis longtemps et ça relève bien de votre domaine aussi. C'est qu'on a de la vacance de logements sur les centres villes, et notamment sur le centre ville de Casteljaloux, avec des logements qui sont plus adaptés à la demande. Donc c'est vrai qu'aujourd'hui on mène des opérations au niveau du Pays et de la CDC pour aider les propriétaires à remettre sur le marché les logements, réhabiliter, remettre aux normes. Donc il y a aussi une dynamique par rapport à ça. Mais c'est vrai que ça a fléchi, ça a fléchi notamment par rapport à ça. Et pour les gens aujourd'hui, construire à l'extérieur ça devient plus compliqué, c'est à dire que voilà, c'est plus difficile. On a un vieillissement de la population aussi ..

G - Un petit peu.

DGS - Un petit peu, pas très marqué, mais en même temps, la population vieillissante c'est aussi des nouveaux services puisqu'on a un projet de résidence senior qui va s'installer sur Casteljaloux, à la limite, à la périphérie de Casteljaloux. Mais là aussi c'est 170 logements.

G - 173, 173 logements individuels.

DGS - Voilà ça représente 300 personnes, mais c'est surtout les services que ça va développer

derrière. Ça va développer le commerce, ça va développer les infirmiers, ça va développer bon nombre de profession. Alors c'est à la fois un atout, parce que s'ils viennent là, c'est bien que le cadre de vie convient, et que la proximité des services convient aussi. Voilà, quand on parle de vieillissement, c'est aussi un atout pour le territoire, vraiment.

G - Au niveau de la moyenne d'âge, pour bien nuancer les choses, ce que Dominique dit est effectivement une réalité, mais alors par rapport aux zones rurales comme nous, on a une moyenne d'âge qui est plus jeune que dans les territoires ruraux traditionnels. Mais, et là Dominique à raison, on a une tendance à augmenter légèrement la moyenne d'âge, c'est une petite tendance. Et pourtant, on est plutôt bien placé, puisqu'on est une moyenne d'âge plus jeune que l'équivalent sur d'autre territoire, mais n'empêche qu'il y a cette petite tendance.

DGS - Et on a la chance d'avoir des écoles qui se maintiennent, actuellement je crois qu'il n'y a aucune fermeture de classe qui est annoncée.

G - Il y a même des classes qui s'ouvrent.

DGS - Voilà il y a même des classes qui s'ouvrent, donc le fait qu'il y ait des classes qui s'ouvrent à un moment donné c'est bien que la tendance elle repart, enfin souvent ça marche par pallier, ça vieillit, ça rajeunit. Mais c'est vrai qu'aujourd'hui on a des communes qui doivent ouvrir de nouvelles classes, donc ça c'est bien un signe qu'il y a de cette population jeune qui s'est installée avec des enfants, c'est un signe qui est incontournable.

R - Merci beaucoup pour votre réponse. Après, il y avait une autre question que je souhaitais vous poser. Quelle est la place accordée à la transition écologique au sein de votre politique ? Est-ce que ça prend une part importante dans vos stratégies de développement, ou est-ce que ça pourrait passer peut-être après le plan socio-économique ?

G - En ce qui me concerne tout est lié, il n'y a pas de soucis. Je vois que les questions liées à l'environnement aujourd'hui font parties des grands enjeux, des grands défis à relever, alors il y en a d'autres, mais celui là c'est le plus important. Et nous on a pris en compte globalement ces questions, déjà dans la vie de tous les jours, dans le Center Parcs qu'on évoquait il y a plein d'aspect lié à ces questions environnementales.

DGS - La chaufferie bois

G - Voilà, la chaufferie bois, par exemple. Nous avons demandé, parce que la biomasse fait partie des énergies vertes renouvelables, donc c'est une chaudière bois qui le fera, donc voilà. Donc nos projets, on y met ce caché important, si on peut dire, de transition écologique. Après, on est un territoire qui s'est posé ces questions il y a déjà 15 ans. C'est à dire que par exemple il y a le réchauffement climatique qui arrive, qui impact sur la nature, comme on le sait tous, et nous on a essayé de dire, à notre petit niveau, on est pas dirigeant de la planète, mais à notre petit niveau qu'est ce qu'on peut faire pour être le bon exemple, et qu'est ce qu'on peut faire pour montrer qu'avec de la volonté même au niveau du terrain des petites collectivités on peut faire des choses. Donc on a lancé des projets il y a une dizaine d'années maintenant pour faire du photovoltaïque, donc par exemple 70% des fermes photovoltaïques du Lot-et-Garonne, actuellement, sont sur notre territoire. Plus de deux tiers. Et il y a sur le Lot-et-Garonne, 12 CDC plus l'agglomération, et nous tout seuls on est à 70. Pourquoi ? Parce qu'on a lancé il y a une dizaine d'années des plans liés au développement, sur notre territoire, des énergies vertes. Des énergies vertes il y en a plusieurs, un bon nombre, on ne va pas toutes les citer, mais celles pour lesquelles on a une prédisposition c'est la biomasse, c'est-à-dire les plaquettes bois, les granulés etc. Il peut y avoir de la méthanisation, voilà, mais c'est plus limité parce qu'il faut alimenter avec des déchets verts etc. Et puis bien sûr le photovoltaïque, et alors là bien sûr on a des prédispositions importantes. Beaucoup d'opérateurs sont très intéressés pour venir chez nous pour X raisons. Donc on a déjà en gros 120 hectares de surfaces photovoltaïques au sol. Sans compter les hangars, les toitures ni rien, rien qu'au sol, actuellement en fonction. Et pour continuer sur cette voie, on a actuellement un projet international, on peut le dire, de pas loin d'1 milliard d'investissement avec, sur 6 communes, où on a 10 fermes sur 6 communes. qui arrivent à un total d'un peu moins de 2000 hectares de fermes photovoltaïques, qui est un projet qui a démarré maintenant depuis 3 ans. C'est un projet unique puisqu'on ne trouve ça nulle part en Europe on ne trouve ça qu'en Afrique, les

plus grands projets dans notre pays c'est 300 hectares, donc nous vraiment 1980 hectares, c'est vraiment quelque chose d'exceptionnel. E par exemple ce projet là, qui est d'une tranche d'une centrale atomique comme à Golfech, c'est un 1,2 Giga - 1,3 Giga, 1300 MégaWatts, ça équivaut à une tranche de Golfech, et ça permet si on fait une comparaison au pétrole ou charbon, d'économiser 45 000 tonnes de CO2 dans l'atmosphère par an, en moins. C'est -à-dire quand notre projet fonctionnera, en équivalent pétrole, c'est une économie de 45 000 tonnes de CO2. Donc la transition écologique, nous on est vraiment partie prenante.

DGS - Et vous le citez, vous citez la chaufferie bois, mais la CDC a aussi été à l'origine de la plateforme bois de Fargue, donc c'est effectivement la CDC qui est à la maîtrise d'ouvrage de ce projet, et donc la c'est une grosse plateforme qui produit 20 000 tonnes de plaquettes bois qui alimente les chaufferies de Boeing, de l'hôpital locale et le futur Center Parcs, puisque le marché publique a été attribué à la plateforme bois.

G - Donc voilà, on est les deux pieds, les mains, dans la transition écologique.

R - Et donc l'énergie générée par ces projets de fermes photovoltaïques sera à destination de la population locale, ou après ce sera de l'énergie qui sera plutôt destinée aux métropoles ?

G - Alors au niveau des plaquettes de bois, forcément. Puisque c'est de l'énergie qu'il ne faut pas porter sur des kilomètres. Les semi-remorques qui transportent ça, s'ils devaient faire 200 Km, ce qu'on gagne en équivalent CO2, on le perd en circulant sur la route. Donc la biomasse à vocation 100% locale. Alors après quand on produit du courant électrique c'est un petit peu différent, dans la mesure où c'est injecté sur le réseau. Mais, par exemple, notre projet va permettre au Lot-et-Garonne de passer dans la catégorie rare des départements à énergies positives. C'est-à-dire que notre projet va produire deux fois la puissance nécessaire aux 333 000 habitants du Lot-et-Garonne, voilà ça couvrira les besoins journaliers de 600 000 familles.

DGS - Hors chauffage, pour être bien précis.

G - Voilà, donc on va passer en département à énergie positive verte.

DGS - C'est vrai qu'il n'y a pas forcément de destination locale pour l'électricité. Par contre la réflexion qui est en cours, et qui est bien avancée aussi, c'est la participation citoyenne à ces projets là, c'est à dire par le biais d'un véhicule juridique qu'on est en train d'étudier, c'est à dire permettre aux habitants du coin d'investir dans les centrales. Ils n'auront pas forcément le courant qui arriveront chez eux, mais ils peuvent participer aux retombées économiques que ça peut avoir.

G - Alors ceci dit, le courant électrique c'est particulier. Parce que le réseau est en toile d'araignée et quand on éjecte le courant à un endroit, vous savez à quelle vitesse circule le courant électrique ? C'est 299 000 Km/s, c'est-à-dire la vitesse de la lumière, donc c'est-à-dire que la vitesse n'a plus aucune raison. Donc je veux dire qu'en matière d'énergie, si c'est des plaquettes de bois, si c'est du dihydrogène, puisqu'il y a un projet d'usine qui est prévu, là ce sera du carburant, donc il faut transporter pour l'utiliser localement. Mais la nature a bien fait les choses, cad quand il y a une source de courant électrique, qu'on l'injecte sur une ligne, la nature fait que le courant va immédiatement en priorité au besoin local, ça c'est physique. C'est automatique, donc forcément la consommation locale sera alimentée par ces fermes, et après ça peut alimenter Berlin, Madrid, puisque c'est interconnecté. Mais par la nature physique ça couvrira les besoins locaux.

R - Ensuite, comment la 3 CLG se positionne-t-elle face à l'éloignement géographique des métropoles ? Vous y avez en partie répondu, mais peut-être que vous pouvez approfondir un peu plus ?

DGS - Elle se positionne très bien (rire)

G - Ah oui ! C'est que du bonheur. Non mais être relativement éloigné de Bordeaux, 90 km, et suffisamment éloigné de Toulouse 150 km, nous va bien. C'est parfait, c'est parfait ! C'est une vraie chance. La particularité de notre territoire c'est être tout près de Bordeaux mais suffisamment éloigné. On est à 120 km de Biscarosse, c'est à dire qu'en 2 heures on sur les plus belles plages de l'atlantique, Biscarosse, Arcachon, tout ce qui suit. Donc on est super bien placé. Et on est à 150 km des Pyrénées. Donc on est à la campagne près de Bordeaux, où évidemment il y a tout ce qu'on veut, proche de l'atlantique, proche des Pyrénées, tout en

étant à la campagne. S' il y a un endroit sur la planète où il fait bon être, c'est ici !

R - D'accord (rire). Ensuite, j'avais vu notamment dans le Pays, y'a Val de Garonne agglomération qui a signé très récemment, en 2018, un protocole de coopération avec Bordeaux Métropole, est ce que c'est une possibilité qui s'est offert à vous ? Ou s'est peut être une votre de choix de votre part de tendre vers une forme d'autonomie ?

