

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DU TEICH**

**Enquête Publique
du 5 Octobre 2015 au 7 Novembre 2015**

***DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRIQUEMENT
POUR LA REALISATION D'UN CAMPING***

***PRESENTEE PAR LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
HUTTOPIA DU TEICH***

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Bernard COURET
Commissaire Enquêteur
16, allée des deux écluses
33470 GUJAN-MESTRAS

SOMMAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Chapitre 1 - GENERALITES SUR L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1	Objet de l'enquête	4
1-2	Cadre juridique	5
1.3	Nature et caractéristiques du projet.....	6
1.4	Concertation préalable.....	7
1.5	Composition du dossier.....	7

Chapitre 2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1	Organisation de l'enquête.....	9
2.2	Déroulement de l'enquête.....	10

Chapitre 3 - RECUEIL, EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

3-1	Recueil des observations du public.....	11
3-2	Examen, analyse des observations et questions	12
3-3	Pièces complémentaires fournies par la société	38
3-4	Compléments d'analyse du dossier par le Commissaire Enquêteur...	39

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1- Généralités sur l'enquête	44
2- Objectifs du projet	44
3- Déroulement de l'enquête	45
4- Forme et procédure de l'enquête	45
5- Remarques suite à l'enquête	46
6- Conclusions et avis	46

ANNEXES

Pièces jointes au rapport	48
---------------------------------	----

Chapitre I - GENERALITES SUR L'ENQUETE PUBLIQUE

I-1: Objet de l'Enquête Publique

La S.C.I. HUTTOPIA DU TEICH, dont le siège social est situé, rue de Chapoly à Saint-Genis-les Ollières (69290), a présenté une demande d'autorisation de défrichement de 15 ha 36a, sur la commune du TEICH (33470), pour l'aménagement d'un camping dans un site naturel réservé.

Cette demande a été déposée le 27 Mai 2015 et acceptée le 10 Juin 2015, le dossier étant réputé complet pour la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde (D.D.T.M.).

La D.D.T.M. a accepté par procès-verbal de reconnaissance des bois à défricher en date du 18 Avril 2015 (pièce n°2 du dossier d'enquête), la demande de défrichement et donné un avis favorable sous réserve de conservation de trois zones humides et de feuillus en lisières sud.

Le projet concerne une partie des parcelles cadastrales CH n° 23 et CH n° 24 (ex CH n° 86 et CH n° 88) aux lieux-dits « Mathias et les Plassots ». Le propriétaire louera les terrains à la SCI HUTTOPIA DU TEICH.

Le projet de camping s'étend sur 17,29 ha (soit 18 ha environ) et comprend 190 emplacements pour une capacité de 550 à 600 personnes environ au maximum. Il concerne le milieu naturel et s'implante sur du boisement constitué de pins maritimes, de chênes et de feuillus dont 3,09 ha de zones humides à protéger.

La demande d'autorisation de défrichement de la SCI HUTTOPIA DU TEICH, en date du 9 Juin 2015, a été déposée à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde.

Le dossier a été réputé complet le 10 Juin 2015. La surface de défrichement concernée pour le projet est de 15,36 ha au maximum.

Au vu du projet, le délai d'instruction est porté à 8 mois. La demande sera tacitement rejetée, si aucune décision n'a été notifiée à la société, avant le 10 Février 2016.

Elle a donc été soumise à une enquête publique, qui a eu lieu (sur 34 jours), du 5 Octobre 2015 au 7 Novembre 2015 inclus.

L'enquête publique s'est déroulée pendant l'instruction du permis d'aménager, déposé à la Mairie du TEICH le 22 Juin 2015, à la suite de l'avis émis par l'autorité environnementale, avant la décision du Préfet.

La réalisation de ce projet nécessite de procéder au déclassement de ces 18 ha environ d'Espaces Boisés Classés. Une mise en compatibilité du P.L.U. a été engagée par ailleurs par la Mairie du TEICH.

I -2 : Cadre juridique

1-2-1 : Références réglementaires

Cette demande de défrichement relève des articles :

- Code de l'Environnement : L 122-1 et suivants, L 123-1 et suivants pour l'information et la participation des citoyens, L 214-1 à L 214-2 pour les Régimes d'autorisation ou de déclaration, L 411-1, L 411-2, L 412-2 pour la préservation du patrimoine naturel, R 123-1 à R 123-3 pour les enquêtes publiques sur l'environnement, les articles R 214-1 à R 214-12 pour la procédure d'autorisation.
- Code Forestier : L 341-1 et suivants pour le régime d'autorisation préalable relative au défrichement, R 341-6 et suivants.
- Circulaire du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la forêt en date du 28 Mai 2013.

1-2-2 : Le maître d'ouvrage

La SCI HUTTOPIA DU TEICH est une PME indépendante, spécialisée dans la conception et l'exploitation de campings-nature. La SCI HUTTOPIA DU TEICH est responsable du projet a son siège social situé, rue de Chapoly à Saint-Genis-les Ollières (69290).

Le Groupe HUTTOPIA S.A. a été créé en 1999 à Lyon ; le groupe a pour slogan « l'art de camper, les campings-nature », son siège social est à SAINT-GENIS-LES-OLLIERES (69). C'est une société de conception et d'exploitation de campings-villages situés dans des espaces naturels et ce, sous deux enseignes : «Huttopia » et « Camping Indigo».

Sur le territoire national, le groupe gère, actuellement, sept campings sous l'enseigne « Huttopia » et quatorze sous la dénomination «Camping Indigo ». Les sites exploités par cette enseigne sont conçus pour être « rendus à la nature».

Les grandes lignes du projet peuvent se résumer ainsi :

- le groupe Huttopia a développé un savoir-faire dans la conception et la gestion de campings, notamment dans des contextes à fortes contraintes : Loi Montagne, Loi Littoral, Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, zones de captages d'eau, sites classés, forêts domaniales,
- le concept retient le principe d'aménagements réversibles afin de rendre le site à la nature, si nécessaire, en observant les pratiques suivantes : constructions et équipements sur pilotis, adaptation au relief,
- les constructions et aménagements reposent sur des matériaux naturels : bois impu-trescible (Douglas de France), voirie et parking en calcaire, les matériaux étant prélevés localement,
- l'agencement prend en prenant en compte l'orientation pour profiter des ressources naturelles.

1-2-.3 : Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision en date du 21 Août 2015, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Bernard COURET, en qualité de Commissaire Enquêteur et Monsieur Claude CUIN en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant,

Enquête Publique E15000110/33, LE TEICH, défrichement pour aménagement camping

Par arrêté en date du 4 Septembre 2015, Monsieur le Préfet de la Gironde a prescrit l'Enquête Publique,

I-3: Nature et caractéristiques du projet

I-3-1 : Nature du projet

On entend par défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

Ce qui qualifie le défrichement, c'est le résultat de l'opération (changement de destination), quelle que soit la nature de l'acte (défrichement direct par abattage ou indirect par exploitation abusive ou écobuages répétés) et quelles que soient les fins pour lesquelles l'opération a été entreprise. L'aménagement de terrains en vue de camping ou toute construction sur des terrains forestiers, même s'il n'y a pas abattages d'arbres ou abattages limités, constituent des défrichements.

Ce projet est soumis à étude d'impact. Il doit faire l'objet d'une procédure d'autorisation préfectorale dont l'autorité administrative compétente est la D.D.T.M. de la Gironde.

I-3-2 : Caractéristique du projet

Le projet concerne le milieu naturel et s'implante sur les 15,36 ha de boisement constitué de pins maritimes de chênes et de feuillus, pour un terrain prévu de 17,29 ha. Il comprend 190 emplacements, pour une capacité de 550 à 600 personnes environ, qui sont répartis de la façon suivante:

- 152 emplacements nus
- 18 cahutes type HUTTOPIA
- 20 cabanes type HUTTOPIA
- 5 sanitaires modulaires sur pilotis
- 3 aires de bivouac.

L'ensemble est complété par un Centre de vie, structure éco-construite, qui comprend une salle de vie, une petite restauration, un espace de baignade, une salle de séminaire, une terrasse en bois sur pilotis, une aire de jeux. Toutes les structures sont posées sur des pilotis en bois non traité.

L'accès à ce camping est prévu par la Route Départementale 650 (Avenue de la Côte d'Argent) ; les voiries intérieures ne seront pas revêtues et tracées à partir des chemins existants. Les réseaux nécessaires (eau, électricité....) sont situés à proximité.

Le projet touristique du camping, classé trois étoiles, en pleine forêt est d'accueillir une clientèle dans un site naturel préservé, donc de l'intégrer à l'environnement et au tissu local. Il est adapté à la nature du lieu, à la sécurité tout en prenant en compte le patrimoine arboré, le relief, les aménagements existants.

La réalisation de l'étude d'impact se présente sur deux types d'aires étudiées : une aire immédiate de 18 ha environ correspondant à la superficie du projet et une aire d'étude rapprochée qui s'étend sur 43 ha environ, afin de mesurer les effets induits par cet aménagement.

Actuellement au titre du code forestier, les deux parcelles concernées sont situées en zone naturelle N et classées en Espaces Boisés Classés (EBC). Par application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, tout défrichement y est interdit. L'autorisation de défrichement ne pourra intervenir qu'après modification du P.L.U. portant déclassement de l'EBC.

Cette proposition de modification de classement de zone dans le P.L.U. du TEICH, devrait permettre de transformer la zone N en zone LAUK (urbanisation organisée) et de classer en E.B.C., des surfaces boisées situées à proximité, en zone naturelle N (pour retrouver l'équivalence en surface EBC).

Cette modification du P.L.U. ne concerne pas le présent dossier et fait l'objet d'une enquête publique séparée de la Mairie du TEICH.

I-4 : Concertation préalable

Au cours d'un premier entretien (le 31 Août 2015) avec Monsieur ORSONI, Directeur Général des Services de la Mairie du TEICH, les dates et le lieu de permanences ont été validés, ainsi que l'information du public par l'affichage en Mairie, la mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site Internet de la commune.

Des informations complémentaires m'ont été données sur l'enquête à réaliser, sur l'organisation administrative de l'enquête et sur les orientations du projet.

Une première visite sur le terrain a été réalisée le 11 Septembre 2015 en compagnie de Monsieur BOSSANE, Président Directeur Général de HUTTOPIA et Cie et Madame KAUFMAN, Responsable des études. Cela m'a permis de découvrir le terrain, de repérer l'implantation des bâtiments et de comprendre le fonctionnement du camping. Les modalités d'affichage sur le terrain ont été définies ; l'affiche sera mise en place le 15 Septembre 2015. Elle sera validée par le passage d'un Huissier de justice.

D'autres précisions m'ont été données, par téléphone, par Madame DUHARTE de la D.R.E.A.L. de la Gironde, en développant certains points du rapport de l'autorité environnementale.

Au cours de plusieurs contacts téléphoniques et d'échanges écrits avec Madame SAINT-SARDOS de la D.D.T.M. de la Gironde, les dates de l'Enquête Publique (Lundi 5 Octobre 2015 au Samedi 7 Novembre 2015) et les permanences lui ont été transmises. Elles ont été entérinées par Monsieur le Préfet de la Gironde, sur propositions du Commissaire Enquêteur et transmises ensuite au Tribunal Administratif de Bordeaux.

I-5: Composition du dossier

Le dossier mis à disposition du public est constitué des pièces suivantes :

- L'étude d'impact sur l'environnement, nécessaire pour l'enquête publique, a été élaborée par le bureau d'études «Simethis» de Biganos (Gironde); elle comprend les données et informations nécessaires à la compréhension du projet : présentation du projet, analyse de l'état initial du site, justification du projet, analyse des effets du projet, proposition de mesures d'atténuation et compatibilité du projet avec les différents documents de planification ; l'ensemble comprend 136 pages avec en annexe, les modes opératoires pour l'installation des « abris faune ».

- Avis de l'autorité administrative de l'Etat, compétente en matière d'environnement (8 pages),

D'autres pièces complètent ce dossier :

- Demande d'autorisation de défrichement (3 pages),
- Procès-verbal de reconnaissance des biens à défricher (4 pages),
- Plan de situation au 1/3000°,
- Plan parcellaire au 1/2000°,
- Plan topographique au 1/2000°,
- Attestation de propriété,
- Mandat du propriétaire,
- Extrait d'immatriculation principale au registre du commerce et des sociétés,
- Statuts de la société civile immobilière HUTTOPIA DU TEICH,

Chapitre-2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1: Organisation de l'enquête

2-1-1: Désignation du Commissaire –Enquêteur

Monsieur Bernard COURET a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

2-1-2: Modalités concernant l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée durant 34 jours, du Lundi 5 Octobre 2015 au Samedi 7 Novembre 2015 inclus.

2-1-3: Informations effectives du public

a- Informations par voie de presse

La publication officielle d'avis d'enquête a été effectuée dans deux journaux locaux:

- Journal quotidien SUD-OUEST: le 17 Septembre 2015 (1° avis) et le 8 Octobre 2015 (2° avis).
- Journal hebdomadaire LA DEPECHE DU BASSIN : le 17 Septembre 2015 (1° avis) et le 8 Octobre 2015 (2° avis).

Les avis de presse sont joints au présent rapport en annexes A3 et A4.

b- Affichage

L'affichage sur le site (au format A2) de l'avis d'enquête, a été réalisé à raison d'une affiche implantée à proximité du carrefour giratoire, le 15 Septembre 2015 avec certification de Monsieur DEFARGE-LACROIX, Huissier de Justice, par un procès-verbal en date du 16 Septembre 2015 (pièce n° 5 de l'annexe A11).

