

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Nouvelle-Aquitaine

Bordeaux, le 08 DEC. 2016

Mission Évaluation Environnementale
Pôle projets

**Projet touristique Huttopia
Commune de Le TEICH (33)**

**Avis de l'autorité administrative de l'État
compétente en matière d'environnement**
(article L. 122-1 et suivants du Code de l'environnement)

Avis 2016 – 4031

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables à la réalisation.

Localisation du projet :	Commune de Le Teich (33)
Procédure :	Permis d'aménager
Porteur de projet :	Sci Huttopia Le Teich
Date de saisine de l'Autorité environnementale :	17 octobre 2016
Date de l'avis de l'Agence régionale de la santé :	10 novembre 2016

Le projet touristique Huttopia, sur la commune du Teich, a fait l'objet d'un premier dépôt de permis d'aménager, en juin 2015. Ce permis, soumis à étude d'impact, a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale, le 4 août 2015.

Le dossier de permis d'aménager, objet du présent avis, réceptionné le 17 octobre 2016, comprend un dossier d'étude d'impact qui s'avère être en tout point identique à celui objet du précédent avis. Les développements ci-après, à l'exception du paragraphe III, de la suppression des éléments dans le corps de l'avis faisant référence à un contexte réglementaire devenu obsolète, ainsi que d'une partie de la conclusion, sont donc identiques à ceux de l'avis de l'Autorité environnementale du 4 août 2015.

Principales caractéristiques du projet.

L'étude d'impact objet du présent avis porte sur l'aménagement d'un camping 3 étoiles situé sur la commune du Teich, à l'Est du bourg. Le projet s'étend sur 18 hectares et comprend 190

emplacements au total, soit une capacité d'accueil de 550 à 600 personnes. Ces emplacements sont répartis en 152 emplacements libres, 20 cabanes et 18 cahutes en bois.

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

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

La période annuelle d'exploitation du camping est prévue de mi-avril au début du mois de novembre.

La localisation et le plan masse du projet sont représentés ci-après.



Localisation du projet – Extraits de l'étude d'impact

Plan masse du camping –
Extrait du permis
d'aménager



L'Autorité environnementale rappelle que ce projet a fait l'objet d'un certificat de projet, le 16 juillet 2014, qui précise l'ensemble des procédures relevant de la compétence de l'État et leurs délais d'instruction. Ainsi, nonobstant ce qui est indiqué dans l'étude d'impact, **le projet est soumis à un dossier « loi sur l'eau » : déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 annexée à l'article R. 214-1 du Code de l'environnement.**

I – Analyse du caractère complet du dossier.

Le contenu de l'étude d'impact transmise à l'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R. 122-5 du Code de l'Environnement.

II – Analyse de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient.

II.1 Analyse du résumé non technique.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair et synthétique. Il pourra utilement être amendé au regard des remarques détaillées ci-après sur le contenu de l'étude d'impact.

II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement.

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde l'ensemble des thématiques de l'environnement.

Concernant le **milieu physique**, il est noté que le site du projet comporte des terrains sableux, avec une légère pente orientée sud-nord. Les sols présentent ainsi une perméabilité importante qui rend les nappes phréatiques sensibles aux pollutions de surface. De plus, les écoulements des eaux de ruissellement se dirigent naturellement vers les espaces à forte sensibilité environnementale situés au nord de l'emprise (cf. carte ci-après). Cette partie de l'emprise présente également une nappe potentiellement affleurante. L'étude d'impact précise que le phénomène de remontée de nappe représente un enjeu fort à prendre en compte. Il est noté que le site n'est concerné par aucun captage d'eau destiné à la production d'eau potable ou périmètre de protection associé.

Les **risques feux de forêt et inondation** sont, quant à eux, à prendre en compte dans la conception du projet (p. 36 de l'étude d'impact).