DGS - Alors oui je me rappelle ce qui a été signé, l'idée c'était d'aller faire des produits notamment agricole, produits ici, et de les faire aller au plus près des consommateurs, plutôt que de les faire passer par des grandes plateformes logistiques type Rungis. Pour éviter d'envoyer des produits à Rungis pour qu'ils reviennent à Bordeaux. Je sais pas trop où ça en est, dernièrement il y a eu une expérience qui est partie de Port-Ste-Marie, une péniche, où ils ont envoyé les produits effectivement ... Alors c'est vrai que ça paraît tout à fait logique, c'est une retour du localisme, ou des circuits courts. L'idée étant d'acheminer les produits produits le plus près des consommateurs finaux, je trouve que c'est plutôt une bonne idée. Bon nous aujourd'hui, je trouve que les filières du Lot-et-Garonne sont bien organisées. Je pense qu'elles amène principalement aux Mines d'Agen qui doivent redistribuer très localement aussi.

G - Et puis disons pour aller dans ce sens hein, c'est pas d'aujourd'hui. C'est un travail qui date maintenant de quelques années pour développer la vente directe, les circuits courts. Ce qu'on appelle en cours aujourd'hui, c'est les mots nouveaux, l'économie circulaire. C'est à dire que le but c'est que les besoins d'un territoire soit servi en priorité parce ce qui est produit sur un territoire. Et après, ce qu'il y a en plus, qu'on puisse en faire bénéficier la mégapole Parisienne, la métropole Toulousaine, Bordelaise, bien sûr. Mais le développement des circuits courts, la vente en direct, et puis le développement de cette activité circulaire, oui ça fait partie de nos pratiques, et de ce qu'on met en place aujourd'hui. Par exemple au niveau du conseil départemental du Lot-et-Garonne, on a mis en place, qui existe depuis maintenant 3-4ans, ce qu'on appelle du 47 dans mon assiette dans les collèges. C'est à dire qu'on a constaté il y a une douzaine d'années, qu'elles collégiens du Lot-et-Garonne mangeaient des tomates du Maroc, des Kiwis de Nouvelles- Zélandes, de la viande d'Argentine, des pommes d'Afrique du Sud etc etc etc (rire) On a dit, faut qu'on arrête ça ! On produit de tout dans ce département, on peut pas continuer de nourrir nos gamins avec des produits dont on ne sait pas du tout la qualité, la provenance, le tracé et l'utilisation des produits Phyto, en fait on ne sait rien puisque c'est des produits importés. Donc on a mis en place ce qu'on appelle du 47 dans les assiettes, et 100% des collégiens du Lot-et-Garonne maintenant ne mangent que des produits du Lot-et-Garonne, produits en Lot-et-Garonne. Sauf bien évidemment ce qu'on ne produit pas, les oranges, les bananes, évidemment ça vient d'ailleurs, mais tout ce qui est en consommation et qui est représenté par nos productions, c'est du Lot-et-Garonne. Et on est en train de l'élargir aux personnes âgées.

DGS - Et dans cette logique il y a aussi le travail avec Pierre & Vacances, puisque là il y a une exigence qui est partie de la CDC mais qui est remontée au Département parce que c'est quand même lui qui a le plus de capacités à gérer ça. Aujourd'hui il y a une exigence face à Pierre&Vacances, que tout ce qui est produit localement et à des prix raisonnables bien évidemment, puisse alimenter les besoins du Parc, que ce soit des produits Lot-et-Garonnais. Là aussi, il y a vraiment un engagement de chaque parti par rapport à ça.

G - Et puis c'est acté

DGS - Oui oui c'est acté il y a une charte d'engagement qui est signée, et puis ils ont tout intérêt eux aussi, voilà, c'est quelque chose qu'ils pourront mettre en avant. Plutôt que de faire une alimentation standardisée européenne qui serait la même dans tous les Center parcs, où ça perdrait effectivement de son cachet.

G - Bien sûr !

R - Donc, votre avis par rapport à ces protocoles de coopération, il est plutôt positif, mais vous vous ne souhaitez pas vraiment y prendre part ? Vous ne vous verriez pas vous alliez par exemple avec Bordeaux ou Toulouse ? Vous préférez rester à l'échelle du Lot-et-Garonne ?

DGS - Je ne dirai pas que c'est pas qu'on veut pas, c'est qu'aujourd'hui nous on a pas de

maîtrise de filière. Nous en tant que CDC on est pas producteur, Marmande je crois que c'est parti aussi d'une volonté, car ils avaient une couveuse agricole, parce qu'ils ont un lieu d'apprentissage, ils ont des outils. Nous aujourd'hui on a pas d'outils, mais on a des producteurs, des producteurs qui ont leurs débouchés et qui fonctionnent dans des filières. Donc non effectivement nous pour le moment on a pas vocation à favoriser ce type ..

G - Et puis ce n'est pas notre mission.

DGS - Je crois que le Département a initié une coopération avec la métropole ?!

G - Nous on est une collectivité, on est là pour initier, accompagner, être les facilitateurs. Mais il y a des structures qui existent, des producteurs, des agriculteurs, tout le milieu de vie de notre territoire, et nous on est là pour les accompagner et créer une dynamique. Parce que toutes les personnes, tous les groupes qui sont porteurs de projet ont besoin d'avoir des élus motivés. Des élus qui vont être des facilitateurs. C'est à dire que si nul y a des problèmes réglementaires, administratifs, on est là pour les aider. Après notre vocation, ce n'est pas de se mettre à produire de la production agricole, ou aller faire des réparations de chauffages, je sais pas ou autre (rire).

Mais par contre, on a un rôle très très important d'accompagner, de donner confiance auprès des services de l'Etat notamment.

R - D'accord, oui je vois. Pour en revenir au Center Parcs, quels sont selon vous les effets que ce projet va générer sur le territoire ?

G - Alors on l'a déjà un petit peu évoqué, le fait donc de ce monde, 300 emplois, donc forcément c'est important mais il y a aussi toutes les entreprises locales qui sont en train de contribuer et qui continuent de contribuer à réaliser le projet. Il faut savoir que 75% à peu près du montage est réalisé par des entreprises locales. Ensuite, il y a bien évidemment tous les artisans locaux qui auront un rôle à jouer, parce qu'il y a la réalisation, là il vont ouvrir en Avril 2022, mais après il y a toute la maintenance. La maintenance d'un site de 2500 à 2800 touristes de 300 personnes qui y bossent, ça veut dire que ce sera une intervention permanente des artisans locaux au niveau des charpentiers, des maçons, des électriciens, des chauffagistes, des plaquettes, et j'en oublie. Donc voilà ça aura un impact économique considérable pour le suivi, la maintenance, etc. Et puis après y a le temps où tous ces touristes sortent, il faut savoir qu'entre 15 et 20% du temps ils vont dehors, et le groupe Pierre & Vacances a estimé en gros ce que les gens vont dépenser à l'extérieur, pour notre Center Parcs ce sera de 5 à 6 millions d'euros par an. Et là c'est tout proche hein, ces gens là ils s'en vont pas faire le tour à Toulouse ou à Bordeaux.

DGS - ils iront peut-être à la cité du vin, s'ils restent 15 jours.

G - Oui ça c'est possible, c'est très possible.

DGS - Mais en tout cas sur les 5 à 6 millions, on peut dire qu'il y en aura 5 qui iront irriguer à quelques kilomètres à la ronde, 5 -10 km à la ronde sur notre territoire. Donc on voit la réaction en chaîne positive des retombées d'ensemble de cela. Au-delà du fonctionnement lui-même du Center parcs qui pour nous est considérable, parce qu'il y'a les retombées sociales, on l'a dit c'est 300 salaires qui vont venir se consoler sur notre territoire, c'est historique. Mais en plus, il y a toute cette vie que ça va générer aux alentours, il y a tous ces agriculteurs qui vont alimenter pour nourrir 2500 touristes et salariés. Donc voilà, quand on met toutes ces retirées directes et indirectes bout à bout c'est considérable. Et je passe les détails des retombées fiscales, pour les communes et pour la CDC. Pour nous au niveau de la CDC, bon c'est difficile à estimer mais on sait que ça peut être au tour de 600 -700 000 euros de fiscalités supplémentaire par an.

DGS - Et il y a d'autres indicateurs aujourd'hui qu'on peut déjà citer, moi je pense qu'il faut les citer, tout ça ça repose sur une synergie. Aujourd'hui le drive Leclerc qui vient de s'installer à Casteljaloux ne serait pas venu s'il n'y avait pas eu le center parcs, je pense. Honnêtement, je pense. Le Mcdo, il vient d'être délivré, les emplois sont en cours de recrutement, je crois que c'est très clair, le dirigeant la même dit lui même, il venait s'installer pour le Center Parcs.

G - Le Leclerc et le Mcdo ils nous ont dit textuellement, on vient parce qu'il y a le Center Parcs.

DGS - Un peu plus en avance mais l'hôtel qui a ouvert à Casteljaloux, le clos Castel, l'hôtel

4 étoiles de Casteljaloux, il s'est pas positionné là pour rien non plus. C'est à dire qu'à un moment donné, c'est ce qu'expliqué le groupe Pierre&vacances, c'est qui a des gens qui vont venir effectivement une semaine à center parcs, et c'est l'occasion de découvrir. Et ils disaient, je sais pas, 5 à 10% de gens qui reviennent, mais pas forcément sur le site. Ils reviennent parce qu'ils ont découvert un hébergement sympa, un site à visiter à côté, et donc 5 à 10% des gens reviennent mais sans venir à Center Parcs.

G - Beh disons qu'une semaine à Center parcs c'est extraordinaire pour les gamins, avec les jeux d'eau et tout ça, mais financièrement ça coûte. Si on va sur le site et qu'on veut louer une semaine entre la location et l'accès à l'Aquamundo, ça fait cher.

DGS - Plus les repas ! C'est sur ça fait cher.

G - Alors là on est bien sûr on est au paradis. Tout est servi de partout, mais ça coûte relativement cher. Par contre, quand ils découvrent les alentours, avec des loyers plus modestes, des activités intéressantes, c'est ce qu'il disait en être 5 et 10% qui reviennent sur le site. Et qui prennent l'habitude de revenir, et certains même qui trouvent un lieu de vie pour acheter et s'y installer définitivement.

Excusez moi j'ai un coup de fil à passer. DGS - prend le relais

R - Alors, j'aurai aussi souhaité savoir qui a été à l'origine de ce projet ? Est ce que c'est une demande de la CDC, d'accueillir le Center parcs sur ses terres ? Ou c'est Pierre&Vacances qui a choisi cet endroit spécifique pour s'implanter ?