Cette affiche a été provisoirement enlevée, suite vraisemblablement à un acte de malveillance, car le poteau-support est resté en place et l'affiche n'était pas aux abords. Le Commissaire Enquêteur en a constaté la disparition le 6 Octobre 2015. La SCI HUTTOPIA DU TEICH a été alertée le jour même. Le nouveau panneau a été envoyé à la Mairie et mis en place le 13 Octobre 2015.

Il est à signaler que trois panneaux de même format, pour une autre enquête publique concernant le même projet de camping, entraînant la modification du P.L.U., sont restés implantés à proximité.

L'affichage sur des panneaux de la Mairie du TEICH (format A4) a été réalisé le 16 Septembre 2015, c'est-à-dire sur le panneau intérieur jusqu'au 6 Octobre 2015 et sur le panneau extérieur du 6 Octobre 2015 au 7 Novembre 2015.

L'affiche et des exemples d'affichage sont joints au présent rapport en annexes A5, A6 et A7.

c- Informations complémentaires

Le public a été également informé, pour cette enquête par :

- le site Internet de la Préfecture de la Gironde (rubrique autres enquêtes publiques), affiche jointe au présent rapport en annexe A6,
- le site Internet de la Commune du TEICH (rubrique: urbanisme), affiche jointe au présent rapport en annexe A7,

2-2: Déroulement de l'enquête

2-2-1: Références calendaires

a- Mise à disposition du public :

- Les pièces des dossiers de l'enquête publique, cités à l'article 1-4 ci-dessus, ont été vérifiées et visées par le Commissaire Enquêteur.
- Le registre d'enquête à feuillets non mobiles a été coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur.

Le dossier d'enquête publique et le registre ont été déposés pendant **34 jours consécutifs du 5 Octobre 2015 au 7 Novembre 2015 inclus**, aux jours et horaires d'ouverture des services de la Mairie soit :

- Du Lundi au Vendredi: de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 18h00,
- Le Samedi de 8h30 à 12h00.

b- Permanences:

Le Commissaire Enquêteur a tenu quatre permanences aux dates et heures suivantes:

- Mardi 6 Octobre 2015 : de 9h00 à 12h00,
- Mardi 20 Octobre 2015 : de 14h00 à 17h00,
- Mercredi 28 Octobre 2015 : de 14h00 à 17h00,
- Samedi 7 Novembre 2015 : de 8h30 à 11h30.

2-2-2: Déroulement de l'enquête

a - Climat de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions dans la commune. Cependant, la disparition du panneau de l'affiche implantée au droit des parcelles concernées semble anormal (voir article 2-1-3).

b- Modalités de clôture de l'enquête

Le registre d'enquête déposé à Du TEICH a été clôturé le 7 Novembre 2015 à 11h30 et signé par le Commissaire Enquêteur. Il lui a été remis le jour-même.

Chapitre 3- RECUEIL, EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

3-1: Recueil des observations du public

Dix-neuf observations ont été déposées sur le registre d'enquête : huit sous forme d'écrit sur le registre d'enquête et onze sous forme de courriers reçus (observations numérotées de 1 à 19) ; aucun courriel n'a été envoyé au Commissaire Enquêteur.

Durant ces quatre permanences, j'ai reçu vingt-cinq personnes, que j'ai invitées à déposer une observation écrite ou un courrier. Certaines n'ont fait que des observations orales, qui n'ont pas été prises en compte.

3-2 : Examen, analyse des observations et questions

À partir des observations écrites sur le registre d'enquête et des courriers annexés, une synthèse a été rédigée par le Commissaire Enquêteur sous forme de procès-verbal de synthèse des observations, soumis à l'avis de Monsieur le Président Directeur Général de la SCI HUTTOPIA DU TEICH ; ce procès-verbal a été remis lors d'une réunion, le 13 Novembre 2015 au TEICH. En outre, une copie du registre d'enquête avec les dix-neuf observations, lui a été transmise le même jour.

Les réponses à ces questions ont été reçues par le Commissaire Enquêteur, par courrier postal, le 28 Novembre 2015.

En référence au registre d'enquête publique, il est à noter que quatre observations seulement sur dix-neuf, émanent d'habitants de la commune du TEICH.

3-2-1 : Analyse des observations écrites

Les observations reçues par écrit sont les suivantes :

- Observation n° 1 : Madame GUIGNARD
- Observations n°2, n°5, n°6 et n°7 : Monsieur VUILLEUMIER
- Observation n° 3 : Monsieur JOUANDOUDET
- Observation n° 4 : Monsieur LAPORTE
- Observation n° 8 : Madame MEUNIER
- Observation n° 9 : Monsieur FROIDEFOND, Sépanso Gironde
- Observation n° 10 : Madame THOMAS
- Observation n° 11 : Monsieur HUGUES
- Observation n° 12 : Madame BRANGER, Bassin d'Arcachon Ecologie
- Observation n° 13 : Madame PRAT
- Observation n° 14 : non nominatif, Ecocitoyens du Bassin d'Arcachon
- Observation n° 15 : Monsieur TERROM
- Observation n° 16 : Monsieur CONTRE
- Observation n° 17 : Monsieur PALVADEAU
- Observation n° 18 : Madame ROSSI, Gujan-Mestras Environnement
- Observation n°19 : Monsieur STORELLI, Coordination Environnement du Bassin d'Arcachon

La synthèse des observations (par thème) est la suivante, en prenant en compte les remarques lors de la présentation écrite :

➤ 1 Camping écotouristique (observation n° 12,14)

Le terme de camping écotouristique n'existe pas et n'a pas de définition connue. L'appellation autoproclamée comporterait comme tout camping, des constructions nécessaires à la vie de l'établissement : tout cela dans une zone protégée. En conséquence, le terme est impropre. C'est une fausse idée pour le public car cela laisse penser que c'est un projet de protection de la nature.

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Le concept Huttopia repose sur les notions de respect du milieu et d'insertion au sein du territoire :

- Une organisation de l'espace concentrant les services sur un seul pôle, des aménagements en hameau permettant une limitation des réseaux,
- Une faible densité des emplacements (7 fois moins d'emplacements à l'hectare que pour la norme 5* en camping à savoir 10 emplacements contre 70 emplacements/ha)
- Des infrastructures légères (cheminements non étanchés, taux d'équipements en locatifs en dur faible),
- Le patrimoine naturel comme capital central du concept, et en particulier les arbres.
* Voir en annexe A11, pièce n°1 : Brochures Huttopia (non jointe).
- Des constructions et installations en bois douglas non traité et certifié PEFC issu de forêts françaises,
- Des consommations d'eau et d'électricité faibles, car l'essentiel des emplacements sont nus et ne génèrent que peu de consommation (100 litres par campeur et par jour, soit un tiers d'une consommation habituelle). Par ailleurs, nous ne réalisons jamais sur nos sites Huttopia de grand bassin de baignade ou d'équipement aqua-ludique.

Pour information, nous avons obtenu la certification ISO 14001, très rare dans les campings pour un de nos sites pourtant parmi les plus contraints, à Paris.

La volonté est donc d'offrir un séjour en pleine nature avec des règles à suivre permettant d'être responsable vis-à-vis du milieu récepteur.

Le concept Huttopia repose également sur la notion d'ouverture sur le territoire :

- Des programmes d'activités élaborés en partenariat avec les acteurs locaux. La plupart est orientée vers la découverte des patrimoines naturels et culturels locaux, avec ce souci de sensibiliser à la préservation de ces patrimoines. Nous avons investi dans un outil de découverte de la forêt « Smart Forest » expérimenté à Huttopia Lanmary, en Forêt Domaniale.
* Voir en annexe A11, pièce n°2 : programme d'activité Huttopia Dieulefit et présentation de Smart Forest.
- Des sites choisis pour cette possibilité d'aller découvrir des territoires tout en laissant sa voiture sur place.
- Un accueil très fourni en documentation sur toutes les activités et tous les services que les campeurs pourront trouver aux alentours (jusqu'aux menus des restaurants).

Ainsi, nous considérons que le concept Huttopia correspond à la définition de la notion d'écotourisme donnée par la TIES (Société Internationale de l'Écotourisme) en 1991: « L'écotourisme est un voyage responsable dans des environnements naturels où les ressources et le bien-être des populations sont préservés ».

A noter que l'Autorité Environnementale reprend le terme dans les conclusions de son avis émis le 4 août 2015 : « le projet présente la particularité d'être conçu selon des principes « écotouristiques » avec des constructions en bois sur pilotis et le souci de s'intégrer au mieux dans son environnement immédiat et de le préserver ».

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

En réponse, la société a exposé son savoir-faire en matière de campings aménagés en pleine nature. Il est vrai que l'on fait de l'éco-tourisme, c'est -à- dire la découverte de la nature, dans des environnements naturels où les ressources et le bien-être des populations sont préservés. Le terme de « camping écotouristique » n'est pas gênant dans l'appellation.

➤ **2 Loi sur l'eau (observations n°12,14)**

L'autorité environnementale affirme que le projet doit être soumis à un dossier « loi sur l'eau », proximité de La Leyre et du bassin d'Arcachon, nappe affleurant, bassins de baignade.... Les raisons invoquées dans l'étude d'impact semblent insuffisantes. Quel est l'impact de ces rejets d'eaux diverses ?

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Les services de la DREAL et de la DDTM ont été rencontrés à plusieurs reprises entre 2013 et 2015. Ce qui a permis de tracer toutes les étapes du projet dont le volet « Loi sur l'Eau ». Notamment :

- la réunion du 14 février 2014 a permis d'identifier la nécessité de la procédure au titre de la rubrique 2.1.5.0 du tableau de l'article R.214-1 du code de l'environnement. La nécessité n'était pas avérée du fait que le projet n'intercepte pas les eaux pluviales au sens d'interrompre ou d'accélérer leur écoulement, et n'entraîne pas de canalisation d'eaux pluviales (le site restera quasi intégralement perméable – seule 0,1% de la surface totale du site sera rendue étanche pour la piscine).

Le camping peut par ailleurs se raccorder au réseau d'assainissement collectif (procédures en cours), il n'y a donc pas de création de station d'épuration dans le projet.

- l'Arrêté Préfectoral de certificat de projet, du 16 juillet 2014, a permis de statuer sur le type de procédure à savoir : déclaration (et non autorisation).

** Voir en annexe A11, pièce n°3 : Arrêté préfectoral portant certificat de projet relatif à un projet de création d'un camping sur la commune du TEICH.*

Un dossier loi sur l'eau a donc été déposé le 31 juillet 2015 au Guichet Unique Police de l'Eau, après premiers échanges avec les services du SEN. Des pièces complémentaires ont été demandées courant août, auxquelles nous avons apporté des réponses le 2 septembre 2015.

Un récépissé de dépôt de dossier de Déclaration nous a été transmis le 14 septembre 2015, donnant fin à l'instruction du dossier le 7 novembre 2015 (délai de 2 mois). Aucune demande complémentaire ne nous ayant été transmise et « l'absence de suite donnée par le service police de l'eau, à l'échéance de ce délai de 2 mois [valant] accord tacite de la déclaration », le dossier est donc validé à ce jour.

** Voir en annexe A11, pièce n°4 : Dossier Loi sur l'Eau et Récépissé de dépôt de dossier de déclaration N°127-15.*

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le dossier de l'étude d'impact a annoncé par erreur, que le projet n'était pas soumis aux règles de la loi sur l'eau. Cependant, la société HUTTOPIA DU TEICH a déposé un dossier de déclaration, suite aux indications du certificat de projet de 2014 (voir détails ci-dessus) soumettant le présent projet à déclaration. En l'absence de réponse du service spécialisé, le dossier a été réputé accepté, donc validé au 7 Novembre 2015, c'est -à- dire au dernier jour de l'enquête.

Je pense que ces éléments, dont j'ignorais l'existence, auraient dû être donnés avant le début de l'enquête ; ces informations qui mettaient le dossier en conformité avec le Code de l'Environnement, auraient évité un questionnement inutile. Mais cela n'a rien changé au bon déroulement de l'enquête.

➤ 3 Affichage (observations n°2, 5, 12,14)

L'affichage sur les lieux de cette enquête publique n'existe pas (une affirmation datée par erreur au 13 novembre). Seules sont apparentes celles de l'autre enquête de mise en compatibilité avec le PLU. Constaté le défaut d'affichage à plusieurs reprises (les 5,12 et 13 Octobre), il n'y avait toujours pas d'affiche. C'est dommageable pour l'enquête.

Aucune affiche n'était apparente sur le panneau extérieur de la Mairie.

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH

Nous rappelons ici les démarches entreprises en termes d'affichage. Il se trouve qu'au bout de quelques jours, le panneau que nous avons installé a disparu, comme indiqué ci-dessous. Il a été remplacé au plus vite.