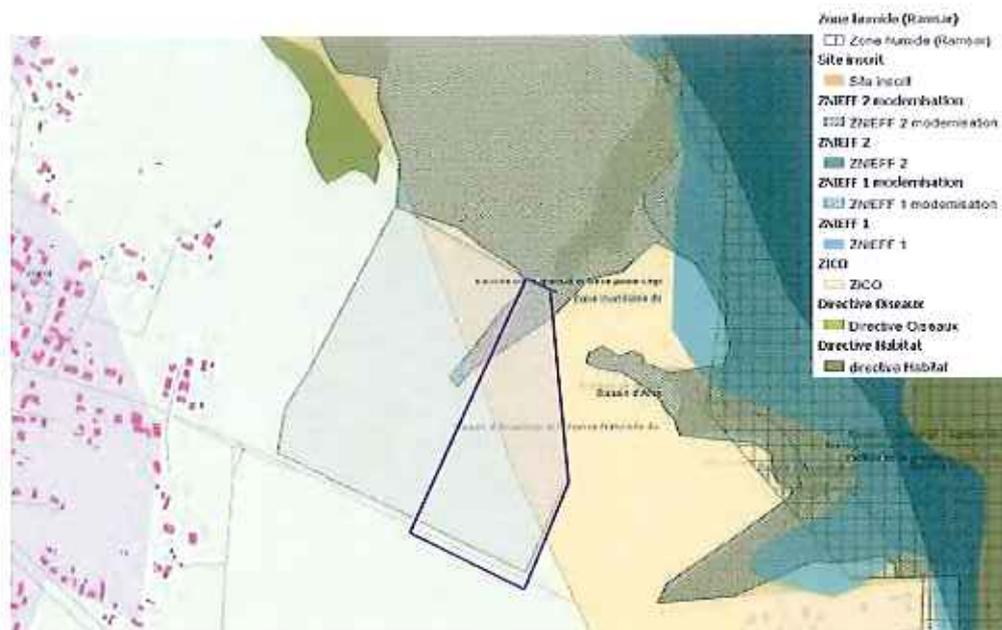
Concernant le **milieu naturel**, le projet s'implante sur 15,36 ha de boisements constitués majoritairement d'une futaie de pins maritimes avec un sous-étage de feuillus, en bordure de la vallée du cours d'eau « la Leyre ».

Cette vallée présente la particularité d'être couverte par plusieurs périmètres de protection de milieux naturels, qui reflètent une grande richesse écologique associée à un fort enjeu en tant que corridor écologique, il s'agit d'une **coupure d'urbanisation majeure à l'échelle du bassin d'Arcachon**, telle que mentionnée dans le Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) du bassin d'Arcachon, approuvé par décret du 23 décembre 2004.

La Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Bassin d'Arcachon et Réserve Naturelle du Banc d'Arguin » couvre une partie du nord de l'emprise du projet.

A une distance de moins de 500 m de la limite nord du site se trouvent la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « zone inondable de la Basse Vallée de l'Eyre », la ZNIEFF de type 2 et le site Natura 2000 « Vallées de la grande et de la petite Leyre » au titre de la Directive Habitats, le site Ramsar « Bassin d'Arcachon - secteur du Delta de la Leyre ». Ces espaces se poursuivent vers le bassin d'Arcachon avec, en particulier, le site Natura 2000 « Bassin d'Arcachon et Banc d'Arguin » au titre de la Directive Oiseaux.

L'étude d'impact précise, par ailleurs, qu'une partie de l'emprise du projet se situe dans une Zone de Préemption du Conseil Départemental au titre des Espaces Naturels Sensibles (p. 43). Toutefois, le porteur de projet ne se porterait pas acquéreur du terrain mais le louerait à son propriétaire actuel.



Récapitulatif des inventaires de protection des milieux naturels dans un périmètre d'environ 500 m au nord du site (emprise approximative du projet en gris et du secteur en ZPENS en violet) - source PIGMA et DREAL Aquitaine

Enfin, l'étude d'impact indique que le site inscrit du « Val de l'Eyre » couvre les vallées de l'Eyre et des deux Leyre pour leur intérêt paysager associé à la qualité du couvert forestier et au paysage d'intérêt particulier de la forêt galerie qui borde l'Eyre. (p. 44). Le document précise également, en page 72, que le projet se situe dans les « espaces naturels majeurs au titre de la loi littoral », il s'agit de la coupure d'urbanisation de la vallée et du delta de la Leyre.

En termes d'enjeux, l'étude d'impact relève que « les périmètres d'inventaire et de protection mettent en avant la sensibilité des milieux aquatiques vis-à-vis du développement de l'urbanisation » (p. 45).