DGS - Alors, je ne veux pas dire bêtises, mais il me semble que c'est au tout début, à l'origine, et M. Girardi pourra confirmer, c'est l'ancien président du conseil départemental du Lot-et-Garonne, M. Pierre Camani, qui avait des contacts apparemment, déjà à l'époque, avec le président directeur général de Pierre&Vacances, voilà. Et donc ils s'étaient rencontrés, ils en avaient discuté, et un jour ça s'est concrétisé, c'est-à-dire que le département a interrogé les élus du département en disant: est ce que vous avez des sites à proposer ? Alors il y avait un cahier des charges. Et là, on s'est positionné. (pose la question à M. Girardi de retour)

G - Alors oui oui. Beh disons que le directeur général adjoint du Pierre&Vacances avait installé à Monflanquin un site Pierre&Vacances qui n'avait rien à voir avec le Center parcs mais c'est du tourisme traditionnel. Donc ils avaient déjà un équipement qui existait en Lot-et-Garonne. Donc occasionnellement au niveau du Département on a des contacts avec ce responsable qui s'appelait Jean-Michel Clost, qui a pris sa retraite mais qui reste actionnaire du groupe évidemment. Et donc le contact a été pris et à un moment donné, donc ils ont fait un Center Parcs dans la Vienne, et c'était pour eux le plus au sud, parce que pour eux le principe même du Center parcs c'est les pays froids. Eh oui, c'est créer une ambiance tropicale à 27 - 29°C et c'est plutôt les pays froids. Et puis ils sont descendus un petit peu, ils ont vu que celui de la Vienne était toujours plein, malgré qu'ils soient un petit plus au sud et ils se dit : bon on va réfléchir etc. Et comme nous on était en contact, on leur a dit, si vous venez dans le sud ouest, beaucoup plus bas, ça va être un véritable succès. Et pour eux c'était tellement contraire à la raison pour laquelle ils ont lancé ce type de tourisme que c'était un peu compliqué. Puis un jour ils nous on dit, le directoire a décidé plus bas, un petit plus à l'ouest, et comme on était en contact avec eux, on leur a dit, nous en Lot- et-Garonne on est prêt à vous accueillir. Et puis chemin faisant, ils ont dit banco et on a décidé de faire un Center Parcs de 400 cottages, pas de 600, pas de 800, pas de 1000, mais de 400 plus au sud. Et c'est là où on a ferré, on est allé à la pêche pour qu'ils viennent en Lot-et-Garonne. Donc c'est le conseil départemental et notamment Pierre Camani qui a obtenu qu'ils viennent en Lot- et-Garonne. Et après, dans le Lot-et-Garonne, bon c'est forcément un CDC qui allait faire une proposition, et nous avec Dominique, on s'est dit maintenant, il faut qu'on mette les bouchées doubles, et leur proposer un maximum de site pour qu'ils viennent en Coteaux et Landes de Gascogne et nulle part ailleurs. Et disons que quand nous on leur a proposé moult nombre de sites, on est allé jusqu'à 8 sites différents. Le temps que les autres réagissent, ils avaient choisi chez nous.

DGS - Ah là on a été bon !

G - On a été bons ! (rire) Je crois que là on a été hyper bon, en 15 jours on a plié le truc.

DGS - Il fallait trouver un site avec un cours d'eau, d'un seul tenant si possible, le moins de

propriétaire possible, voilà il y avait quand un cahier des charges assez précis.

G - Voilà, beaucoup de résineux, mais quelques feuillus.

DGS - Oui voila, une végétation mixte, mais c'est vrai que le cahier des charges était assez contraignant, et on a trouvé 4 - 5 sites au moins, je crois. 8 en tout mais il y en avait 3 ou 4 qui étaient bien, qui sortaient du lot. Il y en avait qui était bien mais il y avait 15 propriétaires, et on savait qu'avec les 10 - 15 propriétaires ça allait être hyper compliqué. Et là effectivement, le site sur Pinder et Beauziac qui s'est détaché, ça leur convenait très bien. Il fallait éviter les zones protégées, ZNIEFF, Natura 2000...

G - Si il y avait un plan d'eau c'était bien, c'était pas obligatoire mais quand même ils préféraient qu'il y ait un petit plan d'eau. Et donc, voilà après ils ont pris la décision de venir et la machine a été lancée.

DGS - Et c'est vrai qu'on l'a remporté par rapport aux autres propositions, à la vitesse.

G - C'est-à-dire qu'on aurait eu sur toutes nos propositions aucun site qui ne correspondait, ils seraient allés voir ailleurs. Mais comme on en avait 3-4, il y avait celui-là, il y avait Fargues, il y avait Caubeyre, et quelques-uns qui plaisaient bien là, et celui-là tout particulièrement. Et quand, ils avaient trouvé ce dont ils avaient besoin, c'était gagné.

DGS - Après, trouver le site c'était qu'une étape. Il n'y avait pas de PLU, on avait toutes les fourches quodine à passer de administration centrale et des différents instances. Sachant que le dernier center parcs, celui de Poireau, beh il est enlisé depuis je sais pas combien de temps. Celui du Jura, il a disparu de la surface, Saône et Loire. Enfin voilà les trois derniers projets qu'ils ont ils sont embourbés, voilà, ils bougeront plus. Et ici, ça s'est passé, il n'y a pas eu de recours.

G - Pas eu de recours, rien. On a même eu une félicitation de la procédure environnementale utilisée, avec la CPM (Commission Nationale de la Protection de la Nature). Alors qu'en général la CPM donne un avis défavorable, enfin c'est qu'un avis. Tandis que là c'est un avis favorable avec félicitation du jury. Même le groupe est tombé du dixième étage. On était surpris. Après je le disais, l'environnement est une question essentielle, mais y a quand même des gens qui le voient d'une façon dogmatique. A un moment donné on ne peut pas figer la nature à un état naturel, et puis nous euh ... enfin il y a de la vie.

DGS - Ou alors faire des réserves d'indien pour les gens de la Métropoles, mais ce n'est pas non plus ce qu'on veut pour notre territoire. Et en lien avec ça, et on parle de transition écologique, et de protection de la nature. Le conseil départemental s'est quand même engagé sur les compensations par rapport à ça, parce qu'il a quand même fallu défricher, il faut urbaniser un petit peu quand même. Il y a quand eu le rachat par le département de 37 hectares transformés en Espace Naturel Sensible. Voilà, et qui sera ouvert à la visite, où il y aura des parcours pédagogiques, enfin voilà il y a une vraie mise en valeur du site, et c'est toute la partie humide du site. Voilà, c'est toute la partie humide du site, qui a été sanctuarisé.

G - Oui voilà, ça a été la compensation au reste que de réaliser ces 37 hectares en protection complète. Mais, comme vous le dites, parce que c'est important et que j'y tenais, à que ce ne soit pas un lieu fermé. C'est à dire protégé au maximum, mais pas fermé, c'est à dire qu'il puisse y avoir des visites, des parents avec des gamins, avec des explications de tout ce qui est coté humide, ainsi que sur la faune et la flore qui est très riche dans ce coin là.

R - Mais en ce qui concerne le Center Parcs, il sera clôturé lui ? DGS - Ah oui oui, obligatoirement. Avec contrôle d'accès.

G - Oui par sécurité aussi, pour plein de raisons.

R - Et donc le foncier là actuellement, il appartient à qui ?

G - Il appartient au groupe Pierre & Vacances, les 85 hectares sont au groupe Pierre & Vacances.

DGS - Oui, la partie qui est dédiée au site est entièrement propriété du groupe.

G - Alors moi je vais vous laisser

R - Beh en tout cas merci beaucoup

Départ de monsieur Girardi

G - Il faut savoir que la recherche des terrains et le choix, ça s'est fait là.

DGS - Oui aha ! Ca s'est fait là, en 2014 ! Là on a sorti tous les terrains en 2014, et c'est là qu'il y a eu le choix du site.

G - Moi en tant que président je suis là pour amener le projet, créer les conditions pour qu'il vienne chez nous. Mais après il y eu un travail technique ici, et du directeur, pour la recherche, effectivement qui a été énorme. En quelques jours, pour arriver à définir... En 15 jours, on a plié le truc. Et alors qu'ils mettent 6 mois normalement. Moi j'avais posé la question au DG adjoint, à Clost, combien de temps vous nous donnez pour vous donner des sites ? Très méfiant il me dit, entre 3-4, mais pas plus de 6 mois. (rire) Je lui ai répondu, mais si la semaine prochaine vous avez 3-4 projets sur votre bureau ?! Alors il m'a regardé comme ça, on ne se connaissait quasiment pas à ce moment-là. Il s'est dit, c'est un fou (rire) Et je lui ai dit que j'étais très sérieux, la semaine prochaine vous aurez peut être 3 voir 4 projets proposés. Envoyez les il m'a dit, et je crois qu'on a dit qu'ils viennent là, à ce moment-là. Ils ont dit des élus motivés comme ça, à ce point, quand les autres mettent 4 voire 5 mois pour y répondre. Après ça faisait peut être déjà 2 mois qu'on y était dessus, parce que dès qu'on a entendu parler qu'ils allaient venir, je leur ai dit ici, faut mettre le paquet. Avant que ce soit annoncé, moi j'ai eu la chance en tant que Vice-président du département en charge de l'agriculture, forêt et environnement, de connaître un mois et demi avant les autres, il y avait le président et puis moi qui étions au courant. et puis quand il y a eu l'annonce publique, nous on avait déjà les projets. Et je crois que psychologiquement c'est là qu'on a gagné le truc. (...) Mais le travail collaboratif entre les élus et les administratifs fait qu'à un moment donné c'est un gage de réussite. Parce que si le président et son directeur ne se comprennent pas, c'est compliqué, vraiment il faut travailler dans un même état d'esprit.

DGS - Après on dit le DGS, mais la principale difficulté c'était pour l'urbaniste. C'était de faire passer les PLU pour ces projets-là, parce qu'ils n'existaient pas. Et là c'est vrai que c'est un autre technicien qui s'est occupé de ça, et voilà tout aussi réussi de bout en bout, ce qui a permis de délivrer le permis à la fin. Même si le permis a été délivré par l'Etat, parce que ce type de permis nous échappe.

G - C'est un permis d'Etat, c'est pas le Maire de la commune qui décide. Mais il n'empêche, qu'il y a eu le travail d'équipe, toute la partie administrative de la boutique et puis les élus. Les 27 élus de la CDC, les 27 maires ont tous été d'accord. Il n'y a pas eu 1 élu qui à un moment donné à émit des réserves.

DGS - Il y a eu des questionnements sur les types de tourisme, des choses comme ça bien sûr, mais personne n'a remis en cause la légitimité du projet. Ça aussi ça joue.

G - Oui, alors que d'en d'autres endroits, il y avait des collectifs d'élus pour et des collectifs d'élus contre. Là ils étaient effrayés, alors que nous quand ils ont vu l'unanimité, ils se sont dit bon ...

(Départ de M. Girardi)

R - Donc au niveau de la chronologie, vous m'avez dit 2014 ?

DGS - Oui, recherche et choix du terrain 2014, moi je sais je suis ici en 2013. Donc c'était juste après que j'arrive. Donc aujourd'hui, c'est aussi ça pour mesurer le temps que ça prend ce type de projet. Alors l'inauguration a été reportée d'un an à cause du covid. Mais elle aurait dû avoir lieu en 2021. Donc ça fait, on est sur 6 années. On peut même dire 7 quoi. Donc c'est 7 ans pour sortir un projet comme ça quoi, c'est pas si mal en même temps quand on peut avoir des fois combien de temps peuvent prendre des projets pour sortir. L'Isère par exemple, ça leur a pris plus de 10 ans avant qu'ils renoncent et qu'ils abandonnent tout le projet. Donc nous là c'était bien, c'est des projets au long court, et c'est des projets vraiment intéressants.