- Première installation du panneau le 15 septembre 2015,
- Constat d'huissier (ci-joint) du 16 septembre 2015. La mairie, ainsi que plusieurs personnes ont été informées de l'installation, afin de vérifier régulièrement le maintien en place du panneau,
- Constat d'enlèvement le 6 octobre 2015,
- Confirmation d'un acte de malveillance (pas de panneau à terre aux abords qui aurait pu laisser penser à un coup de vent ou autres) le 7 octobre 2015,
- Commande de 2 nouveaux exemplaires à l'imprimeur en Forex (rigide) le 8 octobre 2015 (livraison assurée le lundi 12 en mairie),
- Envoi de 2 exemplaires « papier » du panneau par colissimo à la mairie le 8 octobre 2015 (pour affichage si problème de livraison des panneaux en Forex, ou en cas de nouvel enlèvement),
- Confirmation de l'installation du nouveau panneau par les services de la mairie, le 13 octobre avec constat de police.

** Voir en annexe A11, pièce n°5 : PV de constat d'huissier du 16 septembre 2015.*

** Voir en annexe A11, pièce n°6 : preuve de livraison des nouveaux panneaux en mairie le 12 octobre 2015.*

** Voir en annexe A11, pièce n°7 : mail de confirmation de la mairie du Teich pour l'installation du nouveau panneau.*

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'affichage a été mis en place sur le site, le 15 Septembre 2015 par le Maitre d'Ouvrage

Enquête Publique E15000110/33, LE TEICH, défrichement pour aménagement camping

et aussi en Mairie (panneau d'affichage intérieur) : voir les détails à l'article 2-1-3 ci-dessus. J'ai personnellement vérifié cet affichage.

Pour l'affichage sur le site, il a été vérifié par un Huissier de justice le 16, par le Commissaire Enquêteur le 21 et par la Police Municipale le 24 Septembre ; puis le panneau au format A2 a disparu (acte de malveillance ?), constaté par moi-même le 6 Octobre et a été remplacé le 13 Octobre 2015.

Pour l'affichage en Mairie, il a été fait règlementairement le 15 Septembre à l'intérieur puis à l'extérieur à compter du 6 Octobre 2015, jusqu'à la fin de l'enquête.

L'information du public a été complétée par la parution de l'affiche sur le site Internet de de la Préfecture de la Gironde et sur celui de la Mairie du TEICH.

En conséquence, les observations sur l'affichage du site sont réelles mais l'absence du panneau sur le terrain, pendant quelques jours, n'a pas porté pas de préjudice au bon déroulement de l'enquête.

➤ **4 Défrichage : manque d'information et incidence de non évaluation de l'abattage des arbres (observations n°8, 9, 11,12)**

La coupe des arbres se situe aux abords du centre de vie. Le déboisement va poser des problèmes, en particulier aux oiseaux. Cet aménagement va couper beaucoup d'arbres et va contribuer à détruire encore un îlot de biodiversité.

Le défrichage : manque d'information sur le nombre d'arbres qui seraient abattus sachant qu'il y aura des constructions.

Risque de chute d'arbres à cause du vent due au défrichage.

Il est insensé de défricher dans une zone humide, en cachant les aménagements par un rideau d'arbres.

Le site du projet perdrait son caractère forestier (au profit de l'urbanisation) et les potentialités que présentent actuellement le biotope.

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Plusieurs points sont soulevés dans ces observations.

Nous nous permettons en amont de nos réponses de préciser les points suivants :

1. Il y a confusion sur la notion de modification de statut de la parcelle appelée « demande d'autorisation de défrichage ». Il s'agit d'une demande d'autorisation de défrichage qui n'a aucun rapport avec une opération de défrichage (que certains nomment même « déforestation »). Il s'agit ici de modifier le statut d'un espace, et non de modifier sa nature. Rappelons ici que la forêt est le premier actif offert par Huttopia à ses clients et que sans ce patrimoine forestier, le projet ne tient pas. Il n'est donc nullement question de défricher le terrain au sens opérationnel du terme.

2. Le statut affecté aujourd'hui aux parcelles étudiées est le même que celui des terrains situés au nord du terrain. Or ce statut a permis au propriétaire, en totale conformité avec la réglementation, de faire une coupe rase sur l'ensemble de ces parcelles. Il lui est donc possible aujourd'hui, comme cela est prévu dans le cadre de son plan de gestion, d'effectuer la même opération sur les parcelles du projet. Aussi nous pouvons considérer que notre projet a davantage été un prétexte à la protection de ce patrimoine.

3. Avec le nouveau statut, ces parcelles ne sont plus exploitables, ce qui est regretté dans certaines observations. Or, selon les services du SDIS et de la DDTM-SAFDR (Service Agriculture Forêt Développement rural (SAFDR/ Unité Forêt)), ainsi que plusieurs écologues, les peuplements sont trop anciens pour être véritablement économiquement valorisables.

4. Huttopia a dans son équipe un ingénieur des Eaux et Forêts, ancien agent de l'ONF, qui travaille depuis 6 ans sur les projets Huttopia : en amont sur l'implantation des équipements, en fonction de la santé du couvert végétal et arboré et en aval sur le maintien en bonne santé de l'ensemble du patrimoine arboré du site. Huttopia travaille par ailleurs en étroite collaboration avec l'ONF depuis 2001.

Pour répondre à la question n°4 ci-dessus et aux observations synthétisées :

- Concernant les chutes d'arbres (deux premiers points) : le projet prévoit quelques constructions. Parmi ces constructions, seul le centre de vie présente une surface importante, de l'ordre de 400 m², et nécessite une surface minimum non arborée, à la fois pour l'implantation et la mise en sécurité. Après étude sur le terrain, la zone choisie est déjà une clairière quasi dépourvue d'arbres. Seuls quelques sujets, devraient être abattus.
- Concernant les autres constructions, elles sont de taille réduite (50 à 100 m²) et sauront s'adapter au couvert arboré. Seuls quelques sujets, là encore souvent pour des raisons d'état sanitaire et de sécurité, devront être abattus. Ces coupes d'arbres ne seront bien sûr pas systématiques et nous chercherons toujours à implanter ces constructions en fonction des arbres, pour en abattre le moins possible. L'implantation prévue n'est pas au millimètre et il est évident que nous pouvons encore déplacer les choses pour la protection de tel ou tel sujet.

Cela est facilité par ailleurs par la topographie plate du terrain, qui permet de modifier sans difficulté, les implantations de quelques mètres. Nous pouvons donc modifier à la marge, l'emplacement des constructions sur le terrain en fonction du patrimoine arboré, sous réserve de respecter les contraintes suivantes : aucun aménagement dans les zones humides, ni dans la zone établie comme ZPENS.

Concernant les emplacements, nous suivons la même logique. S'ils ont été indiqués à titre indicatif sur le permis d'aménager et dans les divers documents de présentation, leur implantation ne sera définitivement établie qu'en fonction des arbres. Nous avons besoin pour chaque emplacement, zone plane et sans arbre de 64 m² pouvant accueillir une tente. Au regard de l'implantation des arbres sur le terrain, il ne sera pas complexe de trouver 152 emplacements, et ce sans quasiment couper d'arbres (hormis encore une fois pour des raisons d'état sanitaire et de sécurité).

Concernant les installations HLL, leur surface au sol est encore moindre, moins de 25 à 50 m² suivant les modèles. La même logique de choix d'implantation en fonction des arbres sera respectée. Nous n'aurons donc pas de mal à trouver les emplacements pour les 38 unités prévues. Au regard de notre concept, qui capitalise essentiellement sur le patrimoine arboré et de nos méthodes d'implantation décrites ci-dessus et déjà éprouvée sur plusieurs dizaines de sites en France et à l'étranger, nous ne pensons pas que notre projet soit préjudiciable au maintien des arbres sur ce terrain.

Les bilans des surfaces des installations, des constructions, et des aménagements au global sont fournis dans l'étude d'impact en page 93. Il en ressort que 92% du terrain restera non impacté.

** Voir en annexe, Pièce n°8 : Bilan des surfaces utilisées pour le projet.*

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Les seuls éléments d'aménagement connus sont ceux figurants sur un plan schématique de l'étude d'impact. Les plans qui situent le projet plus en détail, concernant en particulier l'emplacement du bâti, sont inclus dans le dossier de permis d'aménager. Il aurait été intéressant, que ces éléments soient joints au dossier d'enquête, pour donner des informations, car actuellement, nous savons que la demande de défrichement concerne une surface maximale de 15,36 ha pour l'aménagement du camping (sur les 17,29 ha des parcelles concernées).

Le défrichage, le déboisement, le débroussaillage, l'arrachage d'arbres et le dessouchage ne sont pas encore définis à priori dans le détail.

D'après les informations données par l'étude d'impact, la surface prévue pour les diverses installations (construction des bâtiments) représente 0,3 ha environ et la surface pour les aménagements (emplacements, aires de bivouac, aires de jeux, voirie) représente 1,60 ha environ, c'est-à-dire au total, 1,90 ha à défricher obligatoirement. Cela représenterait 11% environ de la surface du terrain. Le reste des parcelles le sera à la demande si nécessité oblige.

Pour que ces conditions soient respectées, la société peut s'attacher les services d'un écologue, pour mener à bien cette préparation du terrain avant l'aménagement en lui-même.

➤ 5 Espaces boisés classés (observations n°3, 9, 12,14, 18,19)

Pourquoi déclasser un espace boisé en reclassant un autre espace boisé ?

Le projet contrevient à l'article 146-6 du Code de l'Urbanisme (premier et dernier alinéa). Déclasser un espace boisé remarquable en arguant d'un classement d'un autre espace boisé non constructible ne peut être considérée comme une compensation valable. L'intérêt public n'est pas démontré.

Le site du projet est une zone boisée côtière. Il n'y a aucun élément dans le dossier qui indique que le lieu sera dénaturé. Donc, il y a violation de l'article 146-6.

La compensation est illusoire car le bois proposé est déjà classé en zone N ;

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Cette réponse concerne le dossier de Déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU. Toutefois, notons que la commune du TEICH compte 7500 ha. Le P.L.U. actuel a classé en EBC 6450 ha, soit 87% de la surface de la commune. Par ailleurs la commune propose de classer 20 ha60 supplémentaires au Nord-Ouest du site. Ce déclassement ne changera pas l'équilibre.

Par ailleurs nous rappelons que le changement de classement ne modifiera pas l'état naturel du site. La réglementation concernant la compensation d'un EBC n'impose pas que l'espace reclassé soit un terrain non boisé ou urbain.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il n'est pas possible d'obtenir une autorisation de défrichement dans un E.B.C. C'est la raison pour laquelle une autre enquête publique de modification du P.L.U. de la Mairie du TEICH, est réalisée parallèlement à celle-ci. Ces observations ne concernent pas directement cette enquête publique, mais l'autre enquête. Les détails sont décrits dans l'article I-3-2 ci-dessus.

➤ **6 Milieu naturel sensible, coupure d'urbanisation** (observations n°8, 9,12, 4, 18)

Bien que le projet semble écologique, il est néfaste pour la biodiversité. L'intérêt écologique de l'aire d'étude est fort. Le projet se trouve dans l'axe central du corridor écologique entre le Bassin d'Arcachon et la Leyre, passage important pour l'avifaune. C'est un espace naturel important, situé dans une coupure d'urbanisation identifiée par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Bassin d'Arcachon

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Rappel des enjeux écologiques identifiés dans l'étude d'impact :

Enjeux botaniques

Globalement, l'intérêt botanique de l'aire d'étude rapprochée se divise en trois grandes parties : Les habitats où l'intérêt botanique est faible (vieille et jeune Pinède acidiphile), le Boisement mixte, la Chênaie et la lande à Molinie bleue et Fougère dont l'intérêt est moyen et les habitats de zones humides où l'intérêt botanique est fort. Pour rappel, la totalité des zones humides (habitats identifiés comme fort dans l'étude d'impact) ne seront pas aménagées et feront l'objet d'une protection stricte (maintien en EBC).

Enjeux faunistiques :

- Faible pour les papillons au niveau de l'aire d'étude immédiate et forte au niveau de l'aire d'étude rapprochée de par la présence du Damier de la Succise. En effet, même si un individu de Damier de la Succise a été observé sur l'aire d'étude immédiate au sein de la chênaie, nous considérons l'enjeu comme étant relativement faible au vue de l'habitat d'observation non préférentiel pour cette espèce.
- Assez fort pour les oiseaux, avec la présence de trois espèces protégées selon l'annexe I de la Directive Oiseaux.
- Assez fort pour les insectes xylophages, avec des traces de présence de Grand capricorne et de nombreux chênes remarquables sur le site.
- Moyen pour les Odonates comportant des espèces assez bien représentées en Gironde.
- Moyen pour les mammifères compte tenu de la présence de la Martre des Pins protégée par l'annexe V de la Directive Habitats Faune Flore.
- Faible pour l'herpétofaune, avec aucune espèce d'amphibien malgré la présence de points d'eau et une faible diversité de reptiles observées.

Mesure d'évitement : les arbres à cavités seront préservés en phase travaux et exploitation.

Les impacts sur les chiroptères, les oiseaux cavernicoles et les insectes xylophages seront donc réduits en phase d'exploitation (dérangement en phase travaux pour les oiseaux cavernicoles et chauves-souris).

Mesure de réduction : les travaux lourds (terrassements, mise en place des pilotis, déboisements et dessouchages) seront effectués à l'automne (limitation du dérangement pour la faune).

Mesure d'accompagnement : pose de 10 nichoirs et 5 gîtes à Chiroptères.

