

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
d'Aquitaine

Bordeaux, le 04 AOUT 2015

Mission Connaissance et Évaluation

**Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
de la commune du TEICH
par déclaration de projet
pour la création du camping « HUTTOPIA »**

**Avis de l'autorité administrative de l'État
compétente en matière d'environnement**
(article L121-10 du code de l'Urbanisme)

Avis PP-2015-034

Porteur du Plan : Commune du Teich

Date de saisine de l'autorité environnementale : 19 mai 2015

Date de consultation de l'agence régionale de santé : 26 juin 2015

Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 07 juillet 2015

I. Contexte général

La commune du Teich a engagé une procédure de **mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par déclaration de projet, afin de permettre la création du camping « Huttoxia »**. Ce projet, prévu sur une surface de 18 ha, se compose de 190 emplacements de camping, dont 152 emplacements libres, 20 cabanes et 18 cahutes en bois.

Cette offre locative d'hébergements touristiques de plein air est articulée autour d'un « centre de vie » constitué de l'accueil, d'une épicerie, d'un espace restauration, d'une salle de vie et d'une salle de séminaire. Une offre récréative complète ces équipements avec 5 aires « bivouac », une aire de jeux pour enfants et un espace de baignade d'une surface de 180 m² organisé avec des bassins en bois semi-enterrés.

Les équipements du camping comprennent également un lavoir, 5 sanitaires modulables et un logement de fonction.

Ce projet concerne un espace naturel important à l'échelle du bassin d'Arcachon. Il est en effet situé dans une coupure d'urbanisation identifiée, dans le Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) du bassin d'Arcachon (approuvé par décret du 23 décembre 2004) comme majeure et devant être préservée. Le diagnostic du SCoT du bassin d'Arcachon confirme les fonctions écologiques, paysagères et récréatives de cette coupure d'urbanisation.

Ce projet a fait l'objet d'une étude d'impact qui a amené à modifier l'implantation des installations initialement envisagées, afin de prendre en compte les forts enjeux écologiques du milieu naturel à l'intérieur du site. Cela s'est traduit par une étude approfondie des mesures d'évitement à mettre en oeuvre, de sorte de prévenir toute atteinte aux habitats d'intérêt communautaire, habitats d'espèces et espèces protégées identifiés dans l'emprise du projet. Ces mesures consistent en particulier à préserver des boisements humides, des arbres remarquables et arbres morts susceptibles d'abriter des espèces protégées, et à maintenir une lisière boisée de 40 m de large le long de la RD 650.

De plus, le projet s'inscrit dans une logique d'éco-construction et d'aménagements les plus légers possibles (constructions en bois, voiries perméables, stationnement des véhicules à l'entrée du site) de façon à l'intégrer au mieux dans son environnement immédiat.

Il convient toutefois de noter que le statut de camping, en l'absence de dispositions particulières complémentaires, pourrait permettre des évolutions dans les modes d'occupation des sols sur les emplacements définis.

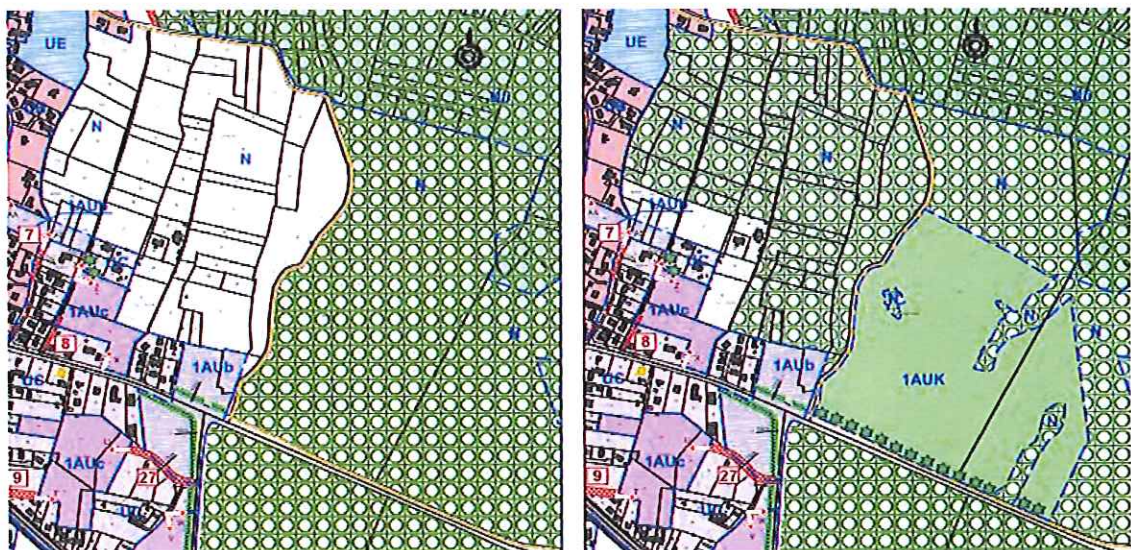
L'étude d'impact du projet a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale unique, dans le cadre des procédures de permis d'aménager et de demande d'autorisation de défrichement, qui est consultable sur le site internet de la DREAL Aquitaine¹.