R - Je voulais aussi savoir quelle a été la place de la parole citoyenne dans le processus d'élaboration du projet ? Est ce qu'il y a eu peut être des réunions ?

DGS - Alors, il y a eu très vite une information publique. C'est à dire qu'à aucun moment ça n'a été caché. Alors la première démarche que les élus ont fait ici, c'est qu'ils ont contacté les associations de chasses, les associations de protection de la nature, les maires des communes. Déjà, de cette info là, on a reçu tout le monde en amont. Le fait d'avoir reçu tout le monde en

amont, on a reçu ici la Sepanlog, qui est ici la principale association de protection de la nature, de leur avoir expliqué le projet, d'avoir pris le temps de les rencontrer. Les chasseurs, très important, les agriculteurs, les sylviculteurs, c'est pareil vous avez de la forêt, enfin voilà toutes ces branches elles ont été rencontrées en amont du projet, avant même qu'on commence, on avait choisi le site, mais avant même qu'on commence les rédaction d'acte. C'est vrai qu'on n'est pas allé après sonder les habitants des communes, mais les maires étaient au courant, donc à un moment donné, on a eu quelques habitants quand même qui ont .. Bon je vais pas dire évidemment que les 13 000 habitants sont tous unanime pour le projet, y en a même qui sont plutôt contre, notamment en terme de philosophie de vacances, mais voilà c'est ça qu'on a fait, toutes les associations ont été contactées, toutes les mairies, ce qui fait que y a pas eu de réelles contestations, y a pas eu de zone à défendre. On a eu un jour 3 - 4 gars qui ont débarqué et qui ont voulu créer une zone à défendre ..

R - Oui c'est ce que j'ai pu lire dans la presse.

DGS - Mais il n'y avait aucun appui local, donc ça ne pouvait pas fonctionner. Pour que quelque chose comme ça s'ancre il faut que les habitants du coin proposent l'hébergement, qui participe. Voilà les gens sont arrivés et ils ont vite été éjectés quoi, c'est ce qui c'est passé.

R - Parce que du coup les associations locales, que ce soit les chasseurs, les Sépanlogues, étaient plutôt favorables à l'installation du projet ? Du moins pas contre ?

DGS - Les sylviculteurs, ce sont des propriétaires privés, donc la forêt appartient à leur propriétaire. Le propriétaire s'il veut vendre son bois, il a le droit. Les chasseurs par exemple leurs exigences j'en cite une, c'était de dire, il faut pas que le gibier puisse rentrer sur le site, c'est aussi pour ça que le site est clôturé. Parce que si le gibier peut rentrer sur le site, les chiens aussi, et comment on récupère les chiens permis les touristes. On a aussi négocié avec les chasseurs une zone autour du parc dans laquelle il n'y aura pas de chasse, pour éviter les tirs dans un périmètre trop proche autour du parc. Tout ça, ça a été négocié avec, et ça ne représente qu'une petite partie de leur territoire de chasse, donc ça ne leur cause pas beaucoup de tort. Ce qu'on a pu faire aussi, c'est les palombières, il y a une palombière sur le site qui va être remise en état pour permettre de faire un peu de pédagogie, de faire visiter un petit peu, donc voilà. En fait, on a essayé de penser à tous les aspects, mais c'est souvent la réussite de beaucoup de projets. C'est à dire, plus vous l'avez préparé, plus vous savez anticipé quel type de population va dire quoi.. On a notamment beaucoup travaillé avec les riverains, la on peut dire qu'il y a eu de la participation citoyenne. Les riverains de la route d'accès, qui s'appelle la route de Michel de Castelnau, là on a eu effectivement une petite levée de bouclier. Les gens qui nous disaient : oui mais vous vous rendez compte, 300 bagnoles, les weekend qui vont passer dans un sens, dans l'autre. On a tout fait pour les rassurer. Et surtout on a engagé de gros travaux. Actuellement si vous passez à Casteljaloux, derrière le Leclerc, il y a un rond point qui est en construction. C'est un des premiers éléments de sécurité parce que la route de St Michel de Castelnau, elle paraît en ligne droite et on a un petit hameau qui est au dessus., voilà, sans ralentissement. Donc voilà là il y a un premier rond point qui va permettre de réguler la circulation entre la rue des Abeilles qui arrive du Leclerc, la route de St-Michel de Castelnau. En haut, quand on arrive sur le hameau on va élargir un peu la route, il y a aussi sécurisation du carrefour, voilà, tout ces aménagements c'est le département, puisque c'est une départementale. Mais la effectivement aussi, il a fallu montrer patte blanche, parce que les habitants, eux, étaient un peu inquiets. Mais c'est compréhensible. Quand on habite dans une voie de circulation, qu'on est venu là pour sa retraite, qu'il n'y a pas trop de circulation, même si, vous avez comment c'est : les gens viennent vous voir en vous disant qu'il n'y a pas de circulation, bon nous quand on a fait les comptage et qu'on a calculé la circulation, c'était déjà une route où il y avait des grumiers, il y avait déjà une certaine circulation, c'était déjà une route de jonction. Mais voilà, là il a fallu être vraiment très attentif, et on l'a fait en concertation avec le département. Et aujourd'hui, honnêtement, il y a encore un riverain qui est contre le projet. Je n'ai plus qu'un riverain qui nous envoie des posts sur Facebook, dès qu'on publie un truc sur les emplois, sur l'avancée, il nous répond en nous disant : Et les riverains ... mais c'est le seul. Après je veux dire, c'est normal, on ne peut pas satisfaire tout le monde, mais en

tout cas au niveau sécurité on a fait tout ce qui était possible de faire pour sécuriser l'accès.

R - Il y avait beaucoup de riverains concernés par cette concertation ?

DGS - Il faudrait que vous le fassiez à l'occasion, vous prenez cette route de St-Michel de Castelnau et vous la faites, en haut de la côte, alors je sais plus comment s'appelle ce petit .. En fait on sort on va en direction de St-Michel de Castelnau et il y a une première côte, et en de cette cote il y a déjà un petit groupe de maison, et là la route était pas super bien faite, c'était pas très sécurisé, alors c'est sur qu'on voyait qu'il fallait rajouter. Et alors après, on sort complètement de Casteljaloux, et en sortant de Casteljaloux, on est un peu sur les hauteurs, et là il y a un petit lotissement qui a été construit, avec une maison d'architecte aussi, et là les gens s'inquiétaient parce que c'était difficile de sortir de chez eux. Et comme c'est une priorité à droite, on ne pourra jamais sortir. Donc la aussi le département fait un aménagement pour que les gens puissent sortir de chez eux en sécurité. Alors, oui il y a quelques maisons. Et c'est vrai qu'à un moment donné les gens ont su se grouper un petit peu, on reçu, on a fait 2-3 réunions, on a reçu un collectif de riverains. Ils étaient 15-20 à chaque fois, où effectivement ils étaient pas opposés au projet. Ils avaient des questions légitimes sur la sécurité du projet. Donc il faut aussi relativiser les choses, à aucun moment ils n'ont bloqué la route en disant que .. Il y a aussi des petits problèmes aujourd'hui à Casteljaloux, enfin c'est pas des problèmes, mais on a organisé un sens de circulation dans Casteljaloux pour les camions de livraison sur le chantier. Pour éviter qu'ils empressent tous la Grand-Rue avec les commerces, ils passent par les côtés. Mais voilà je veux dire que c'est des préoccupations légitimes, mais c'est que le temps du chantier, après ça va s'enlever.

R - D'accord. Aussi, je voulais savoir, les postes créés par le center parcs, ils sont plutôt à destination de la population locale, ou peut être attireront-ils une autre population ?

DGS - Là aussi ça a été très précis avec Pierre & Vacances. L'exigence première c'est que ce soit du local au maximum. A compétence égale il faut que ce soit du local. Évidemment les compétences qu'on ne va pas trouver ici, il faut aller les chercher. On peut notamment citer les emplois de maîtres nageurs, le Center Parcs a besoin de je crois, d'une vingtaine de maîtres nageurs, pour pouvoir ouvrir leurs espaces toute l'année. Dans les fichiers de pôle emploi aujourd'hui, de maître nageur, il n'y en a pas en demande d'emploi. Donc aujourd'hui avec la Région, on a monté une formation de maître nageur qui démarre à Marmande et à Villeneuve sur Lot, le but étant après de permettre à ces gens de venir. Et cette formation étant un peu compliquée en terme d'accès sportif, c'est-à-dire qu'il faut être sportif un petit peu quand même, là il y a des gens qui vont venir d'autres régions, effectivement. Mais après tout ce qui emploi, alors sans dénigrer les emplois, mais on va dire les emplois plus basiques, d'entretien paysager, d'entretien des Cottages, tout ça, nous on a une exigence que ce soit le plus local possible, et Pierre&vacances y a tout intérêt aussi. La plupart des emplois sont en CDI, 70% des emplois sont des CDI à temps plein. Donc voilà y a quand même un petit volet d'emplois partiels notamment sur le ménage puisque là on intervient que sur quelques jours. Mais sur des gens qui à un moment donné ont des emplois comme ça, même si le groupe Pierre&Vacances à des prestations salariales plutôt intéressantes, je sais qu'ils ont un 13 ème mois, une mutuelle d'entreprise. Vous avez tout intérêt à ce que les gens comme ça ils soient plutôt locaux. Parce que les gens dès qu'ils commencent à faire 30 km aller-retour, dès qu'ils vont trouver un poste ailleurs ils vont le prendre ailleurs. Et P&V, ils nous le disent eux mêmes, bon alors ça fait un peu bisounours et tout, mais eux vraiment et je comprends pour que ça tourne vraiment, pour eux il faut avoir l'esprit P&V, c'est à dire qu'il y a un vrai esprit corporate avec les collaborateurs, en fait eu l'image qu'ils montrent c'est qu'ils sont là pour le client, donc de la femme de ménage, à l'ouvrier d'entretien, au mec qui collecte les poubelles, au cuisinier, ils sont là pour satisfaire le client. Donc il y a un vrai esprit de service, le tout dans une bonne ambiance. Et il le dit lui même, si les gens sont pas bien au boulot, ils pourront pas être bien avec les touristes. Alors ça fait un peu ... on les sait bien les boites comme ça, font aussi ça pour que les gens donnent le meilleur d'eux mêmes et qui soient le plus productif. Mais il y a comme ça un vrai esprit de groupe, de valeurs et qui s'expriment fortement. Et alors eux ce qu'ils veulent, c'est prendre des gens, les former et les garder.