Enjeux globaux

L'intérêt écologique de l'aire d'étude est globalement fort sur les secteurs les plus humides. Les différentes sessions d'inventaires ont permis de mettre en évidence plusieurs enjeux floristiques et faunistiques :

Deux habitats naturels d'intérêt européen dont un prioritaire* : l'Aulnaie à hautes herbes et la Chênaie pédonculée à Molinie bleue,

- Une avifaune diversifiée (espèces de milieux forestiers et landais) dont 3 espèces d'intérêt communautaire.

- Une entomofaune peu diversifiée mais comportant deux espèces d'intérêt européen : le Damier de la succise, bien présente dans l'aire d'étude rapprochée et le Grand capricorne.

Les deux boisements humides d'intérêt communautaire et prioritaire ne seront pas aménagés et seront protégés. Les arbres à cavités ne seront pas détruits et la lande humide au Nord de l'aire d'étude rapprochée ne sera pas impactée par le projet. Concernant le corridor, le site n'est pas central dans le corridor écologique car situé en continuité d'urbanisation du village du TEICH, contigu de la Résidence Le Domaine de Marthias. De ce point de vue, les cartes intégrées par les différents contributeurs ne sont pas actualisées (absence de la résidence) ou peu précises.

Précisons également le SMVM validé en 2004 fixe « deux principaux objectifs fédérateurs : assurer le maintien d'un taux d'activité global de la population au moins égale à 40%, et éviter la dérive tendant à transformer les pôles urbains du bassin en « banlieue-dortoir » de l'agglomération bordelaise ».

Le projet Huttopia répond à ces deux objectifs. Il crée de l'activité directe et indirecte sur la commune du TEICH et au-delà sur le bassin. Le développement touristique est à ce titre le deuxième axe de développement économique sur lequel repose le schéma directeur, ce qui confirme la compatibilité du projet. Notons en particulier que, avec (en 2004) moins de 20% de capacité totale, l'offre commerciale (lit chaud) est très faible sur le bassin au profit des résidences secondaires qui représentent déjà plus de 50%.

Le SMVM prévoit toutefois des limites à l'urbanisation en prévoyant que « l'urbanisation nouvelle [doit être] réalisée en priorité autour des pôles existants », et qu'elle reste « cantonnée à plus de deux kilomètres du littoral ». C'est bien le cas du terrain retenu qui se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du TEICH, en continuité d'urbanisation et, à vol d'oiseau c'est-à-dire la distance la plus courte, à plus de 3,6 km du littoral.

Concernant la notion de coupure d'urbanisation également demandée dans le SMVM, le rapporteur dans l'annulation du SCoT constate dans ses conclusions que « ces équipements légers de loisirs dont rien n'établit qu'ils seraient de nature à entraîner une imperméabilisation importante des sols ne sont pas incompatibles avec une coupure d'urbanisation beaucoup plus vaste. Cette ouverture à l'urbanisation telle que définie par le SCoT n'apparaît contraire aux objectifs de la loi littorale ».

** Pièce n°9 : Extraits du SMVM*

** Pièce n°10 : Extrait des conclusions du rapporteur dans l'annulation du SCoT*

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon a été annulé en date du 18 juin 2015. Il n'est donc pas applicable à ce projet.

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Bassin d'Arcachon d'Août 2004 approuvé par décret du 23 Décembre 2004, indique un certain nombre d'orientations d'aménagement comme la protection et la mise en valeur des espaces naturels pouvant faire l'objet d'une mise en valeur. Il pourra s'agir : « d'espaces naturels pour loisirs et sports ou d'espaces présentant une trame mixte d'espaces naturels pour loisirs et sports/zones urbaines ». La coupure d'urbanisation était demandée par le SMVM.

Cette coupure d'urbanisation est située à l'ouest du corridor, à l'extérieur du périmètre RAMSAR correspondant aux limites du delta de la Leyre.

Il est à noter que la Route Départementale, située au sud, a un effet naturel de coupure, non contesté.

➤ **7 Trame verte et bleue (observations n° 8, 12, 13,18)**

Le projet est situé, dans l'axe central de la trame verte et bleue (mesure phare du Grenelle Environnement), sur un réservoir de biodiversité, qui est à préserver.

Coupure majeure de l'urbanisation, ce site situé dans l'axe central de la trame verte et bleue, est un passage important pour la faune sauvage. Cette coupure d'urbanisation et la continuité écologique sont confirmées par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Ce projet est néfaste pour la biodiversité ; il faudrait que ce projet soit réalisé ailleurs.

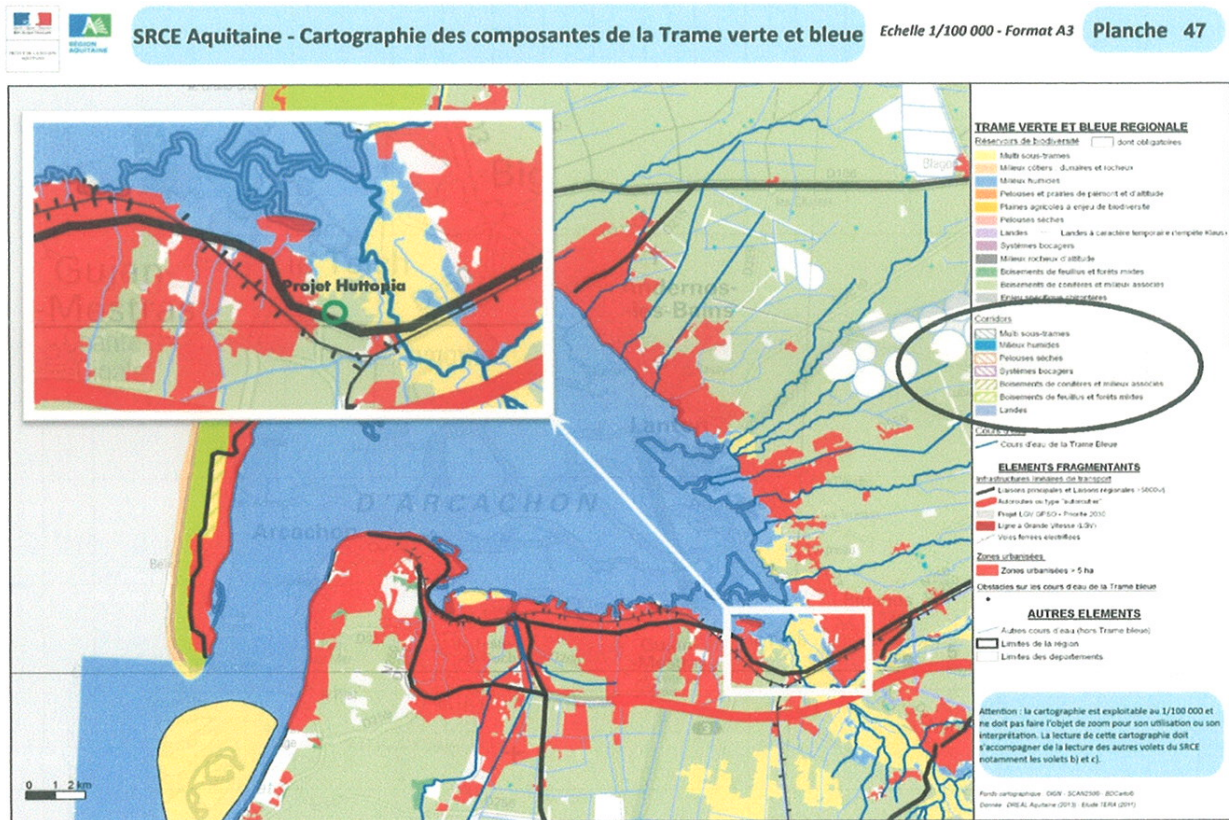
Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Le projet n'est pas central dans la trame verte et bleue et est en continuité d'urbanisation du village du TEICH, car contigu de la résidence Le Domaine de Marthias. De ce point de vue, un grand nombre des cartes intégrées par les différents contributeurs ne sont pas actualisées (absence de la résidence) ou peu précises.

Par ailleurs le site ne fait pas partie du corridor, comme l'illustre la planche 47 ci-dessous qui comprend notre projet. Concernant la coupure d'urbanisation, cf. dernier paragraphe de la réponse à la question 6.

Notons également que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Aquitain, qui traduit au niveau régional le concept de « trame verte et bleue (TVB) issue du Grenelle de l'environnement », a été approuvé début novembre 2015, l'enquête publique s'étant déroulée entre les mois d'avril et de juin 2015. Ce document est donc très récent par rapport à l'étude de notre projet et postérieur à l'arrêté de certificat de projet dont la vocation est rappelons-le d'apporter : « une plus grande sécurité juridique grâce à la cristallisation du droit pendant 18 mois (prolongeables de 6 mois supplémentaires). Le droit applicable sera celui en vigueur au moment de la

délivrance du certificat de projet » - Texte issue du site internet du Ministère du Développement Durable et de l'Energie (<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Le-certificat-de-projet.html>).



Document issu du dossier d'enquête publique SRCE Aquitaine, capture du 18 novembre 2015 annotée par Huttopia

*** Pièce n°3 : Arrêté préfectoral portant certificat de projet relatif à un proche de création d'un camping sur la commune du Teich**

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvé récemment par le Conseil Régional d'Aquitaine répertorie, les corridors écologiques qui sont qualifiés à l'échelle régionale de potentiels, les cours d'eau consacré à l'identification des composantes de la Trame verte et bleue, entre autres.

Ce document qui vient d'être approuvé, l'a été, postérieurement au certificat de projet relatif à un projet de création d'un campement sur la commune du TEICH délivré par le Préfet de la Gironde en date du 16 juillet 2014. Quels projets peuvent bénéficier d'un certificat de projet en Aquitaine? Tous les projets d'installations classées pour la protection de l'environnement peuvent en bénéficier, ainsi que les projets installations d'ouvrages ou de travaux destinés à l'accueil d'entreprises.

Ceci est un engagement de l'administration sur les procédures administratives qui, au vu de la description faite du projet et des éléments fournis, seront nécessaires ou potentiellement nécessaires à la réalisation de leurs projets, ainsi que de leurs délais d'instruction.

Même si ce texte n'était pas applicable, l'intérêt écologique de l'aire d'étude reste cependant fort. La société HUTTOPIA LE TEICH devra prendre les dispositions nécessaires pour une protection maximale lors de la préparation du terrain et de l'aménagement.

➤ **8 Zone de Prémption des Espaces Naturels Sensibles : ZPENS** (observations n°12,14)

Le projet est situé partiellement sur une ZPENS du département de la Gironde, zone qui doit être protégée. Le droit de préemption semble contourné par un bail de longue durée. Pour le défrichement de la ZPENS, existe-t-il un accord du Conseil Départemental ?

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Tout d'abord, le propriétaire actuel ne souhaite pas se défaire de ce tènement.

** Pièce n°11 : Courrier du propriétaire attestant qu'il ne souhaite pas vendre ses terrains (arrivée hors délai, non prise en compte pour le projet)*

Contrairement aux allégations contenues dans ce point, Huttopia n'a pas fait un tel montage pour contourner cette règle. Nous n'achetons jamais les terrains, sur lesquels nous nous implantons. Les terrains sont toujours loués sous des modalités diverses (DSP, bail commercial, bail emphytéotique ; les 8 sites Huttopia fonctionnent actuellement sous ces modalités).

Ensuite, le présent bail ne remet pas en question la ZPENS qui s'appliquerait bien le jour où le propriétaire serait vendeur.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La réponse de la société HUTTOPIA LE TEICH est exposée sans ambiguïté. Les terrains seront loués au propriétaire actuel, Monsieur VILLIEN de GABIOLE, tout en respectant les règles concernant la ZPENS.

Par contre, la pièce n°11 visée ci-dessus, parvenue au Commissaire Enquêteur le 28 Novembre 2015, alors que l'enquête était terminée depuis le 7 Novembre dernier, ne peut être prise en considération.

Pour le Conseil Départemental, il n'a pas été répondu à la question de connaître l'existence d'un accord. Mais étant donné que la société ne remet pas en cause la ZPENS en voulant respecter les règles, on peut supposer que celles-ci seront respectées et intégrées.

➤ **9 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux : ZICO** (observations n° 3, 9, 12, 18,19)

L'étude semble incomplète comme l'indication par erreur de la nidification du faucon émerillon, inconnu en France. Cependant, elle doit être une zone favorable à la conservation des oiseaux sauvages. Elle recoupe une partie du projet. Sa présence ne doit pas être minimisée ou ignorée.

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Concernant le Faucon émerillon, la mention de nicheur possible pour cette espèce est, en effet, une erreur dans l'étude d'impact (non nicheur - hivernant sur le site).

Concernant la Zone d'Inventaire pour la Conservation des Oiseaux, il s'agit pour rappel d'une zone d'inventaire délimitée à une grande échelle et ne faisant pas l'objet de contrainte réglementaire. Ce périmètre d'inventaire a cependant été cartographié et présenté dans l'étude d'impact.

Une partie des espèces citées a notamment été observée sur le site par le biais des inventaires naturalistes.

De plus, les inventaires avi-faunistiques ont été réalisés dans l'étude d'impact sur 3 saisons du cycle biologique et l'étude d'impact a porté sur 8 jours d'inventaires d'avril à juin 2012 puis en hiver et été/automne 2014.