La caractérisation des habitats et des espèces du site a été établie avec des investigations de terrain réalisées entre fin avril et fin juillet 2012, complétées d'inventaires supplémentaires en février 2014 puis en septembre 2014 (p. 46 de l'étude d'impact). Il en résulte des enjeux variant de faibles à forts, récapitulés sous forme de cartographie des enjeux globaux, en p. 69 de l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale relève que le site comprend à la fois des milieux à fort enjeu écologique (aulnaies et chênaies caractéristiques de boisements humides) et des espèces protégées : oiseaux (Milan noir, Engoulevent d'Europe, Faucon émerillon) avec des espèces nicheuses sur site (mésanges), chiroptères (Pipistrelle de Kuhl, Séroline commune, Noctule commune, petit mammifère (Martre des pins), papillon (Damier de la succise) et insecte (Grand capricorne).

Concernant le paysage, il est noté que la couverture boisée ferme les perceptions mais le site est proche d'axes de communication et s'inscrit dans un environnement naturel de qualité. Aussi, l'insertion paysagère du projet revêt un enjeu important (p. 75 de l'étude d'impact).

Concernant le milieu humain, le projet se situe dans la catégorie des activités de tourisme. L'étude d'impact présente de manière assez succincte les différents types d'activités qui structurent le tissu économique local (p. 76, puis 82). L'Autorité environnementale souligne qu'il serait intéressant d'exposer les enjeux liés au développement d'un « tourisme vert » pour la commune du Teich (emplois saisonniers, fréquentation des commerces locaux...).

L'étude d'impact fait référence au Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) du Bassin d'Arcachon, qui n'est toutefois plus applicable sur le territoire depuis son annulation, le 18 juin 2015. Ce ScoT prévoyait la zone d'implantation du projet, mais mentionnait par ailleurs dans son diagnostic le site comme présentant un enjeu majeur au titre de la trame verte et bleue du bassin d'Arcachon.

Une synthèse des enjeux vient conclure la partie « analyse de l'état initial de l'environnement » de l'étude d'impact (p. 84). Celle-ci met en exergue des enjeux forts relatifs au milieu naturel ainsi qu'au réseau hydrographique, du site où s'implante le projet. Le risque de remontée de nappe est également mis en évidence. L'Autorité environnementale souligne que le risque incendie revêt également une importance particulière, le projet prévoyant l'accueil de 550 à 600 personnes sur une surface boisée de près de 18 ha.

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement.

L'étude d'impact liste les points positifs et négatifs des quatre sites étudiés pour l'implantation du projet Hutoopia sur les communes de La-Teste-de-Buch et du Teich. Parmi les points positifs identifiés pour le site retenu, figure un critère relatif à l'« *environnement nature à proximité immédiate* » (p. 87). L'Autorité environnementale rappelle que cet environnement très riche d'un point de vue écologique doit être préservé et qu'aucun accès à ces espaces ne doit être aménagé, en dehors des cheminements existants.

L'étude d'impact décrit ensuite les évolutions apportées au projet afin de prendre en compte les enjeux écologiques du site retenu (p. 90 et 91 de l'étude d'impact).

L'Autorité environnementale note que l'enjeu le plus fort tient à la préservation des espaces naturels qui présentent le caractère d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi « Littoral ».

Concernant l'aménagement interne du site, le projet prévoit la préservation des boisements humides identifiés, sur une surface totale de 3 ha.

La cartographie, qui figure page 88 de l'étude d'impact, montre que les zones à enjeu localement les plus forts sont bien englobées dans les secteurs préservés.

Les mesures de préservation des zones humides pourront être analysées spécifiquement dans le cadre de l'instruction du dossier « loi sur l'eau » nécessaire à la réalisation du projet. En tout état de cause, il sera important d'assurer leur protection stricte ainsi que celle de leurs abords dans le cadre de l'aménagement du camping.

II.3 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures de réduction et de compensation.

L'analyse des impacts et la présentation des mesures (p. 113 à 127 de l'étude d'impact) abordent l'ensemble des thématiques de l'environnement.