Puisque que quand on forme quelqu'un on a envie qu'il reste. Même s'ils savent que sur les postes de serveurs, et de femmes de ménage, il y aura du roulement, indéniablement, et ils en ont aussi sur leurs autres sites. Et comme ils ont des expériences sur 13 ou 14 autres sites, du benchmarking ils en ont quoi. Ils savent. Donc là il y a aussi une exigence départementale, puisque le département c'est qui prend en charge le RSA, le revenu d'activité, donc voilà, l'idée c'est aussi qu'une partie du public qui est au RSA puisse bénéficier des ces offres d'emplois. Donc là effectivement il y a eu un sacré boulot de fait aussi, puisqu'avec la Covid, tout ce qui était prévu, il devait y avoir de grands forums qui seraient fait dans 7 communes autour, il devait y avoir 600 personnes à chaque fois de reçu, pour leur présenter le groupe etc. Tout à été fait en Visio, donc aujourd'hui je crois qu'on a 1700 candidatures qui sont arrivées pour les 300 postes. C'est pas encore assez visiblement selon P&V. Parce que avec l'écrémage qu'il va y avoir c'est peut être pas assez. Je crois que sur la Vienne pour 600 postes, ils avaient 4000 candidatures, pour faire un parallèle. Donc voilà, il y a eu 1700 candidatures, qui ont participé aux réunions de présentation du groupe, pour leur présenter les valeurs du groupe, les métiers etc. L'idée étant qu'après, parce qu'il y a des gens qui ont déposé des candidatures sur plusieurs, enfin générique, ils ont envoyé un courrier, moi je veux travailler à Center Parcs, bon c'est pas tout à fait comme ça que ça marche. Il faut choisir, par exemple, moi je veux travailler dans la sécurité, moi dans l'entretien des espaces verts, il fallait que les gens se positionnent, c'est pour ça qu'ils ont fait ce travail, je sais que le processus il est en route. On a créé un comité emploi qui réunit l'Etat, le Département, Pierre&Vacances et nous, ainsi que tous les organismes, Pôle Emploi, donc un comité emploi qui se réunit tous les deux mois, et qui est là pour régler les problèmes de formations, pour faire passer l'information, pour vérifier qu'on a assez de candidat, s'il faut relancer de l'information, donc là aussi faut faire vivre tout ça. Disons que les candidatures elles arrivent pas toutes seules, faut aller chercher les gens. Alors je mets de coté les postes de manager, les postes de direction qui sont souvent des gens qu'ils font venir d'autre site. C'est ce qu'ils font souvent pour imprimer la marque du groupe ils font venir des gens d'autre site qui ont déjà cet esprit quoi. Et après peut être c'est des gens qui repartiront, mais pour ces postes là c'est souvent en interne quoi.

R - Oui, ça se comprend aussi. Donc vous y avez partiellement répondu tout à l'heure, mais la question que je me posais c'est si le Center Parcs s'inscrit vraiment dans un processus de transition écologique, sachant qu'il s'implante sur 85 hectares de terrains agricoles.

DGS - Alors c'était pas des terrains agricoles, c'était de la forêt, donc on appelle pas ça du terrain agricole. Donc c'était des sylviculteurs, mais il y a pas eu de consommation de l'espace agricole, par contre la forêt, aujourd'hui en France et notamment ici, elle est privée. Voilà, donc il y a eu du défrichage c'est pour qu'il a fallu faire des compensation, c'est pour ça qu'il y a eu l'espace naturel et sensible. Indéniablement, c'est limite avec le discours de la transition écologique, on est d'accord. Par contre ce qu'on a réussi à obtenir c'est comme on est situé dans le sud ouest, il n'y a pas le dôme qu'il y a dans les autres Center Parcs, donc ça s'est vraiment une particularité quand même, parce que cette bulle tropicale, où on maintient la température dans les pays froids, mais c'est sur les resto, sur les boutiques, à l'intérieur il y a la partie baignade bien sur. Alors qu'ici, restaurant, boutique, il n'y a que la partie piscine qui sera couverte, alors que dans les autres Center Parcs c'est vraiment plus gros. C'est une façon de limiter, et de profiter du climat du Sud Ouest, mais oui ça a ses limites aussi, après bon on a évoqué la compensation, avec la création de l'espace naturel sensible, la chaufferie bois, où aussi c'était une exigence que de dire, non mais vous allez vous chauffer au bois quoi. Parce qu'on a une plate-forme bois sur le territoire, il faut que ce soit elle qui vous alimente. Voilà, c'est aussi des choses qui sont vendeuses, en termes d'image c'est intéressant. Voilà, après je sais qu'ils sont quand même à la pointe sur le recyclage des eaux, il y'a pas de climatisation, il n'y a aucune climatisation sur le site. Alors peut être qu'ils auront de la climatisation sur le Hall, enfin sur l'accueil parce qu'elle est en plein cagnard et que peut être il y a pas moyen de la ventiler, mais tous les cottages ont été conçus pour que ça puisse être de la ventilation naturelle. Donc ça aussi c'est important, c'est vrai qu'aujourd'hui sur la plupart des sites, mais des Mobil home sur les camping vous avez un climatiseur par Mobil home, alors c'est vrai que

c'est des petites choses mais qui ont aussi leurs importances.

R - Oui complètement. Et quand vous disiez qu'il n'y aurait pas de dôme sur le Center Parcs c'était une volonté de votre part ?

DGS - Alors, les élus sont allés visiter, pareil pour restituer l'histoire, c'est assez rigolo, une délégation du territoire est allée à l'inauguration de celui de la Vienne, qui est construit sur ce principe là. Et en fait en arrivant sur place, ils nous disaient délirant, parce que le climat, on est quand même 250 km plus bas, donc le climat est complètement différent. Ils nous disaient que c'est une aberration économique de créer ce truc là, donc effectivement c'était une demande des élus. Et en même temps ça arrangeait bien P&V parce qu'en termes de frais de construction c'est beaucoup moins important quoi, et en coût énergétique évidemment. Après c'est un site qui a aussi ses limites, on sait que chaque habitant dans ce type d'équipement là ça produit un peu de déchet, alors il y aura du boulot qui sera fait, tout le tri sélectif sera mis en place, toutes ces choses là, mais c'est à dire que vous avez 2,8 tonnes, quasiment 3 tonnes de déchets jours qui sont générés. Voilà, donc c'est vrai que là il faut être performant sur le tri, il faut être performant sur l'extraction des biodéchets. Mais c'est ils vont le faire, parce qu'aujourd'hui c'est la CDC qui est compétente pour la gestion des déchets, mais on a pas souhaité leur proposer nos services, parce que c'est trop gros quoi. Ça veut dire un camion par jours 365 jours par an, pour aller collecter le site, donc on voulait pas, donc il vont passer par un prestataire au niveau national, je pense que c'est Veolia, mais disons qu'ils vont le payer, donc c'est vrai qu'ils ont tout intérêt à ce qu'il y ait une filière pour les biodéchets, pour que ça devienne du composte à valoriser, le tri qui soit bien orienter pour que ça puisse leur rapporter des recettes de ce qui est bien trier, le verre, les plastiques, les papiers. Après ce qui est enfoui et traité par Veolia, bien évidemment il paieront la prestation. Mais plus ils vont diminuer le flux d'ordures ménagères, moins ils vont payer leur prestataire donc ils ont tout intérêt. Et c'est vrai qu'aujourd'hui, ça peut être du Greenwashing, et il y en a une partie c'est sûr mais des groupes comme ça, ils ont tout intérêt en terme d'image, à mettre en avant le fait qu'ils sont Éco responsable. Aujourd'hui, il y a plein de touristes qui viennent, parce qu'il faut pas oublier qu'il y a beaucoup d'urbain viennent, c'est plutôt des CSP+ qui sont visés par ce type d'équipement donc, c'est des gens qui sont sensibles. C'est pas tous des « bobo parisien » mais c'est des gens qui sont sensibles et qui feront attention à ça. Et qui feront remarquer un moment donné s'il y a des déchets qui traînent, si c'est pas bien entretenu, s'il y a de l'eau qui est gaspillée. Ça relève au départ, je pense au départ, d'une volonté de greenwashing, mais aussi d'une vraie sensibilité écologique à la fin. Notre public n'adhèrera pas à des valeurs contraire à l'écologie et qui ne s'inscrivent pas dans l'ère du temps.

R - Oui, je me posais aussi la question pour les commerçants du centre ville de Casteljaloux, est ce qu'ils sont plutôt favorable à la mise en place de ce projet ?

DGS - Alors, en tout cas, il n'y a eu aucune opposition. Et en tout cas ça c'est quelque chose qu'on ne mesure pas, les gens qui vont sortir, la première ville qu'ils vont traverser c'est Casteljaloux, donc y en a qui vont s'arrêter. Il y a un espace spa au center parcs, il y'a un espace bien être, mais il y a aussi des esthéticiennes à Casteljaloux, il y a des ongleries, alors je parle que de ça, y'a des bocagers, il y a des restos. Alors je suis convaincu que les gens, il y a des repas, bon quand vous payez une location 1500€ la semaine, bon vous faites vos courses avant d'arriver. Ou vous emmenez de quoi faire quelques repas, vous n'allez pas au resto tous les jours, mais sur la semaine les gens ils vont bien se faire une sortie resto, surtout qu'ils vont tomber sur la vieille auberge par exemple, ils vont se dire : ah oui là c'est super. Ils reviendront même peut-être pour pouvoir y aller une autre fois. A mon avis ça ne peut que générer de l'activité économique.

R - Et pareil, même question pour les thermes de Casteljaloux, est ce qu'il y a pas peut être, une forme de conflit, de concurrence ?

DGS - Et bien bonne question. On a rien ressenti. Il faut savoir que les termes, eux, c'est du médicalisé. On est vraiment sur du médical. Pierre & Vacances ne se positionne pas du tout sur du médical, là on est sur des gens qui viennent prendre des soins. Donc non à priori, on a pas mesuré. Ce qui va y avoir un petit peu conflit, on est toujours sur cette logique d'habitat, et

d'habitat pas très adapté. C'est que les curistes, aujourd'hui c'est des gros consommateurs de location saisonnière. Il va y avoir conflit à un moment peut être, si il y a beaucoup de gens qui arrivent de l'extérieur et qui sont pas logés pour venir travailler, qui vont vouloir venir se loger à proximité. Là on va peut être avoir quelques difficultés à répondre à toutes les demandes, et notamment, si les propriétaires commencent à augmenter les prix. Puisqu'en voyant qu'il y a de la demande, ils vont se dire, tiens, c'est l'occasion, je vais peut être relever un peu les prix du loyer. Et puis voilà, là dessus nous on ne maîtrise pas .. Après aujourd'hui il y a pas mal de logements pour curiste à Casteljaloux, parce que souvent c'est plus intéressant de louer 6 mois par an à des curistes, plutôt que de louer 12 mois à quelqu'un qui reste. Alors c'est vrai que ça nous aujourd'hui on ne sait pas trop comment le gérer. On sait pas comment ça va réagir, on a pas trop de compétences non plus. Mais c'est sûr que le marché immobilier va réagir, c'est évident. Il semblerait même que les agences immobilières soient déjà en tension, par rapport à une demande qui est énorme par rapport à ce qui est disponible, et par rapport au prix de vente. Après ça illustre aussi l'attractivité de notre territoire. Alors oui, il vaut peut être mieux qu'aujourd'hui il y ait un petit peu de tension parce qu'il n'y a pas beaucoup de bien disponible, ou parce qu'ils sont un peu chers, plutôt que le contraire.