Pour rappel, une note du PNRLG du 22 mai 2014, souligne la compatibilité du projet avec l'enjeu avi-faunistique sous réserve du respect de préconisations : limitation de l'emprise au sol, l'évitement de zones humides, la mise en œuvre d'une gestion différenciée de la végétation (zones sans intervention / zones débroussaillées / zones tondues), maintien des vieux arbres. Ce respect permettra de favoriser l'avifaune. Bien que le projet génère un impact sur certaines espèces qui pourront retrouver un biotope similaire à proximité du projet, il peut néanmoins s'accompagner d'une diversification des habitats pour certaines espèces (Gobemouche gris, Torcol, ...etc...).

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Les informations données par l'étude d'impact attestent, que le projet s'inscrit dans sa partie nord, dans la ZICO ZO 0000603 du Bassin d'Arcachon et réserve naturelle du banc d'Arguin.

Zone d'inventaire de reproduction, de mue, d'hivernage ou de migration des oiseaux sauvages, cette zone doit être protégée en pleine saison tout en veillant à sa conservation, sachant que du mois de Novembre au mois d'Avril de l'année suivante, les lieux seront libres de tout occupant dans le camping.

➤ **10 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) type 2 (observations n° 9,12)**

Le site du projet est concerné par la ZNIEFF 2 « Vallée de la Grande et Petite Leyre ». Cette zone n'est incluse pour partie, dans le périmètre de l'étude, que sur la zone humide la plus importante du projet.

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Pour rappel, cette ZNIEFF de type 2, est située à environ 400 m du projet. De plus, il s'agit d'une zone d'inventaire ne faisant pas l'objet de contrainte réglementaire. Ce périmètre a cependant été étudié en détail afin de connaître les enjeux écologiques de la zone en lien avec le site du projet.

Cette zone d'inventaire a notamment été prise en compte dans l'analyse des impacts sur les sites Natura 2000. En effet, les zonages de la ZNIEFF 2 « Vallées de la Grande Leyre et de la Petite Leyre » et le site Natura 2000 « Vallées de la Grande et la petite Leyre » sont superposés.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le projet n'est pas concerné par la ZNIEFF de type 2 au moment de l'étude du projet. Certes, cette zone ne fait pas l'objet de contrainte réglementaire mais constitue un inventaire du patrimoine , à surveiller avec attention..

➤ **11 Données faune et flore incomplètes, Incidence sur la faune (observations n°3, 4, 9, 12)**

Les données faunistiques et floristiques paraissent incomplètes ; l'inventaire devrait être complété par manque de précisions sur la faune (espèces protégées) et sur les indications floues sur la quantité des arbres à l'hectare.

L'impact est sur des habitats et espèces protégés. Le porteur du projet envisage-t-il de déposer une demande de dérogation pour atteinte à des espèces protégées ?

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Nous rappelons que l'étude d'impact a été considérée par l'autorité environnementale comme « satisfaisante ».

- Les inventaires floristiques ont été réalisés sur les quatre saisons (printemps, été, hiver et automne).
- Concernant l'étude avi-faunistique, les trois saisons du cycle biologique ont été inventoriées.
- Pour l'entomofaune, les inventaires ont été réalisés au printemps et en été. Les inventaires réalisés en avril, mai, juin et juillet 2012, ont permis de rechercher le Damier de la Succise et le Fadet des laiches, papillons patrimoniaux potentiellement présents sur le secteur. Seul le Damier a été observé. Des inventaires complémentaires ont été réalisés en septembre 2014, afin d'enrichir l'état initial sur l'entomofaune et notamment les Orthoptères, qui n'ont pour l'instant pas fait l'objet de prospection.
- Concernant les amphibiens, les boisements humides ont été prospectés en fin d'hiver (pour la Grenouille rousse) et au printemps ainsi que toute la période estivale.
- Concernant les reptiles, des inventaires ont été réalisés au printemps et en été et une seule espèce très commune a été observée : le lézard des murailles. Des inventaires complémentaires ont été réalisés en septembre 2014 afin d'enrichir les données naturalistes et réaliser le diagnostic sur l'ensemble du cycle biologique.
- Concernant les mammifères, la grande et la petite faune (cervidés, micromammifères, mustélidés) n'ont pas fait l'objet de prospections spécifiques. Seules des observations aléatoires ont été apportées au diagnostic. Le Vison et la Loutre d'Europe n'ont pas été identifiés sur le site. En effet, les indices de présence, caractéristiques de ces espèces ont été recherchés sans succès et des pièges photographiques ont été installés sur différentes zones humides du site (habitat potentiel de ces deux espèces).

- Les Chiroptères ont fait, en revanche, l'objet de prospections en juin 2012 et septembre 2014. Il s'agit de détection ultrasonore réalisée à l'aide d'un Péterson D240x (hétérodyne et expansion de temps).

Une concertation a été menée avec la DREAL Aquitaine / service Espèces protégées, qui conclut dans son avis : « l'autorité environnementale relève la qualité de l'étude d'impact. L'analyse de l'état initial de l'environnement, l'analyse des impacts et la présentation des mesures associées sont traitées de manière satisfaisante. »

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'étude d'impact donne des éléments de réponse; les divers inventaires ont été réalisés sur diverses saisons et durant presque deux années suivant la recherche envisagée. Le dossier est assez complet et les diverses analyses ont été bien présentées.

➤ **12 Impacts sur les sites naturels proches (observations n°12,18)**

L'implantation du camping et la présence du public sur les sites naturels proches menacent le milieu lui-même, riche du point de vue écologique. Il y a un doute sur les limites futures des installations au cours du temps (extensions bâtiments....).

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Si les questions portent sur l'augmentation des installations au sein du projet, plusieurs documents fixent les règles d'implantation des installations sur le site :

- Le PLU donne des orientations strictes sur ce qui peut être fait sur ce site. En particulier, l'article 1AUK9 - *Emprise au sol des constructions* impose que : « L'emprise totale des constructions et installations ne doit pas excéder 5 % de la surface du terrain ».
- Le permis d'aménager qui délimite l'autorisation attribuée pour le projet. Ainsi, dans la rubrique 4.1- *Nature des travaux, installations ou aménagements envisagés* – la case « Terrain de camping » est cochée.

Un permis d'aménager pour un terrain de camping limite, d'après les dispositions de l'article R111-32 du code de l'urbanisme, le nombre maximum d'installations de type HLL autorisé, à savoir 20% du nombre total d'emplacements dans notre cas. Cette proportion limite donc à 38 le nombre d'unités dans le projet Huttopia du TEICH qui comprend 190 emplacements. Cette règle est d'ailleurs rappelée dans l'article 1AUK2 du règlement du PLU - *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*. L'ensemble des constructions est également détaillé dans la demande de permis d'aménager.

Si les questions portent sur une éventuelle extension du projet dans l'espace, il faudrait pour être envisagée qu'Huttopia redépose une demande de permis d'aménager, réalise de nouveau une étude d'impact, que le PLU soit de nouveau modifié, etc. Précisons que le travail réalisé a demandé à Huttopia 4 ans et un budget de plus de 150 000 € d'études.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Le règlement du P.L.U. pour chaque zone concernée, donne des indications précises sur l'aménagement ou la construction de bâtiments. Si le P.L.U. est modifié en changeant l'affectation de zone, le nouveau règlement s'appliquera tout comme le Code de l'Urbanisme. Pour ce projet, l'extension du bâti aurait des conséquences sur l'environnement, donc sur la végétation et sur les arbres. Cette solution n'est guère envisageable.

➤ **13 Evacuation des eaux et pollution de la nappe phréatique (observations n° 9, 14,18)**

La nappe phréatique est souvent affleurant, à cause du sol perméable. Le projet manque d'information : évacuation des eaux de piscine, implantation des sanitaires, implantations des réseaux et leurs profondeurs d'enfouissement, raccordements aux réseaux publics..... L'ensemble contribue à un flou sur la nature, le nombre et l'emplacement des arbres à abattre.
Il peut y avoir un danger de pollution,

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Les eaux de piscine ne seront pas évacuées.

Le choix des zones d'implantation des sanitaires a respecté plusieurs règles : pas d'implantation dans la ZPENS, une installation le long des voiries pour réduire l'aménagement de réseaux, des structures de taille réduite et sur pilotis pour un moindre impact sur l'environnement.

Le camping sera raccordé aux réseaux publics : d'électricité, d'adduction d'eau et d'assainissement. Les capacités nécessaires ont été étudiées avec les différents services qui ont permis de valider la compatibilité des productions et capacités pour accueillir le projet Huttopia.

Les réseaux sur le terrain seront enterrés sous les voiries à une profondeur minimum de 0,80m, conformément aux prescriptions du SIBA.

Il n'y aura que très peu d'arbres à abattre. Le couvert arboré laisse suffisamment d'espace libre pour aménager les différentes parties du projet sans couper beaucoup d'arbre. (voir détail question 4)

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Actuellement, la surface concernée par l'abattage éventuel d'arbres est de 2 ha environ, consacrée aux bâtiments et à l'aménagement. Bien que les réseaux soient prévus sous les voiries ou autres, il semble difficile d'évaluer l'importance de débroussaillage ou du déboisement. Ces travaux de préparation sont inclus dans la surface à défricher. Les travaux doivent prendre en considération la hauteur de la nappe phréatique, très variable suivant les saisons.

➤ **14 Nuisances sonores (observation n°1)**

Le projet est respectueux de l'environnement ; l'accès est interdit aux camping-cars et aux caravanes, mais je crains des problèmes de nuisances sonores, le soir en particulier.

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH:

Comme nous l'avons en effet indiqué nous n'avons pas l'intention de recevoir de campings car. Nous avons renoncé à aménager une aire de camping-cars.

Les sites Huttopia ne génèrent pas de nuisances sonores car les animations nocturnes s'arrêtent vers 23 heures. Notre clientèle est une clientèle familiale avec des enfants généralement de moins de 13 ans à qui nous proposons essentiellement des soirées jeux ou contes, et parfois des concerts qui s'arrêtent également tôt. Vous pourrez le constater en consultant le programme d'animation d'Huttopia Dieulefit en 2015. Le centre de vie où sont concentrées toutes les activités n'est par ailleurs pas proche des habitations.

** Pièces n°2 : programme d'activité Huttopia Dieulefit*

Commentaire du Commissaire Enquêteur

L'accès à ce type de camping, semble interdit pour les caravanes et les camping-cars, donc il y a diminution des nuisances.

Pour les nuisances sonores, l'établissement sera assujéti aux respects de la réglementation en vigueur pour un Etablissement Recevant du Public et à l'Arrêté relatif aux bruits de voisinage du Préfet de la Gironde.

➤ **15 Risques d'incendie** (observations n°3, 6, 12,14)

Comment concilier le projet avec la prévention des incendies tout en voulant protéger les boisements ?

La prise en compte du risque incendie est insuffisante dans le cadre des documents fournis. La proximité de la Route Départementale est souvent le point de départ de feux.

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Pour prendre en compte ce risque incendie, nous avons rencontré sur le site en avril 2014, le responsable du SDIS du Teich, le commandant Mouche. Nous avons ainsi pu recueillir les données nécessaires sur le contexte local, afin de bâtir notre schéma de lutte contre le risque incendie.

Une fois le projet dessiné nous avons été reçus le 27 mai 2015 par le SDIS à Bordeaux pour échanger sur le projet proposé et analyser plus dans le détail les prescriptions des services. Certaines correspondent au règlement départemental ; d'autres sont liées au site et installations présentes sur celui-ci. Ainsi, il a été demandé et accepté la mise en place de vannes de fond sur les piscines (« branchement d'eau rapide pompier » indiqué sur les plans du permis d'aménager) afin de pouvoir faciliter leur pompage par les véhicules d'intervention.

De manière générale, la configuration du site facilite l'intervention des pompiers avec 3 des quatre cotés accessibles par des voies carrossables (au Sud : D650, à l'Ouest : chemin communal, au Nord : piste forestière). Pour la partie Est, il est prévu une bande débroussaillée de 50 m avec discontinuité horizontale et verticale (ce qui ne signifie pas de coupe rase), ainsi qu'une bande de terre sol nu de 5m. Ces aménagements permettent de limiter naturellement la propagation d'un feu éventuel (dans les sens Est-Ouest ou l'inverse), et de faciliter l'accès des services de secours.

L'ensemble des moyens de défense contre l'incendie :

- Un poteau incendie est déjà en place à l'entrée du site au Sud-ouest
- Une vanne de fond sur les piscines pour alimenter les camions
- 7 Robinets Incendie Armés (RIA)
- 23 Postes d'incendie comprenant chacun : Deux extincteurs, une batte à feu et une pelle
- En complément, 42 extincteurs sont installés dans les locaux et installations (HLL, etc.).
- Des zones de rassemblement ont été identifiées à la fois pour les cas d'incendie et de tempête
- Les feux ouverts sont bien entendu interdits sur le site

Des contrats de maintenance sont passés avec des spécialistes pour la vérification et la maintenance du matériel.

** Pièce n° 12 : Extrait du Permis d'aménager – PA4 - Plan masse de défense incendie – Huttopia Du TEICH + Notice incendie*

Enfin, au sein du groupe Huttopia, des contrats spécifiques sont passés avec des organismes d'alerte, afin de prévenir tout risque lié à la tempête ou à l'incendie notamment. Ces alertes permettent de prévoir en temps réel les moyens à mettre en place en cas de problème.

Le personnel sur place est formé ; le Directeur d'Exploitation d'Huttopia est un ancien pompier et des exercices de mise en situation et d'évacuation sont régulièrement réalisés.

Un cahier de prescriptions de sécurité sera élaboré comme sur l'ensemble des 33 sites que nous exploitons, qui sera transmis pour validation à la Mairie du TEICH.