Les principes et les mesures d'évitement et de réduction des impacts proposées permettent d'envisager un projet de moindre impact environnemental, sous réserve de conformité durable avec le projet tel qu'il est présenté. **Il est donc attendu de la mise en compatibilité du PLU qu'elle confirme que seul ce type de projet pourra être mis en oeuvre en s'appuyant sur des règlements graphique et écrit adéquats ainsi que toute mesure permettant de rendre opposables les mesures d'aménagement et de gestion proposées (orientation d'aménagement et de programmation, règlement intérieur du camping,...).**

Les évolutions du PLU concernent d'une part la modification du règlement graphique :

- déclassement de 16 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC) et classement de 20 ha de zone naturelle en EBC à l'ouest de l'emprise du projet,
- création d'une zone 1AUK couvrant cette emprise avec maintien de boisements humides en EBC (et zone naturelle),
- mise en place d'une protection au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme en bordure de la RD 650.

Ces évolutions sont rappelées ci-après sous forme graphique :



Zonages avant et après mise en compatibilité du PLU
Extrait du dossier

¹ <http://www.donnees.aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/DREAL/?version=AvisAE>

La création d'une zone 1AUK se traduit par la rédaction d'un règlement écrit pour cette zone.

D'autre part, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU est modifié afin de revoir les limites de l'enveloppe urbaine définies lors de l'élaboration du PLU.

Conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le présent avis de l'autorité environnementale ne porte que sur les dispositions mises en compatibilité afin de permettre la réalisation du projet.

II. Contenu du dossier et qualité des informations qu'il contient

Le dossier transmis à l'autorité environnementale contient :

- un rapport de présentation établi sur la base de l'étude d'impact du projet « Huttopia »,
- le PADD modifié,
- le règlement graphique avant et après mise en compatibilité,
- le règlement écrit de la zone 1AUK,
- le compte-rendu d'examen conjoint du 07 mai 2015.

L'autorité environnementale prend en compte cette dernière pièce qui contient des décisions, suite aux remarques émises en séance, qui amènent à modifier le dossier soumis à l'autorité environnementale. Ainsi, il est noté que la mise en place d'un bac de collecte des déchets enterré sera étudiée, que les types de construction autorisés seront restreints par rapport à ce qui figure à l'article 1 du règlement écrit, ainsi que le pourcentage de l'emprise maximum des constructions (qui est ramené de 5 à 3 % dans l'article 9).

L'autorité environnementale note que ces modifications s'inscrivent dans les attendus cités supra concernant la nécessité d'un règlement de PLU qui ne permette que le type de projet envisagé, soit un camping éco-touristique. En effet, l'étude d'impact du projet qui figure dans le rapport de présentation met en évidence les forts enjeux écologiques du secteur ainsi que la nécessité d'intégrer au mieux le projet dans son environnement et de réduire au maximum les risques de pollution des milieux naturels avoisinants.

Ainsi, concernant **le règlement graphique**, l'autorité environnementale constate que l'ensemble de l'emprise du projet est prévue en zone 1AUK. **La possibilité de zoner uniquement le secteur où des constructions sont envisagées aurait pu être étudiée**, afin d'inscrire cette évolution du PLU dans une logique de moindre impact environnemental à l'échelle des espaces naturels qui se trouvent à l'est de la commune.

A défaut, **le zonage 1AUK doit strictement respecter les zones délimitées par l'étude d'impact du projet concernant les boisements humides à préserver mais également les zones tampon associées, ces dernières ne semblent pas englobées dans la zone définie en EBC à ce stade**. De la même manière, il aurait été opportun de préserver entièrement, par un statut d'espace boisé classé (à l'exception des nécessités d'accès au site), la bande boisée de 40 m de large le long de la RD 650, qui contribue à limiter l'impact paysager lié à la réalisation du projet et qui contient des arbres remarquables et abritant des espèces protégées.

De plus, l'autorité environnementale souligne que doivent être zonés en Espaces Boisés Classés les **ensembles boisés existants les plus significatifs**² de la commune.