R - J'aurai peut-être aussi voulu savoir si, à moment donné, il y avait peut-être eu des discordes entre les différents collaborateurs du projet ? Ou si globalement tout le monde s'est bien entendu ?

DGS - Alors, à aucun moment, honnêtement, les écueils qu'on peut de passer, c'était notamment les services de l'Etat avec la DREAL, les choses comme ça, mais depuis le départ .. Alors depuis on a changé 3 fois de Sous-préfet, mais dès le premier Sous-préfet qu'on a eu sur le dossier, avec l'unanimité des élus, on a mis ce qu'on appelle aujourd'hui une autorisation unique. En fait c'est une autorisation unique de l'Etat qui permet de passer toutes les procédures administratives, entre la DREAL, l'eau, le défrichement, enfin voilà, ça s'appelle l'autorisation unique et ça a été mis en place par l'Etat pour simplifier les gros projets. Parce qu'avant il fallait aller chercher l'autorisation de défrichement, il nous fallait plusieurs autorisation, et tout ça ça a été regroupé, et le sous-préfet s'y était engagé dès le départ, on a fait tout ce qu'il faut pour l'obtenir et on obtenue cette autorisation unique qui a permis de libérer complètement le dossier. Et depuis, entre le département, Pierre&Vacances, la Banque des territoires, l'Etat, nous 3CLG, parce qu'on y a quand même mis 1,6 millions d'euros, c'est l'entente cordiale. Je dis, le seul truc qui nous a fait peur, c'est cette putain d'épidémie quoi. C'est ça qui nous a un moment donné mis en panique. On a pas ... Enfin tout le monde s'est inquiété, on était en pleine réalisation du chantier, on devait ouvrir au mois de mai cette année et en fait on a dû tout stopper. D'un coup tout s'arrête, là on a quand même craint un peu. Et le groupe Pierre&Vacances comme d'autre groupe, qui ont une énorme activité touristique dans les stations de ski, donc toutes les sources de financement ce sont taris pour eux. Alors, ils sont quand même soutenus par l'Etat, mais là il y a eu des difficultés. Il a fallu s'adapter. Voilà, il y a des travaux qui ont dû être étalés, on leur a dit, bon voilà vous finissez ça et vous ne reviendrez que dans 6 mois alors que normalement tout aurait dû s'enchaîner, mais bon ça c'est un aléa que personne n'aurait pu prévoir. Mais maintenant tout va bien, le projet est sur les rails, et l'inauguration aura lieu en mai 2022, voilà. Envers et contre tous, sauf si l'épidémie repart, mais non ça va se régler.

R - D'accord, et bien merci beaucoup parce que je pense qu'on a fait le tour, on a répondu à toutes les questions que je me posais.

DGS - Surtout n'hésitez pas à nous recontacter s'il y a besoin de nouvelles informations.

Retranscription entretien avec un habitant de la route d'accès au Center Parcs, fondateur du collectif

Présentations etc ..

R - Depuis quand résidez-vous ici ?

H - Ça va bientôt faire 18 ans maintenant.

R - Et est ce que vous pensez que le projet de Center Parcs va modifier vos habitudes de vies ?

H - Non, honnêtement je ne pense pas vraiment, peut être seulement au niveau de la circulation, mais à part ça pas vraiment ...

R - Parce que j'avais rencontré M.Girardi, président de la CDC, et il m'avait dit justement qu'il y avait eu des aménagements aux niveaux des ronds points ..?

H - Euh ! Qui vont être fait, parce qu'ils sont pas encore fait.

R - Ah d'accord, ils ne sont pas encore faits. Parce que les ronds points qui sont en bas de la côte, dans Casteljaloux ?

H - Oui ça a commencé, c'était prévu ...

R - D'accord, et vous savez ce qui va être fait comme aménagement supplémentaire ?

H - Normalement ils doivent mettre un autre rond point à cet endroit là (signe de là main)

R - Oui là où il y a la petite page d'oie ?

H - Oui, oui ! Et puis ils veulent mettre des ralentisseurs là vous savez, des bandes, qui n'ont aucune efficacité donc je pense que .. qu'on va leur demander d'arrêter, et puis c'est tout. Ah oui, et puis ils ont limité la vitesse ! (rire)

R - Et vous pensez qu'au niveau du territoire le projet de Center Parcs c'est quelque chose d'intéressant ?

H - Avec ce qui se passe, beh avec le covid, je sais pas trop, je vois plus très bien là. Il n'y aurait pas eu de problème, ça aurait pu être quelque chose d'intéressant, mais là est ce que ça va continuer ..? Ça devrait, ça devrait ... Mais oui pour la CDC, pas autant qu'ils le pensent, je pense pas ... Mais écoutez si ça peut divertir les gens c'est très bien ! (rire)

R - M. Girardi m'avait également dit qu'il y avait encore quelqu'un dans le quartier, ou dans le voisinage, qui était vraiment opposé, encore, au projet. Est ce que vous savez de qui il pourrait s'agir ?

H - Alors, moi je fais partie du collectif, c'est mon voisin et moi qui l'avons créé.

R - Ah il y a un collectif d'opposants au projet ?

H - C'est pas d'opposant ! C'était sur le plan circulation publique. On souhaitait qu'ils passent par la route parallèle, de l'autre côté, nous ça nous arrangeait, et eux ça leur changeait l'entrée et puis c'est tout. Et tout le monde était d'accord sauf le Préfet. Voilà (rire) Mais à l'heure actuelle je ne connais pas de gens opposés au projet particulièrement. Il me semble que ça c'est calmé là.

R - Oui parce qu'après il m'avait dit qu'après grosso-modo, il n'avait pas de ... juste ils m'ont dit : encore une personne envoie des message sur Facebook.

H - Ah bon ?! Non je ne pense pas pourtant.

R - Et donc c'est avec vos voisins là ?

H - Oui mais il est plus là (rire), il y a sa femme mais elle ne participait pas trop.

R - Ah d'accord et vous savez à qui d'autre dans le secteur je peux aller demander de répondre aux quelques questions que je me pose (rire) ?

H - Là, peut-être à M. Simonetto, s'ils sont là, parce qu'il est venu à quelques réunions donc il devrait avoir un avis. Ou alors en face de chez lui, pas cette maison là mais l'autre. Parce que là c'est de récent. Mais c'est des gens pas virulents.

R - Oui oui c'est ce qu'on m'a dit, mais je peux comprendre aussi que ça ...

H - Enfin, on voulait montrer que ce n'était pas une route adaptée pour ça. D'ailleurs tout le monde le remarque là, deux camions ne se croisent pas là, alors.

R - Oui .. Et du coup il y a eu des concertations ? Enfin vous avez participé à l'élaboration du projet ? Quelle part avez- vous pris dans le projet ?

H - Pour le Center Parcs ?

R - La CDC m'avait dit qu'ils avaient eu des réunions de concertation avec les habitants, l'association de chasse etc.

H - Oui ,oui, oui, beh c'est de là qu'on a réagi oui !

R - Et comment ça s'est passé ? Ça s'est déroulé sous quelles formes ?

H - C'était pas ... On écoutait ce qui se passait, les gens étaient plus ou moins inquiets pour le passage des véhicules, surtout dans Casteljaloux. Parce qu'on a déjà les camions, plus les gens qui vont venir des autoroutes. Mais non, ça c'est pas trop mal passé, à mon avis hein, ça ne reste que mon avis.

R - Et vous avez l'impression que votre parole à quand même été prise en compte ?

H - Très peu, très peu. Si ! M. Girardi, le Directeur du Center Parcs, le Président du Département étaient d'accord, et comprenaient très bien ce qui se passait, et souhaitaient effectivement passer de l'autre côté. C'était d'ailleurs la première proposition qu'ils avaient faite, c'était de passer de l'autre côté. Pas aussi haut qu'on le disait, mais plus bas. Mais comme il y avait des marais, des animaux qu'il fallait protéger, donc oui d'accord. Mais sinon ils ont compris, ils ont très bien compris ce qu'on voulait, ils ne se sont pas opposés. On peut pas dire qu'ils nous ont soutenu (rire). Mais ils ne se sont pas opposé, c'est déjà ça. Et puis bon c'est le Préfet, Mme le Préfet qui est partie d'ailleurs, qui a mis son véto sur le sujet, qui a dit : c'est pas là, c'est là ! Elle est partie, elle sait pas de quoi elle parle, et puis le nouveau je ne sais pas ce qu'il en pense ...

R - Oui parce que M. Girardi m'avait dit qu'ils avaient changé trois fois de préfet durant le chantier donc ...

H - Oui oui oui, parce qu'il y a des choses qui se passent mal aussi ailleurs. Voilà, alors avec le confinement tout c'est calmé.

R - Oui c'est ce qu'ils m'ont dit aussi, ils étaient d'ailleurs très très inquiet là dessus, et bon là il espère que ça va repartir.

H - Qui ça ? M. Girardi ?

R - Non , M. Dominique ZInck, le Directeur Général des services de la CDC

H - Ah non je ne le connais pas. Il y a eu beaucoup de monde qui est arrivé, et puis comme il n'y a pas eu de compte rendu à chaque fois ... Il est inquiet sur quoi ? (rire) Qu'on bloque la route ?

R - Non non c'était pas vis à vis de vous, c'était plus par rapport au Covid, et au bon déroulement du chantier.

H - Ah oui oui ! De ce côté là, c'est difficile là ! Pierre & Vacances grinçait un peu des dents ...

R - Oui oui, c'est ce que j'ai cru comprendre ... Bon beh écoutez je vous remercie, je ne vous dérange pas plus longtemps.

H - Beh bon courage, et bonne journée à vous.

R - Merci, bonne journée à vous également.

Retranscription entretien avec Marie Degeilh, chargée de mission Flore/Cartographie à la Sepanlog

Présentation de la démarche

R - Donc la première question que j'aurais souhaité vous poser, dans un cadre assez général, c'est à quels enjeux le territoire Lot-et-Garonnais, et plus précisément celui de la 3CLG, se confronte-t-il actuellement d'un point de vue environnemental ?

M - Ah oui c'est large comme question. Alors par rapport au contexte, c'est que c'est un territoire où il y a énormément de sylviculture du pin. Donc il y a eu plusieurs petits incidents entre la tempête de 99 qui avait provoqué un certain nombre de dégâts, puis après les questionnements sur la filière bois etc. Ils essayent un peu de diversifier les choses. Il y a eu des zones qui ont été converties en maïsiculture avec beaucoup d'arrosage, donc ça pose la problématique de la question de l'eau sur ces territoires en plus qui sont très sableux. Et aussi il y a d'autres projets qui se construisent sur le territoire dont on parle actuellement beaucoup, c'est la convention de zones dédiées au photovoltaïque, à l'installation de panneaux photovoltaïques. Voilà un petit peu les différentes orientations qu'il peut y avoir. Donc c'est à la fois un territoire très rural, donc avec la ville de Casteljaloux principalement, et puis ensuite il y a quelques zones viticoles aussi, mais c'est vrai que cette zone forestière étendue, sur le devenir sylvicole, c'est vrai qu'il y a une idée de diversifier les activités sur le territoire à ce niveau là.