Notons qu'une partie importante de ces informations figure dans l'Etude d'Impact en partie 6.3 – Mesures de réduction – Mesure 7 : Sécurité du parc - p122 à 126.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Le projet d'aménagement est soumis à l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Gironde. Des informations ont été données par la société. Une étude détaillée sera fournie dans le permis d'aménager. HUTTOPIA LE TEICH est bien consciente des problèmes de sécurité et de la protection contre l'incendie en particulier.

➤ **16 Risques d'inondation ou de submersion (observations n°12, 14)**

Pour les inondations et submersion marine, la Commune est classée Territoire à Risque important d'Inondation (TRI). Il y a donc un risque d'inondation comme en Février 2014. Aucune information précise n'est présentée.

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Présents sur le site aux moments des inondations (27 février 2014), nous avons pu constater que si la piste cyclable était sous l'eau ; il n'en était rien pour le site qui en dehors des zones humides n'avait pas été touché par l'inondation (cf. photos prise ce jour-là ci-dessous)



Photo 1 zone humide

photo 2 : chemin sur le site

photo3 : piste cyclable

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Les risques d'inondations sont plus importants en hiver, dans la mesure où la nappe phréatique est au plus haut. D'autres risques existent en été, mais ne présentent pas de danger extrême dans la mesure où la nappe phréatique est au plus bas, sauf cas de force majeure.

Dans les Territoires à Risques Importants d'inondation sur le bassin Adour Garonne (Arrêté du Préfet coordonnateur de bassin en date de janvier 2013), le Bassin d'Arcachon et en particulier la commune du TEICH figure au titre de l'aléa de submersion marine.

Le préfet de la Gironde a signé en 2010, les arrêtés prescrivant la réalisation de Plans de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) pour 10 communes du Bassin d'Arcachon.

Il faudra suivre avec attention, l'application de ces textes sur ce projet.

➤ **17 Clôture du camping** (observation n°9)

Où seront installées les clôtures ?

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Nos sites Huttopia ne sont pas ou pas totalement clôturés. Chacun a des particularités de topographie, d'environnement et de voisinage qui demandent parfois des clôtures, pour des raisons de sécurité. Cela pourrait être le cas pour le projet Huttopia du TEICH. Nous n'avons pas encore arrêté notre position sur ce site, mais avons déjà eu des échanges sur le sujet avec différents interlocuteurs locaux.

Description du type de clôture à la question 21-b.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La description n'est pas précise dans l'étude d'impact. Il n'est pas prévu de clôture sur la périphérie. Des réflexions plus précises sont traitées dans la question n° 21.

➤ **18 Stationnement des véhicules à l'intérieur et à l'extérieur** (observation n°9)

Manque de places de stationnement ? Où peuvent être réalisées ces places de parking ? Pour recevoir 550 à 600 personnes, il manque des places de parking pour le séjour des campeurs.

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Tout d'abord, nous acceptons 1 véhicule par emplacement. De ce fait, si 550 à 600 correspond au nombre de personnes, le nombre de véhicules maximum sur site reste bien 190. Un emplacement de camping comprend par nature une place de stationnement. Nous avons indiqué ces emplacements sur le plan du projet.

En complément de ces emplacements, les normes 3* des campings imposent un parking visiteurs à l'entrée, et nous avons prévu des places supplémentaires pour le personnel du camping.

Ainsi, 44 places de parking seront matérialisées à l'entrée du camping. Rappelons que nous aménagerons cet espace de stationnement le plus naturellement possible, comme nous le faisons généralement sur nos sites.

Le sol ne sera pas imperméabilisé pour éviter les ruissellements d'eaux pluviales, et nous aménagerons les places en petits îlots de 4 à 5 places afin de dispatcher ces stationnement en fonction du couvert arboré.

Notons également que si ces emplacements sont situés à l'entrée, ils restent derrière la bande de 40m de protection prévue dans notre permis.

En plus de ces places, nous avons prévu 4 places à l'intérieur du camping correspondant aux places réservées aux personnes à mobilité réduite.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le projet présenté dans l'étude d'impact est insuffisant au point de vue lisibilité et organisation de l'aménagement. Il est difficile de porter un jugement sur l'implantation des places, sur leurs dimensions et leur nombre (non vérifié sur le terrain), sachant que ces aménagements réalisés auront un impact sur l'environnement.

Il est à noter que le nombre de places de parking à l'extérieur (à proximité de l'entrée) est très variable d'un document à l'autre.

➤ **19 Circulation des véhicules aux abords du camping** (observations n°4, 10, 13, 16, 18)

La question, n'est-elle pas de savoir s'il est possible d'accueillir encore plus de touristes ?

La création de ce camping pouvant accueillir jusqu'à 600 personnes, va augmenter les problèmes de circulation dans ce secteur calme et naturel. Il faut préserver la biodiversité exceptionnelle.

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Dire que ce secteur est calme et naturel en matière de circulation automobile nous paraît surprenant. Les données de circulation transmises en annexe montrent que la D650 reçoit en moyenne annuelle :

- 7500 véhicules/jour (chiffres à valider) avant l'entrée dans l'agglomération (avant le rond-point, partie limitée à 70 km/h),
- 10250 véhicules/jour (après le rond-point, partie limitée à 50 km/h).

Considérons ce relevé. S'agissant d'une moyenne annuelle, et la circulation étant bien plus importante en été, le nombre de véhicules/jour au moment de l'ouverture en haute saison du camping avoisine plus probablement les 25 000 véhicules/jour.

Durant cette période, le camping lorsqu'il sera complet, accueillera environ 150 à 200 véhicules.

On peut observer que les clientèles séjournant généralement à la semaine, le nombre de véhicule et le nombre de rotations effectuées par ces véhicules est infime (0,8%) et ne saurait être considéré comme un facteur critique pour la circulation sur cet axe.

D'autant que le camping met à disposition des vélos et est longé par une piste cyclable permettant à nos clients de découvrir le bassin sans avoir à subir les bouchons de la haute saison.

** Pièce n°13 : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres*

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il est à remarquer que ces observations ne concernent pas directement cette enquête, car elles n'ont pas d'influence sur le défrichement.

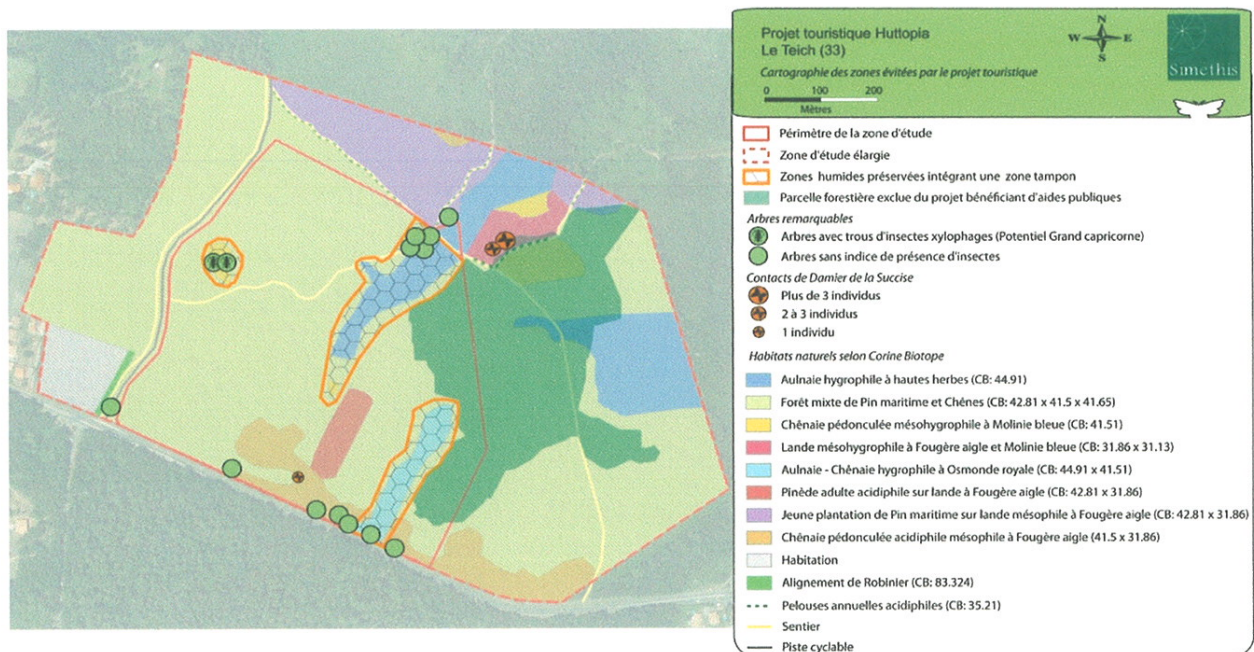
La question a été posée pour être un complément à la question n° 14 sur les effets sonores.

L'apport de véhicules, dû au camping, sera négligeable par rapport au trafic moyen journalier sur la Route Départementale N° 650 surtout en pleine saison.

➤ 20 Le ruisseau MOON ESTEY (observation n°12)

Il semble avoir été oublié dans l'étude. Ce chenal secondaire ne se trouve qu'à 400 mètres du site. Quelle est son influence dans cette zone protégée ?

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :



Ce ruisseau se trouve à plus de 400 mètres de la limite Est du site.

Une zone humide est évitée sur le site du projet. Cette zone humide est connectée au Bassin versant du Moun Estey. Cet évitement, associé à la réservation d'un espace tampon de part et d'autre, permet de manière indirecte de préserver le réseau hydrographique du Moun Estey.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Ce ruisseau n'a à priori, aucune influence directe sur le projet.

3-2-2 : Questions à SCI HUTTOPIA DU TEICH. pour le Commissaire Enquêteur

➤ **21 Clôtures**

a- Est-il prévu une clôture sur le périmètre extérieur du camping, afin de protéger les installations et d'en maîtriser l'accès, par exemple entre novembre et avril ?

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Comme nous l'avons mentionné plus haut, nous n'avons pas encore arrêté notre position sur la mise en place de clôtures sur ce site, mais avons eu plusieurs échanges avec différents interlocuteurs locaux sur le sujet. Nous pensons installer si nécessaire pour des raisons de sécurité ou de protection de la limite Est, une clôture type grillage forestier ONF.

Pour le gardiennage du site, rappelons que nos responsables de site Huttopia sont en général en CDI et logent à l'année sur le camping. Il est prévu dans le permis d'aménager un logement pour ces derniers. Ceux-ci ont pour mission de veiller sur la sécurité du site notamment hors saison. Des systèmes d'alarmes sont aussi installés, qui permettent de contrôler et d'intervenir rapidement en cas d'intrusion.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La proposition de ne pas prévoir une clôture est louable ; mais la protection externe ne sera pas assurée. En l'absence de clôture, l'accès sera libre pour tout piéton ou pour tout cycliste se déplaçant sur la piste cyclable située à proximité ou pour un véhicule venant de la Route Départementale par exemple, ne passant pas par l'entrée principale du camping.

Pourquoi prévoir une clôture seulement sur la limite côté est ? Il semble que c'est la partie la moins exposée aux intrusions.

L'objectif est de protéger l'environnement créé, de conserver le contexte nature et éviter le plus possible les dégradations de toute sorte. Je pense qu'une clôture sur le périmètre extérieur est indispensable ; il reste bien sûr à l'intégrer dans le site en prenant en considération, les éléments de présence d'espèces protégés ou autres éléments développés ci-dessus..

b- Dans l'affirmative, quel type de clôture est prévue (matériaux, formes, hauteur) permettant d'avoir des renseignements plus précis que ceux de l'étude d'impact.

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Nous utilisons lorsque cela s'avère nécessaire, des clôtures de type forestier, d'une hauteur de 1,20m, composées de poteaux en bois ronds de diamètre 100 mm et d'un grillage galva type ONF à grosse maille permettant à l'essentiel de la faune de passer à

travers ; le fait que le terrain ne soit pas totalement clôturé permettra dans tous les cas à la faune de passer.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Je suis d'accord sur le type de clôture, décrite sommairement. Les caractéristiques de cette clôture restent à définir en détail et à soumettre à l'approbation des services concernés.

c- Dans la négative, comment sera assurée la protection

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Voir réponse au point 21 a ci-dessus

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La réponse en 21a me paraît insuffisante, car il ne faut pas oublier que le camping ne fonctionne pas entre les mois de novembre et avril de l'année suivante.

➤ **22 Protection zones humides**

Les trois zones humides situées dans le camping sont à protéger et à interdire d'accès. Quel système de protection a été envisagé et le décrire précisément.

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH

Nous avons l'expérience de la mise en défends de certaines zones à protéger sur certains sites (exemple : zones à orchidées, ou papillons sur le site de Lanmary en Forêt Domaniale en Dordogne). Nous les marquons par un fil et des panneaux de sensibilisation et de signalisation autour des zones humides.



Exemple de marquage utilisé pour limiter les intrusions dans une zone protégée – ONF-Huttopia Lanmary

À noter que naturellement la topographie des zones humides permet de faciliter la non-pénétration sur ces zones du fait de talus et de végétaux assez denses et peu « hospitaliers ».

Nous trouverions dommage de clôturer plus strictement ces zones mais sommes à l'écoute des prescriptions externes.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Quatre zones humides ont été repérées sur la zone d'étude de l'étude d'impact .Dans le périmètre, trois zones sont affichées donc à protéger.