La mise en compatibilité proposée consiste à déclasser 16 ha de ces EBC pour créer la zone 1AUK tout en classant par ailleurs 20 ha en périphérie du site. Ces 20 ha, actuellement classés en zone naturelle, n'ont pas été considérés comme des espaces boisés significatifs dans le PLU initial. **La démarche de déclassement / classement des EBC mériterait d'être étayée** en développant les critères qui permettent respectivement d'abandonner ou d'établir le caractère d'« espace boisé significatif » (valeur intrinsèque du boisement, valeur paysagère, rôle de coupure d'urbanisation ou de continuité écologique, ...).

Ces éléments d'analyse seront nécessaires pour la présentation de la demande de déclassement en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Par ailleurs, l'autorité environnementale regrette que l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU n'aborde pas les **fonctionnalités de la coupure d'urbanisation** et les incidences potentielles de la modification du zonage sur ces diverses fonctionnalités, notamment écologiques, paysagères et récréatives.

2 En application de l'article L146-6 du code de l'urbanisme introduit par la loi "littoral" du 06 janvier 1986

Concernant le règlement écrit, l'autorité environnementale note que **les prescriptions de l'article 4** relatif à l'alimentation en eau potable et à la gestion des eaux usées et pluviales **permettent de limiter les incidences potentielles de pollution vis-à-vis des milieux naturels** avec la nécessité de raccorder les eaux usées au réseau collectif et la nécessité de mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales qui prenne en compte la capacité des sols à l'infiltration, sans aggraver la situation existante.

L'autorité environnementale souligne également que **l'article 11 qui porte sur l'aspect extérieur des constructions reprend certaines des caractéristiques proposées pour le projet Huttopia** et qui vont dans le sens d'une intégration paysagère des constructions du camping.

Il est relevé que l'article 12 prescrit « *une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane, ou par unité d'hébergement* », ce qui devrait amener à prévoir 190 places de stationnement pour la réalisation du projet Huttopia. Ce projet propose l'installation d'un parking à l'entrée du site où les clients, hors Personnes à Mobilité Réduite (PMR), laisseront leurs véhicules. Aucune circulation motorisée en dehors de celles des PMR et des véhicules de secours n'est prévue dans l'enceinte du camping et l'offre en stationnement se limite à une quarantaine de places. **Il conviendra de vérifier que les prescriptions de l'article 12 sont en adéquation avec les principes de stationnement prévus pour le projet Huttopia.** En effet, les principes de stationnement et de circulation du projet visent à assurer une certaine quiétude dans l'emprise du camping à la fois pour garantir l'ambiance « nature » souhaitée pour ce projet éco-touristique, pour le bien-être des clients mais également pour limiter le dérangement de la faune.

Par ailleurs, les modifications apportées au PADD s'appuient sur les principes du Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre. **Ces principes s'appliquaient effectivement au PLU au moment du dépôt du dossier mais ces explications devront être reprises en vue de l'enquête publique, le SCoT ayant été annulé par décision du tribunal administratif de Bordeaux en date du 18 juin 2015.**

III. Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale

Le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Teich a pour objectif de permettre la réalisation d'un camping de type « éco-touristique » sur une surface de 18 ha actuellement couverte par une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) et partie intégrante d'une coupure d'urbanisation majeure du bassin d'Arcachon.

La mise en compatibilité concerne la modification du règlement graphique avec le déclassement de 16 ha d'EBC et le classement de 20 ha de zone naturelle en EBC à l'ouest de l'emprise du projet. Elle vise également la création d'une zone 1AUK couvrant l'emprise des aménagements prévus et la mise en place d'une protection au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme en bordure de la RD 650. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU est également modifié afin de revoir les limites de l'enveloppe urbaine.

Les évolutions apportées aux règlements graphique et écrit du PLU du Teich reprennent certains éléments de l'étude d'impact du projet Huttopia. Celle-ci a amené à modifier l'implantation des installations initialement envisagées, afin de prendre en compte les forts enjeux écologiques du milieu naturel à l'intérieur du site. Les mesures d'évitement et de réduction des impacts proposées permettent d'envisager un projet limitant son impact environnemental.

La mise en compatibilité du PLU doit permettre de confirmer que seul ce type de projet pourra être mis en oeuvre, en s'appuyant sur des règlements graphique et écrit adéquats. En ce sens, l'autorité environnementale propose d'y apporter quelques ajustements détaillés dans le présent avis, notamment la protection renforcée des abords des zones humides.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU mériterait également de présenter les conséquences de la modification du zonage sur les fonctionnalités de la coupure d'urbanisation concernée.

Le préfet,

Pierre DARTOUT