R - Et donc vous, quelles actions vous menez sur ce territoire là ? Vous intervenez dans quelles circonstances ?

M - Alors nous on est une association départementale de protection de l'environnement et de connaissance de la biodiversité, donc on gère plusieurs sites, comme par exemple ici, la réserve naturelle de la Mazière, on gère aussi plusieurs sites Natura 2000, sur lesquels on a de la connaissance, et notamment ce secteur là, du site Natura 2000 de l'Avance. Donc c'est pour ça qu'on a une connaissance de la biodiversité du département et des enjeux. Et sur ce territoire là, les enjeux ça va surtout être les zones humides. Voilà donc c'est vrai qu'on a de grandes étendues de zones assez sèches qui sont utilisées beaucoup par la plantation des pinèdes, mais il y a également aussi des zones de dépression avec des lagunes, ou des zones avec des petits cours d'eau, qui sont elles en terme de diversité, des zones assez intéressantes, et il y a vraiment des enjeux de conservation et de biodiversité.

R - Et donc au niveau du Center Parcs vous avez été sollicité de quelle manière ? Est-ce que c'est la CDC qui vous a démarché, ou le département ? Comment ça s'est organisé ?

M - Alors nous ici, historiquement comme on travaille sur des sites naturels et qu'on a une connaissance du territoire, c'est surtout au niveau local, quand il y a eu des études qui ont été faites, où qu'il y a eu des problèmes sur des études, on nous a sollicité au niveau des instances, ou du département, ou de la préfecture, pour compléter des études existantes, ou donner un avis, ou réaliser la partie inventaire de biodiversité sur ces études là. Là dans le cadre du Center Parcs, c'est comme ça que ça c'est passé, il y a un bureau d'étude parisien qui s'occupe de l'étude d'impact local, et nous on a été sollicité en tant qu'experts locaux pour réaliser les inventaires de biodiversité. Et donc dans un premier temps, il y avait plusieurs territoires de pressentis sur le département. Il y avait je crois 5 ou 6 projets éventuels. Donc on avait été convié aux consignations pour savoir dans quel secteur il y avait le plus d'enjeux de biodiversité et dans lesquels se serait peut être moins impactant. Et donc c'est comme ça, entre autres critères que le site de Casteljaloux a été retenu. Après ils ont pris en compte aussi l'étendu disponible, les activités autour, la proximité, enfin la distance avec un accès autoroutier. Enfin il y a toutes ces choses là qui rentrent en compte pour eux. Mais nous on est sollicité sur les aspects environnementaux. Ensuite ils ont défini ce site de Casteljaloux. Dans un premier temps, ils ont défini un territoire potentiel plus large que le territoire dont ils avaient besoin pour s'installer, pour faire leurs constructions, de façon à ce qu'à la suite des études

qu'on a fait, nous, de biodiversité, ils puissent

définir des zones qui seraient protégées et qui ne seraient pas affectées par le projet. Donc petit à petit, comme ça, ça a permis de recentrer et de définir les zones les moins impactantes. Donc ça dans la démarche ça a été plutôt bien mené.

R - Et j'ai vu aussi, donc là comme vous l'avez déjà évoqué, au choix du site. Est-ce que vous avez l'impression que votre parole a vraiment été prise en compte ? Parce que c'est quelque chose que M.Girardi défendait vraiment, que c'était un projet véritablement construit sur la concertation et sur la discussion.

M - C'est-à-dire qu'ils ont eu d'autres sites sur lesquels ils ont eu des problèmes. Là vraiment ils ont voulu être irréprochable là dessus, et de faire quelque chose de « modèle » et d'irréprochable. Donc aussi bien sur la concertation, ils ont énormément travaillé avec tout un volet en amont de la décision avec les acteurs locaux, les habitants, les commerces. Voilà, beaucoup de temps pour expliquer le projet, pour expliquer l'impact. Il y a même eu des soirées d'explications ouvertes au public, avec des questions-réponses. Lors de l'enquête publique ça a vraiment été très médiatisé, pour qu'il y ait un maximum de gens présent, pour que ce soit une décision assez unanime et qu'il n'y ait pas de soucis après par la suite. Donc ça, ça a beaucoup été fait en amont.

R - Et donc d'un point de vue peut-être un peu plus spécifique, que personnellement je ne connais pas, mais si vous pouvez m'expliquer en quoi a consisté l'étude Faune/Flore sur le site du Papetier ? Comment vous avez procédé ?

M - Alors c'est des études assez complètes, parce que c'est une étude qui dure un an, nous on demande toujours un an minimum. Pour pouvoir avoir vraiment toutes les phases annuelles des différents groupes. Et ensuite on fait appel à un spécialiste par groupe, donc c'est vraiment poussé. Par exemple, sur les amphibiens il y a eu trois ou quatre nuits de présence, entre janvier et avril, pour avoir tous les amphibiens en fonction de leur développement. Il y en a qui vont plutôt sortir et pondre assez tôt en saison, d'autres plus tard, donc on balaie vraiment toutes les possibilités. Et pareil pour les oiseaux, pour les reptiles, les paillons. Il y a eu vraiment un grand balayage comme ça, et à chaque fois nous, c'est ce que font d'autres aussi hein pas que nous, mais l'idée c'est que chaque spécialiste du groupe fasse son groupe. Des fois il y a des bureaux d'études où il y a quelqu'un qui est assez généraliste et qui va aller faire des prospection et essayer de balayer, de tout observer en même temps, nous on fait vraiment, le jour où on y va pour une mission, on va pas faire autre chose en même temps. Enfin on peut noter quelque chose d'exceptionnel qu'on voit en plus, mais sinon on a vraiment un protocole précis d'étude, de suivi, d'inventaire auquel on se tient, et ensuite on fait compte rendu la dessus. Donc ça, ça nous a permis de définir les espèces protégées sur les sites, leur répartition, les zones qui présentaient des enjeux pour ces espèces là, que ce soit faune ou flore. Et ainsi définir, on a réalisé une carte du site avec des zones graduées par zones d'enjeux.

R - D'accord, est-ce que vous pensez que ce serait possible que je puisse consulter cette carte ?

M - Oui oui ! Voilà après c'est ce que je disais si vous voulez la publier à l'intérieur de votre mémoire, il faut moi que je demande l'autorisation mais ça c'est une démarche qui peut se faire.

R - Ok, parce que je pense que ça pourrait être intéressant aussi pour appuyer certains de mes propos. Mais voilà ça reste à voir.

M - Oui voilà comme moi j'ai été mandaté par eux pour produire tous ces documents, je ne peux pas les utiliser, les diffuser sans leur accord.

R - Et donc sinon j'ai vu aussi que le département se portait acquéreur des 37 hectares à côté du site ...

M - Oui voilà. Donc il y a une partie du territoire qu'on a inventorié au début, donc on a défini ces zones sensibles intéressantes. En gros y a deux zones principales, donc la zone de 37 hectares

rachetée par le département pour en faire un ENS, et une zone aussi au nord qui elle reste dans la zone qui a été achetée par le Center Parcs mais qui est hors site d'exploitation. C'est à dire qu'elle a été clôturée en dehors du site même où les gens vont aller se balader, donc il n'y a pas eu du tout de construction, et même c'est pas inclus dans le site donc les gens n'y auront pas accès. Et ce sera géré spécifiquement pour pouvoir gérer les espèces qui sont présentes dessus.

R - Et donc ça c'est vraiment quelque chose qui résulte de vos recommandations ? M - De nos recommandations oui, et de l'étude qu'on a fait.

R - D'accord, d'accord! Après je ne sais pas si vous vous êtes fait un avis sur ce type de projet, de Center Parcs, mais j'aurai aimé savoir ce que vous en pensez ?

M - Alors moi ce qui a c'est ! Alors moi d'un point de vue personnel, c'est des structures, ou des façons de faire les vacances qui ne me correspondent pas, après ça c'est un point de vue personnel, et c'est par rapport à mon expérience et à ma façon de faire les choses. Après de ce que j'ai vu, enfin bon ça me paraît bizarre, mais c'est quelque chose qui peut plaire à certaines personnes, voilà. Des chalets au milieu des pins, enfin moi je vois pas trop l'intérêt mais c'est quelque chose qui peut fonctionner au niveau touristique, avec la piscine à côté, avoir tout sur place, voilà ça c'est des concepts... Mais moi ce que je trouve ... Parce qu'on a aussi été mandaté par la suite, depuis 2019, pendant trois ans là, ça fait trois ans qu'on fait le suivi du chantier. Parce qu'ils ont eu l'autorisation de construire, mais dans l'autorisation, l'Etat et notamment le Ministère de l'environnement, par rapport aux recommandations qu'on avait fait, ont exigé un certain nombre de conditions. Donc nous, on a été mandaté avec d'autres structures pour vérifier que ça c'était bien respecté. Donc sur les zones à préserver, la gestion particulière de cette zone, les périodes d'interventions, la préservation de certaines espèces, voilà il y a un certain nombre de conditions comme ça qui ont été listées et nous on est là pour vérifier. Et pour vérifier aussi l'impact du chantier sur les zones périphériques qui ont été mises en protection. Donc on a continué là pendant trois ans à refaire les inventaires comme on les avait fait au début, avec le même type de méthode pour comparer, et voir l'évolution, si on pouvait impacter ça, aux conséquences du chantier ou à d'autres causes, voilà. Donc on a continué à faire les études.

R - Ok, donc là j'ai une autre question, donc qui se rapproche un peu de ce que j'avais déjà posé, et vous y avez déjà partiellement répondu, mais selon vous, miser sur le tourisme durable dans les stratégies de développement territorial pour une intercommunalité rurale, est ce que c'est une bonne chose ?

M - Alors, c'est une bonne chose ! Après est ce que ça c'est du tourisme durable ?! Euh ..!

R - C'est aussi la question que je me pose (rire)

M - Enfin c'est compliqué, c'est euh ..

R - Du coup est ce que pour vous on peut dire que c'est du tourisme durable ce projet, ou pas vraiment ?

M - Beh c'est du tourisme, après qu'est ce que ça veut dire du tourisme durable ?

R - Eux ils l'entendent par le fait de faire travailler le local, ils m'ont aussi beaucoup parlé de leur chaufferie biomasse ...