Ce genre de protection présenté ci-dessus (un câble sur poteau) permet à quiconque de pénétrer dans ces zones à protéger. Ceci n'est pas dissuasif. Je pense qu'une protection de végétaux denses comme indiqués ci-dessus, me semble la mieux appropriée et efficace. La clôture haute comme celle de l'extérieur, n'est à utiliser qu'en cas de nécessité absolue ou de problème particulier.

Une signalétique au droit de ces zones, est indispensable, On peut aussi considérer que dans le cadre des activités organisées, ces zones sensibles peuvent servir de milieux éducatifs.

➤ **23 Bivouac : conception et utilisation**

Quel est pour la SCI HUTTOPIA DU TEICH, la définition du bivouac et sous quelles formes sera-t-il autorisé et utilisé en particulier pour la sécurité ?

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH

Les aires bivouacs sont des installations très sommaires destinées aux campeurs qui n'ont pas d'eau sur leur emplacement. Ils y font leur vaisselle dans des éviers installés sur une structure bois surmontée d'une toiture. Une table en bois de type picnic est installée pour rendre l'espace convivial. L'espace est sécurisé. Il comprend les dispositifs de RIA pour la lutte contre les incendies.



Exemples d'aires bivouacs – Huttopia Rillé (Touraine)

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Comme le laissait entendre oralement le rédacteur de l'observation écrite, le bivouac peut-être dangereux pour l'entourage et l'environnement (genre feu de camp). Le bivouac défini dans ce camping n'a rien à voir avec le précédent. Il est sécurisé et convivial. Il s'inscrit dans le contexte du camping-nature.

➤ **24 Type d'assainissement et implantations**

Quel est le type d'assainissement à l'intérieur du camping ? Comment se situe l'implantation de la canalisation principale et des canalisations secondaires de raccordement aux bâtiments (types, profondeur, emplacement ou autres caractéristiques).

Cela influence le maintien de la zone arborisée.

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

L'assainissement du camping se raccordera au réseau d'Eaux Usées du réseau collectif. Le projet tiendra compte des prescriptions du SIBA transmis en juillet 2015 lors de l'instruction du permis et très précises quant aux règles de dimensionnement et de profondeur des réseaux (0,80m). En particulier, pour éviter les reflux et la pollution éventuelle des nappes, le seuil des constructions sera établi à 0,30m au-dessus du terrain naturel.

Les canalisations sont indiquées sur les plans masse déposés dans la demande de permis d'aménager. Nous souhaitons noter que la conception du site en concentrant les services et les HLL sur la partie Nord-Ouest évite que les aménagements de réseaux ne soient trop importants.

Ainsi les parties Nord-Est et Est concernées par la ZICO et la ZPENS sont pas impactées par ces réseaux du fait de l'absence de construction et d'installation dans cette zone.

Les eaux pluviales ne sont pas collectées.

** Pièce n°14 : Extrait demande de permis d'aménager Huttopia – PA4 – Plan masse du projet indiquant les passages des réseaux.*

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il est dommageable qu'aucun plan ne soit joint à l'étude d'impact, car le défrichement reste flou au niveau des canalisations. Certes, la fourniture d'un plan n'est pas obligatoire, mais aurait bien aidé au niveau des discussions et des remarques concernant le défrichement, le débroussaillage et le déboisement.

➤ 25 Circulation et stationnement des véhicules dans le camping

Le parking extérieur a une contenance de 45 places prévues pour l'accueil des visiteurs et pour le stationnement des campeurs. Pour les 600 personnes admissibles, cela pourrait représenter 150 véhicules. Comment sont prévus la circulation et le stationnement de ces véhicules, à l'intérieur du camping ?

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

(Rappel question n° 18)

Tout d'abord, nous acceptons 1 véhicule par emplacement. De ce fait, si 550 à 600 correspond au nombre de personnes, le nombre de véhicules maximum sur site reste bien 190. Un emplacement de camping comprend par nature une place de stationnement. Nous avons indiqué ces emplacements sur le plan du projet.

En complément de ces emplacements, les normes 3* des campings imposent un parking visiteurs à l'entrée, et nous avons prévu des places supplémentaires pour le personnel du camping. Ainsi, 40 places de parking seront matérialisées à l'entrée du camping. Rappelons que nous aménagerons cet espace de stationnement le plus naturellement possible, comme nous le faisons généralement sur nos sites. Le sol ne sera pas imperméabilisé pour éviter les ruissellements d'eaux pluviales, et nous prévoyons d'aménager les places en petits îlots de 4 à 5 places afin de dispatcher ces stationnement en fonction du couvert arboré.

En plus de ces places, nous avons prévu 4 places à l'intérieur du camping correspondant aux places réservées aux personnes à mobilité réduite.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Comme indiqué dans le commentaire de la question n°18, le Maître d'Ouvrage manque de rigueur dans les chiffres annoncés (40 ou 44 ou 45 places de parking à l'extérieur du camping suivants les pièces du dossier).

Pour la circulation à l'intérieur du camping, il est dit que la largeur moyenne des voies est de 2,50 m de largeur. À part les places de parking, donc le stationnement, la circulation ne concerne pas directement l'enquête.

➤ **26 Fondations des constructions (bâtiments, piscines ou autres)**

Les données concernant les fondations des constructions sur l'aire du camping ne sont pas définies. Il faudrait des détails car leur nature et leurs profondeurs ont une influence sur le terrain.

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Les fondations du centre de vie, de la salle de séminaire et de la laverie seront dimensionnées par un BE structures béton, après avoir réalisé des études de sol. Nous serons sur un principe de plots béton de diamètre 30 cm tous les 4 m ou sur des vis métalliques suivant la nature du terrain. Les dimensions de la semelle des plots béton et leur profondeur ne pourront être définies qu'avec l'étude de sol et l'étude béton.

Les sanitaires modulaires sont posés sur 12 plots béton de diamètre 20 cm et de profondeur 50 cm. Ils impactent très peu le terrain naturel.

Les dalles de 170 m² au total des bassins de piscines semi-enterrées seront posées sur un lit de sable.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La réponse à cette question complète les éléments de l'étude d'impact. Il y aura donc quelques fondations en béton pour les installations communes. Ce qui semble logique, vu la structure géologique du terrain. Les autres bâtiments de même type n'utiliseront qu'un minimum de béton. Seule la piscine sera enterrée et bétonnée.

Les autres bâtiments en bois seront posés sur des plots en bois.

➤ 27 Protections contre les évènements exceptionnels

Quels sont les dispositions qui seront prises pour protéger les constructions, les campeurs, l'environnement boisé, les zones humides, en cas d'incendie ou d'inondation par exemple ?

Réponse de la SCI HUTTOPIA DU TEICH :

Nous exploitons 33 sites en zone forestière. Nous n'avons jamais eu à déplorer des accidents mettant en cause la sécurité des personnes. Nous avons cette expérience et nous travaillons pour assurer une sécurité (jamais absolue) des biens et des personnes.

- Notre responsable du patrimoine paysager, ingénieur des eaux et forêts, assure en amont un contrôle des arbres et de l'état général du camping, en matière d'entretien des végétaux (débroussaillage, élagage, abattage des arbres menaçant la sécurité des biens et des personnes),
- Chacun de nos sites est abonné aux alertes professionnelles de Météo-Consult ou Météo- France. Nos responsables sont formés pour évacuer les sites en cas d'alerte,
- Nous concevons nos sites pour avoir toujours des centres de vie dans des zones peu ou pas arborées afin de pouvoir accueillir les campeurs,
- L'ensemble des bâtiments sont sur pilotis sans partie enterrée,
- Nous avons bien entendu des plans et des processus d'évacuation et de défense comme cela est prévu dans la réglementation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La société HUTTOPIA LE TEICH est consciente des dangers que peut créer un tel camping, tant pour l'organisation, que pour le fonctionnement ou pour la sécurité des usagers. Les règles de sécurité seront définies avec le S.D.I.S. de la Gironde et détaillées dans le permis d'aménager.

Ces règles de sécurité apparaissent dès le défrichement, avant de débiter l'aménagement du camping.

3-3 : Pièces complémentaires de la société HUTTOPIA LE TEICH

En complément de sa réponse au procès-verbal des observations, la société, en fonction des questions posées, a joint des pièces complémentaires pour étayer ses réponses.

Outre l'activité de la société HUTTOPIA, les documents suivants ont été joints et mis en annexe A11 du présent dossier :

- Pièce n°1 : Brochure commerciale Huttopia (*non jointe*),
- Pièce n°2 : Programme d'activité Huttopia Dieulefit et présentation de Smart-Forest,

- Pièce n°3 – Arrêté préfectoral portant certificat de projet relatif à un projet de création d'un camping sur la commune du Teich, du 16 juillet 2014 : *pièce importante sur l'application de la réglementation attachée à ce projet,*
- Pièce n°4 – Dossier Loi sur l'Eau et Récépissé de dépôt de dossier de déclaration n°127-15 : *dossier apparu en cours d'enquête,*
- Pièce n°5 – PV de constat d'huissier du 16 septembre 2015 : *certification de l'affichage installé 15 jours avant le début de l'enquête,*
- Pièce n°6 – Preuve de livraison des nouveaux panneaux en mairie le 12 octobre 2015
- Pièce n°7 – Mail de confirmation de la mairie du TEICH pour l'installation du nouveau panneau : *réinstallé le 13 octobre,*
- Pièce n°8 – Bilan des surfaces utilisées pour le projet (extrait de l'étude d'impact p93) : *vérification des surfaces impactées par le projet,*
- Pièce n°9 – Extraits du SMVM : *présentation de l'impact du texte sur le projet,*
- Pièce n°10 – Extrait des conclusions du rapporteur dans l'annulation du SCoT : *présentation de l'impact du texte sur le projet,*
- Pièce n°11 – Courrier du propriétaire attestant qu'il ne souhaite pas vendre ses terrains
(*texte arrivé après la fin de l'enquête, non exploitable dans le cadre de l'enquête*)
- Pièce n°12 – Extrait demande de Permis d'aménager – PA4 – Plan masse de défense incendie Huttopia Du TEICH + Notice incendie : *complément d'information,*
- Pièce n°13 – Classement sonore des infrastructures de transports terrestres : *pour information,*
- Pièce n°14 – Extrait demande de Permis d'aménager Huttopia – PA4 – Plan masse du projet indiquant les passages des réseaux : *plan qui aurait dû être fourni avec l'étude d'impact, car c'est le seul qui soit d'actualité.*

Les parties en italiques concernent l'appréciation du Commissaire Enquêteur.

3-4 : Compléments d'analyse du dossier par le Commissaire Enquêteur

Avis de l'autorité environnementale (observations n° 7,12)

L'indépendance de l'autorité environnementale vis-à-vis de l'autorité délivrant l'autorisation est inexistante, les deux dépendant du Préfet. L'avis de cette autorité environnementale doit être considéré comme irrégulièrement émis, entachant la procédure.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Cette question ne concerne pas l'objet de la présente enquête mais son organisation administrative. À ma connaissance, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, dépend du Préfet de la région Aquitaine alors que l'Arrêté Préfectoral portant autorisation de défrichement est une décision du Préfet du département concerné. Cette ambiguïté a été signalée à la D.D.T.M. de la Gironde.

3-4-1 : Travaux situés en périmètres d'inventaires

La zone des travaux est située sur la zone d'action du Parc Naturel des Landes de Gascogne. D'après les documents fournis, le déboisement et le dessouchage doivent être limités à l'implantation du centre de vie; les arbres remarquables seront

préservés.

Il est prévu dans le projet, de conserver une zone boisée parallèle à la route, classée actuellement en zone N et en E.B.C. entre la Route Départementale et la limite sud du camping, soit une bande de 40 mètres de largeur environ, pour une surface préservée de 1800 m² environ. Celle-ci ne devrait pas être défrichée à priori (sauf pour créer un passage pour l'entrée principale du camping), d'après l'étude d'impact. Elle est une zone tampon entre la route et le camping.

Le projet est implanté à proximité de trois sites, zones règlementées de Natura 2000 du Bassin d'Arcachon et de la Leyre, espaces désignés en application des directives « espèces floristiques et faunistiques et habitats naturels ».

Ces zones spéciales de conservation sont, soit un Site d'Intérêt Communautaire (SIC) comme celui des « Vallées de la grande et de la petite Leyre » situé à proximité, soit celui du « Bassin d'Arcachon et Cap-Ferret », soit une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) comme celle du « Bassin d'Arcachon et du Banc d'Arguin ».

Le nouveau site Ramsar « Bassin d'Arcachon- secteur du delta de la Leyre » recense en particulier, les espèces et habitats des vallées de la Leyre. Il est en cours d'élaboration.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

En conclusion, l'aire d'étude n'est intégrée à aucun site protégé, sauf une partie qui est comprise à l'intérieur de la ZICO, citée ci-dessus et qui inclue d'autres zones protégées.

Le demandeur devra être vigilant pour la protection de cette zone. L'intérêt ornithologique peut être considéré comme important, compte-tenu de la présence d'un cortège d'espèces protégés, associés aux espaces ouverts (landes) et aux formations arborées ou arbustives.

La présence de deux sites classés inscrits (Val de Leyre et Château de Ruat), situés à une distance supérieure à 500 mètres de l'aire à aménager, ne pose aucun problème particulier.