M - C'est vrai que sur l'emploi, quelque chose qu'ils ont fait, parce qu'il y a quand même 400 chalets qui ont été construits, et ce qu'ils ont fait c'est qu'ils ont découpé les contrats par petits lots, pour que ça puisse être des entreprises locales qui puissent répondre et qui réalisent les travaux. Donc comme moi j'ai beaucoup circulé sur le site, j'ai vu quand même des entreprises de Villeneuve-sur-Lot, des entreprises de paysagistes du coin, donc voilà, j'ai repéré que ce n'était pas qu'une grosse structure de loin, avec des ouvriers extérieurs, même parfois étrangers, qui étaient venus, qui avaient tout construit et qui étaient repartis, non! Au moins j'ai pu voir au niveau de l'emploi pendant la construction, là dessus j'ai vraiment l'impression qu'il y a eu du travail, et qu'ils ont fait appel à des entreprises locales, ça j'ai pu le voir. Après, il y a beaucoup de normes, mais ça c'est ... Je sais qu'il y a eu une station d'épuration qui a été créée, qui a été restaurée exprès. Ils font tout un travail sur les bassins

d'infiltrations et de traitements des eaux pour qu'il n'y ait pas d'incidence et de pollution, mais qu'il y ait bien des bassins de traitements avec de la végétation pour aider à filtrer ça sur place, même sur les eaux de ruissellement etc. Pour ça j'ai vu qu'il y avait un soin particulier apporté là dessus sur le chantier. Après c'est toujours ... les questions qui se sont posées aussi ... donc c'est 400 chalets en plus, la disponibilité d'eau potable dans ce secteur là, est ce que c'est dimensionné ? Donc tout ça c'est des études qui ont été faites en amont, mais c'est toujours des problématiques à se poser avant d'aller .. parce que ça fait quand même en nombre d'habitations quelque chose d'énorme tout d'un coup rajouté sur un territoire.

R - C'est ça c'est quasiment créer un nouveau village ex nihilo. M - Voilà c'est ça donc ça concentre ...

(passage d'un de ces collègues)

R - Et donc dernière question, selon vous, quelles réponses architecturales ont été apportées pour favoriser l'intégration dans le site ? Donc là vous avez parlé des bassins de rétention d'eau, est ce que vous savez s'il y a eu d'autres aménagements ?

M - Alors ils ont travaillé pour construire en bois, pour travailler aussi, je sais que l'architecte a travaillé pour regrouper les bâtiments par 4, au lieu de faire des trucs vraiment individuels ils ont regroupés par 4. Tout en ayant des petits décalages en quinconces pour que chacun ait quand son paysage, une sorte d'ouverture privative sur la nature, et des petites terrasses qui sont assez privatives aussi, toujours de façon à ouvrir sur le paysage. Ils ont travaillé aussi beaucoup sur le fait, enfin on leur avait recommandé de ... c'est tendance et tout le monde le fait, mais de travailler qu'avec des essences locales pour tout ce qui est végétalisation sur le site, donc ça je sais que ça a été respecté sur le site. Dans un premier temps, ils ont fait une liste qui n'était pas tout à fait adaptée, et la DREAL a demandé qu'ils revoient leur copie la dessus, et qu'ils aient vraiment une liste avec des essences locales. Qu'est ce qu'il y a eu d'autre ? Par rapport à leurs autres sites aussi, habituellement, ailleurs, ils avaient une espèce de bulle climatisée. Donc là ils ont estimé que dans le sud ouest, et vu aussi les critiques qu'ils avaient pu avoir, et les tendances ... avoir un espace climatisé comme ça c'était énergivore et pas adapté à la zone géographique donc ils ont ... Donc il y a une grande piscine climatisée mais après, les autres espaces seront avec une circulation ouverte sur l'extérieur, et pas dans une bulle ... donc ça, ça doit réduire aussi beaucoup les dépenses énergétiques. Ils favorisent aussi beaucoup la circulation à pied et à vélo sur le site. Ça peut être un point positif aussi. Mais il y a aussi, enfin les gens ils vont arriver jusque sur le site donc ça va forcément créer de la circulation entre l'autoroute et le site. Je sais qu'il y avait des riverains entre Casteljaloux et le site qui s'étaient beaucoup inquiétés, il y avait des maisons qui étaient en vente Donc là il y a eu .. l'opposition que moi j'ai vu sur le secteur ça a été au niveau de ces riverains qui, c'est vrai, avait une petite route de circulation locale devant chez eux, et là ils vont se retrouver avec beaucoup de circulation surtout le samedi je pense, quand il y aura les arrivées et les départs.

R - Et au niveau de la ZAD, enfin j'avais lu des articles de presse, qui parlaient de la création potentielle d'une ZAD, mais que finalement ça n'avait pas été soutenu par les riverains.

M - Alors oui comme moi je travaillais là bas, j'ai vu un peu. Il y a eu une réunion à Casteljaloux, où ils étaient pas nombreux, et sur le site j'ai jamais vu de campement ...

R - Et donc pour vous le Center Parcs s'inscrit-il vraiment dans un processus de transition écologique, sachant qu'il s'implante sur 85 hectares de terrain forestier ?

M - Après voilà, il faut pas imaginer qu'il se soit installé sur une forêt naturelle. Enfin c'est quand même de la sylviculture à la base, donc c'est des forêts qui sont plantées, qui sont broyées régulièrement tout au long de leurs croissances et exploitées, alors je ne sais pas si c'est au bout de 40 ans ou 50 ans, je ne sais pas forcément mais la croissance elle est assez rapide quand même. Donc c'est pas non plus des forêts anciennes naturelles, comme on peut l'imaginer, voilà ça reste quand même des milieux entre guillemets, pour moi, de culture. Mais c'est quand même un changement d'utilisation, c'est passer de cette sylviculture à de l'installation touristique, donc ça change quand même la vocation du site.

R - Et est ce qu'on peut dire que c'est un peu la même chose qui se passe avec les projets de fermes photovoltaïques, que la 3CLG est en train de mettre en place ?

M - Alors c'est différent mais c'est toujours ... Dans l'idée ça va faire aussi réduire cette surface de sylviculture, après il faut voir aussi avec l'évolution des problématiques sur la sylviculture. Est ce que c'est pas une bonne chose de diversifier sur un territoire qui était presque exclusivement dédié à la sylviculture, peut être que c'est bien de diversifier les activités avec la surface qu'il y a. Mais c'est pareil, il va falloir que les territoires, les zones dédiées à cette installation photovoltaïque soient bien définies dans l'espace, soit bien choisies pour qu'il y ait le moins d'incidence possible sur les petites réserves de biodiversité qu'il y a par endroits dans ces zones là. Faut pas imaginer que, quand on passe en voiture c'est vrai on a l'impression que c'est des grandes étendues uniformes de pinèdes, parce que c'est assez monotone comme paysage, assez répétitif. Mais il y a toujours, voilà nous on cherche des coins, un petit peu, de diversités différentes. On connaît des dépressions, des vallons, des zones humides, qui sont quand même riches en biodiversité assez exceptionnelle à préserver. Donc faut pas penser que c'est uniforme, faut y aller au cas par cas, et faut se poser la question des zones dédiées et de l'impact que ça aura. L'impact paysager, l'impact écologique, l'impact que ça va avoir sur la biodiversité. Après voilà c'est des problématiques globales, c'est des politiques globales. De plus en plus les territoires doivent dédier une part de leur territoire à la création d'énergies nouvelles etc. Et ici, le photovoltaïque est une bonne solution, après est ce qu'il faut le faire sur les bâtiments ? c'est moins rentable que sur des grandes étendues comme ça, donc il faut voir quelles sont les étendues qu'on choisit. C'est vrai qu'en plein agricole les rendements sont quand même plus importants, et c'est plus difficile de dédier des parcelles à ça que sur les zones de sylviculture sur les zones de sables landais qui sont peut être moins faciles, moins idéales pour l'agriculture. Donc c'est une question politique de territoire un moment donné et c'est des choix qu'il faut faire et l'idée c'est que ce soit fait le plus possible dans la concertation et dans la conciliation.

R - Oui c'est ça que je voulais savoir en venant vous voir.

M - On a eu un moment donné, là on en entend plus parler, mais on a entendu parler de projets photovoltaïques sur des territoires immenses dans ce secteur là. Et après nous on n'en a pas entendu reparler, donc je sais pas où ils en sont là. Je ne sais pas où ça en est.

R - Là je suis allé les voir, donc au mois de mai, donc il y a 3 mois, et ils m'en ont parlé, ils m'ont dit que c'était encore d'actualité donc je ne sais pas où est ce que ça en est exactement.

M - Nous en tout cas on a pas été sollicité pour les études dans ce secteur là. Donc peut être que c'est parce que c'est un bureau d'étude ou une structure qui est en train de le faire. Mais voilà il faut toujours, considérer l'habitat, et les micros habitats à l'intérieur de ces zones là. C'est pas parce que c'est un objectif écologique de production d'énergie via le photovoltaïque, que c'est forcément sans conséquence. Et il faut se poser la question quand même de ce qui est impact. Voilà, nous notre préoccupation elle est là, parce qu'on a cette orientation et ce biais là. Là c'est pareil pour le Center Parcs on a pas été consulté sur : est ce que c'est intéressant ou non qu'il y ait le Center Parcs, est ce qu'on a envie qu'il y ait le Center Parcs ou non ? Nous on est là pour veiller à ce qu'il n'y ait pas de dégradation de la biodiversité et qu'ils tiennent leurs engagements, et que ce qui doit être préservé soit préservé. Voilà.

R - Ok et bien merci beaucoup pour vos réponses.

(discussion autour des documents qu'elle pourra mettre à ma disposition)

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier l'équipe pédagogique du séminaire Repenser la métropolisation : Construire un monde en transition pour leur accompagnement et les précieux conseils qu'ils m'ont apporté tout au long de ces trois semestres.

J'adresse également mes remerciements aux différents acteurs de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne pour le temps qu'ils m'ont accordé et les informations qu'ils ont pu m'apporter. Je remercie M. Girardi, M. Zinck, Mme Degeilh, les membres de l'office de tourisme, ainsi que les riverains de la route de Saint-Michel-de-Castelnau, sans qui ce travail n'aurait pu voir le jour.

Enfin, je remercie chaleureusement ma famille et mes amis pour leur patience et leurs encouragements.

Résumé

Le phénomène de métropolisation produit de nombreuses mutations sur le territoire Français, bien souvent en défaveur des espaces ruraux. Le tourisme représente alors pour le monde rural, en manque de considération de l'Etat qui semble privilégier le développement des grands pôles urbains, un outil de développement intéressant. Bien que le tourisme soit souvent présenté comme une solution favorisant le développement local, il peut également montrer ses limites et n'aboutit pas toujours à des répercussions vertueuses pour la ruralité. Il regroupe parfois des objectifs conflictuels dans une recherche de transition écologique, ne parvenant pas forcément à allier les aspects sociaux, économiques, culturels et environnementaux qui lui sont accordés. Dans ce contexte de prise en compte des considérations environnementales toujours plus importantes pour répondre aux enjeux climatiques que nous rencontrons actuellement, la réalisation de projets de village de vacances en zones rurales fait débat.

A travers le récit de la Communauté de Communes des Coteaux et Landes de Gascogne qui voit naître depuis ces dernières années un projet de Center Parcs, nous proposons d'étudier l'idée que la réalisation d'un projet globalisé n'est pas incompatible avec la notion de développement territorial, malgré l'opinion que l'on peut se faire de prime abord.

Mots-clés

Développement territorial - Tourisme - Territoires ruraux -
Ressource territoriale - Patrimoine - Center Parcs - Globalisation