3-4-2 : Travaux situés en périmètres de protection

Dans les périmètres de protection se trouvent des composantes environnementales à préserver. Le site d'intervention est inclus dans le zonage de préemption des Espaces Naturels Sensibles (E.N.S.), du Conseil Départemental de la Gironde (voir question n°8 ci-dessus), ceci pour préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels, en cas de vente du propriétaire.

Les critères floristiques (espèces végétales et habitats naturels) ont déterminé des zones humides. Sont apparues : de la lande à fougère, de la chênaie et de l'aulnaie à fort enjeu écologique et à protéger de tout aménagement. Une zone tampon est prévue autour de chacune des zones humides. L'ensemble représente 3,09ha.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'intérêt pour la botanique du projet est faible et moyen pour le boisement (d'après les informations de l'étude d'impact). Par contre, l'intérêt est très fort pour les habitats de zones humides et pour une avifaune diversifiée.

Ces zones humides situées à l'intérieur du projet devront être protégées physiquement.

(voir question n°22). L'attention est attirée pour maintenir les boisements humides dans leur état, sans modification du régime hydrologique.

3-4-3 : Impacts sur les eaux

Le projet est concerné par deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui se superposent sur la zone d'étude :

- Le SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés », qui prévoit entre autre, de préserver et gérer les zones humides du territoire,
- Le SAGE « Nappes profondes de la Gironde ».

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Apparemment, la seule possibilité d'impacter les nappes souterraines est la pollution accidentelle.

3-4-4 : Impacts sur l'environnement

La D.D.T.M. a, après une visite in-situ le 18 Avril 2015, accepté par procès-verbal de reconnaissance des bois à défricher en date du 11 Août 2015 (pièce n°2 du dossier d'enquête), la demande de défrichement et donné un avis favorable sous réserve de conservation de trois zones humides et de feuillus en lisières sud.

Pour l'aménagement du camping :

- en phase travaux : la préparation du terrain concerne le défrichement, c'est à dire le débroussaillage, le déboisement, le dessouchage puis les terrassements. Ces travaux préparatoires nécessitent la présence d'engins générant des impacts le plus réduit possible pour éviter des pollutions.
- en phase d'exploitation : maintien du couvert arboré, implantation d'habitats sur pilotis permettant le passage de la microfaune, préservation des boisements humides.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La SCI HUTTOPIA DU TEICH semble sensibilisée par les problèmes liés aux travaux qui seront réalisés, dans la mesure où elle a déjà conçu et géré d'autres campings de même nature.

Les travaux de défrichement feront l'objet de vérification par les services de la Mairie et entérinés en fin de chantier, s'ils sont conformes, par la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

3-4-5 : Incidence sur le paysage

Dans l'étude d'impact, le projet ne peut provoquer qu'un déboisement sur le site. A cela, il faut ajouter la suppression de certains végétaux.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Certes, la conception du projet (installations, constructions, aménagements) contribue à diminuer les impacts du projet. Pour compenser, limiter et les réduire, des mesures compensatoires devront être prises.

Il faudra également prévoir un entretien et un contrôle régulier du site (surfaces boisées ou plantées), afin de vérifier périodiquement le maintien des végétaux et de supprimer toutes autres espèces envahissantes.

3-4-6 : Application de la Loi Littoral

Le projet est inclus dans la coupure d'urbanisation du Val de LEYRE. La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi Littoral », pose les principes de protection et de mise en valeur des espaces littoraux (voir questions n° 6 et 7).

Dans les coupures d'urbanisation, aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, hormis les structures d'accueil légères ainsi que des zones de loisirs ou de pratique sportive, dans la mesure où les aménagements n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeu).

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-3 à R 123-33 du Code de l'Environnement, il est nécessaire que les aménagements légers réalisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Ce rapport a permis de présenter les généralités sur la présente enquête, son organisation, son déroulement et les questions qui se sont posées lors de cette enquête. Le rapport suivant concerne, pour cette enquête publique, les conclusions et l'avis motivé du Commissaire Enquêteur.

Fait à Gujan-Mestras, le 7 Décembre 2015

Bernard COURET



Commissaire Enquêteur

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DU TEICH**

**Enquête Publique
du 5 Octobre 2015 au 7 Novembre 2015**

***DEMANDE D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT
POUR LA REALISATION D'UN CAMPING***

***PRESENTEE PAR LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
HUTTOPIA DU TEICH***

**CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Bernard COURET
16, allée des deux écluses
33470 Gujan-Mestras
Commissaire Enquêteur**

1 – Généralités sur l'Enquête Publique

La S.C.I. HUTTOPIA DU TEICH, dont le siège social est situé, rue de Chapoly à Saint-Genis-les Ollières (69290), a présenté une demande d'autorisation de défrichement de 15 ha 36a, sur la commune du TEICH (33470), pour l'aménagement d'un camping dans un site naturel réservé.

Le projet concerne une partie des parcelles cadastrales CH n° 23 et CH n° 24 aux lieux-dits « Mathias et les Plassots », dont le propriétaire louera les terrains à la SCI HUTTOPIA DU TEICH.

Le projet de camping s'étend sur 18 ha environ et comprend 190 emplacements pour une capacité de 550 à 600 personnes environ. Il concerne le milieu naturel et s'implante sur 15,36 ha de boisement constitué de pins maritimes, de chênes et de feuillus.

La demande d'autorisation de défrichement a été déposée le 27 Mai 2015, par la SCI HUTTOPIA DU TEICH, à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde ; le dossier a été réputé complet le 10 Juin 2015.

Au vu du projet, le délai d'instruction est porté à 8 mois. La demande sera tacitement rejetée, si aucune décision n'a été notifiée à la société, avant le 10 Février 2016.

Par décision en date du 21 Août 2015, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Bernard COURET, en qualité de Commissaire Enquêteur et Monsieur Claude CUIN en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant,

Par arrêté en date du 4 Septembre 2015, Monsieur le Préfet de la Gironde a prescrit l'Enquête Publique, relative à une demande d'autorisation de défrichement déposé par la SCI HUTTOPIA DU TEICH, en vue de l'aménagement d'un camping écotouristique, sur la commune du TEICH.

Cette demande d'autorisation de défrichement a donc été soumise à une enquête publique, qui a eu lieu (sur 34 jours), du 5 Octobre 2015 au 7 Novembre 2015 inclus.

L'enquête publique s'est déroulée pendant l'instruction du permis d'aménager, déposé à la Mairie du Teich le 22 Juin 2015, à la suite de l'avis émis par l'autorité environnementale, avant la décision du Préfet.

La réalisation de ce projet nécessite de procéder au déclassement de ces 18 ha environ, d'Espaces Boisés Classés. Une autre enquête publique pour la mise en compatibilité du P.L.U. du TEICH a été engagée, par ailleurs par la Collectivité.

2- Objectifs du projet

Le projet concerne le milieu naturel et s'implante sur 17,29 ha (18 ha environ) de boisement constitué de pins maritimes, de chênes et de feuillus; le défrichement s'étend sur 15,36 ha au maximum pour un aménagement de 190 emplacements pour une capacité de 550 à 600 personnes environ.

Ces emplacements sont répartis de la façon suivante:

- 152 emplacements nus
- 18 cahutes type HUTTOPIA

- 20 cabanes type HUTTOPIA
- 5 sanitaires modulaires sur pilotis
- 3 aires de bivouac.

L'ensemble est complété par un Centre de vie, structure éco-construite, qui comprend une salle de vie, une petite restauration, un espace de baignade, une salle de séminaire, une terrasse en bois sur pilotis, une aire de jeux. Toutes les structures sont posées sur des pilotis en bois non traité.

L'accès à ce camping est prévu par la Route Départementale 650 (Avenue de la Côte d'Argent) ; les voiries intérieures ne seront pas revêtues et tracées à partir des chemins existants. Les réseaux nécessaires (eau, électricité....) sont situés à proximité.

Le projet touristique du camping, classé trois étoiles, en pleine forêt est d'accueillir une clientèle dans un site naturel préservé, donc de l'intégrer à l'environnement et au tissu local. Il est adapté à la nature du lieu, à la sécurité tout en prenant en compte le patrimoine arboré, le relief, les aménagements existants.

Actuellement au titre du code forestier, les deux parcelles concernées, correspondant à la surface de 18 ha environ, sont situées en zone naturelle N et classées en Espaces Boisés Classés (EBC). Par application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, tout défrichement est interdit. L'autorisation de défrichement ne pourra intervenir qu'après modification du P.L.U. portant déclassement de l'EBC concernée.

Cette proposition de modification de classement de zone dans le P.L.U. du TEICH, devrait permettre de transformer la zone N en zone 1AUK (urbanisation organisée) et de classer en E.B.C., des surfaces boisées situées à proximité, en zone naturelle N (pour retrouver l'équivalence en surface EBC).

Cette modification du P.L.U. ne concerne pas le présent dossier et fait l'objet d'une enquête publique séparée de la Mairie du TEICH.

J'observe, simplement, qu'il aurait été judicieux de joindre au dossier d'enquête, la demande de dossier de déclaration « Loi sur l'eau », au titre de l'article R 214-1 du Code de l'Environnement, déposée en Juillet 2015, à la D.D.T.M. de la Gironde.

3- Déroulement de l'enquête

A partir d'une étude attentive et approfondie du dossier soumis à l'enquête et des informations données par le Maître d'Ouvrage (la SCI HUTTOPIA DU TEICH), la Mairie du TEICH et la D.D.T.M. pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête, après les visites sur le terrain pour mieux comprendre le projet et pour visualiser concrètement la topographie des lieux, l'environnement, les conditions étaient requises pour débiter cette Enquête Publique.

L'Enquête Publique s'est déroulée durant **34 jours**, du 5 Octobre 2015 au 7 Novembre 2015 inclus avec le registre d'enquête publique mis à disposition du public dans la commune du TEICH.

4- Forme et procédure de l'enquête

Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, pour ce qui concerne : les avis de publicité dans la presse, l'affichage mis en place sur

les panneaux d'information de la commune (format A4). L'affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête par le Commissaire Enquêteur et par les services de la Mairie.

Cependant sur le site concerné : l'affiche mise en place 15 jours avant le début de l'enquête et certifiée par un Huissier de justice, a été provisoirement enlevée, suite vraisemblablement à un acte de malveillance, car le poteau-support est resté en place et l'affiche n'était pas aux abords.

Le Commissaire Enquêteur en a constaté la disparition le 6 Octobre 2015. La SCI HUTTOPIA DU TEICH a été alertée le jour même. Le nouveau panneau a été envoyé à la Mairie et mis en place le 13 Octobre 2015. Il y restera jusqu'au 7 Novembre, dernier jour de l'enquête. Cela n'a pas eu d'influence sur le bon déroulement de l'enquête.

La qualité du dossier présenté à l'enquête et déposé dans la commune du TEICH, était de par sa composition et son contenu, conforme aux textes en vigueur,

Le dossier d'enquête a été disponible dans de bonnes conditions de consultation. Les divers documents autorisaient une information de qualité pour ceux qui souhaitaient disposer de tous les éléments d'analyse du projet.

Les quatre permanences qui se sont déroulées dans la commune, l'ont été dans de très bonnes conditions d'organisation et sans problème particulier.

5- Remarques du Commissaire Enquêteur suite à l'Enquête publique

- La société HUTTOPIA LE TEICH n'a pas encore pris de décision concernant la protection périmétrique du camping (voir question n° 21).
Situé à quelques mètres d'une Route Départementale avec une circulation importante d'une part, avec une piste cyclable qui longe la moitié du périmètre extérieur d'autre part, il semble que la sécurité ne soit pas assurée. Le type de clôture est à définir afin de ne pas créer d'effet de coupure pour la faune existante.
- La protection des trois zones humides situées dans la zone aménagée est insuffisante. (cordon interdisant l'accès). Plusieurs types de protection sont possibles pour éviter la détérioration du milieu (faune et flore), tout en évitant un effet de coupure : barrière végétale, grillage de protection ou autre, information du public de la fragilité de la zone.

6- Conclusions et avis sur l'enquête publique

Le Commissaire Enquêteur :

- . considérant le caractère exhaustif des pièces constituant le dossier d'enquête,
- . considérant les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique conforme aux textes en vigueur,
- . considérant les mesures de publicité pour informer le public, réalisées conformément à la réglementation,
- . considérant les réponses apportées aux interrogations exprimées durant l'enquête par la société HUTTOPIA LE TEICH,
- . considérant que les études menées dans le cadre de ce projet ont recherché à réduire au maximum, l'impact sur les différents milieux traversés et notamment les espaces boisés,

- . considérant que l'étude d'impact "défrichement" a bien appréhendé la nature et la qualité des boisements concernés et pris en considération des espaces sensibles comme les zones humides avoisinantes, en vue de la protection d'habitats et/ou d'espèces animales protégées,
- . considérant les approches multiples menées face aux difficultés rencontrées tout au long de l'élaboration du projet pour limiter les atteintes aux milieux naturels,

Dans ces conditions

Emet un AVIS FAVORABLE

à la demande d'autorisation de défrichement, sur la commune du TEICH (33470), pour l'aménagement d'un camping dans un site naturel :

SOUS RESERVES

- 1- *Prévoir une protection périmétrique extérieure du camping,*
- 2- *Prévoir une protection efficace des zones humides du camping.*

Fait à Gujan-Mestras, le 7 Décembre 2015

Le Commissaire Enquêteur



Bernard COURET