L'Autorité environnementale note que les **impacts sur le milieu physique** (risque de pollution potentielle de la nappe et terrassements) relèvent essentiellement de la phase chantier et sont jugés faibles. D'une part, la nature des travaux est considérée relativement légère avec au total l'aménagement d'une surface d'un peu moins de 20 000 m² parmi lesquels les voiries, non imperméabilisées, comptent pour 6000 m² et les emplacements nus pour 9730 m². D'autre part, la topographie plutôt plane du terrain permet de minimiser également les terrassements.

De plus, des mesures de prévention d'une pollution accidentelle sont prévues.

Concernant le **milieu naturel**, il est noté que la réalisation du projet n'induit pas de modification significative des habitats naturels avec un déboisement sélectif, la zone restant boisée à terme (le déboisement effectif porte sur 0,5 ha environ). Il est relevé l'engagement du porteur de projet à réaliser les opérations de déboisement hors période favorable pour l'avifaune.

Le projet s'accompagne de la réalisation d'une gestion différenciée des boisements humides mis en défens avec des zones tampons. L'étude d'impact précise que ces boisements permettront de maintenir des zones de chasse pour les chiroptères, des zones d'abreuvement pour les mammifères et la préservation d'habitats pour certains oiseaux.

De même, tous les arbres remarquables identifiés dans l'emprise du projet seront conservés et protégés de façon adéquate pendant la phase chantier. De plus, une lisière de 40 m de large non aménagée sera maintenue le long de la route départementale 650. Enfin, les arbres morts susceptibles d'abriter des insectes saproxylophages seront conservés sur site dans des conditions favorables au maintien des espèces.

Ainsi, au vu des mesures prévues et sous réserve en particulier que l'ensemble des arbres remarquables soit intégralement conservé et que les travaux de déboisement interviennent à l'automne, le projet est compatible avec la réglementation sur les espèces protégées.

En phase d'exploitation, les parkings prévus à l'entrée du site permettront de limiter la circulation dans l'enceinte du projet aux seuls véhicules de secours, si nécessaire, ce qui contribuera à réduire le dérangement de la faune.

Ces mesures d'évitement et de réduction des impacts s'accompagnent de **mesures complémentaires**, telles que la mise en place de dix nichoirs diversifiés pour les oiseaux, de cinq nichoirs pour les chiroptères et de quatorze panneaux pédagogiques pour sensibiliser les clients du camping à la sensibilité du milieu naturel dans lequel ils se trouveront et interdire l'accès aux zones protégées.

L'ensemble des mesures relatives à la protection du milieu naturel, en phase chantier et exploitation, conduisent par ailleurs à conclure à l'absence d'incidence significative sur les deux sites Natura 2000 proches du projet.

L'Autorité environnementale relève que l'analyse des impacts du projet sur le milieu naturel a été réalisée suivant des méthodes appropriées et qu'elle conduit à proposer d'éviter des impacts directs sur les secteurs les plus intéressants du site.

Cette analyse pourra utilement alimenter le dossier « loi sur l'eau » concernant en particulier l'évitement des zones humides qui permet d'assurer l'absence d'impact direct, et méritera d'être complétée par une analyse des impacts indirects liés aux pertes potentielles de fonctionnalité de ces zones humides, du fait de leur cloisonnement au sein des aménagements du camping.

Il convient également de noter que l'ensemble de la zone perd sa vocation de production forestière au profit d'une vocation de camping ; ce qui aura des incidences, malgré les mesures envisagées, sur un maintien durable de la biodiversité attachée à ce type de milieu.

Concernant le paysage, il est noté que la préservation d'un site le plus boisé possible, notamment avec une lisière de 40 m entre la RD 650 et le site, contribue à réduire les impacts du projet. Les installations du camping (cabanes, cahutes, centre de vie) seront intégralement prévues en bois, ce qui s'inscrit également dans une démarche de réduction des impacts des constructions. Des clôtures ne seront installées que lorsque nécessaire, avec des grillages « de type ONF ». Il conviendra de s'assurer que ce type de grillage est compatible avec une libre circulation de la petite faune, de part et d'autre de l'emprise du projet.

L'Autorité environnementale souligne toutefois que des modifications des aménagements seront possibles dès lors que l'activité de camping sera autorisée sur cette zone, en fonction des modalités prévues dans le PLU.

Concernant le milieu humain, il est noté que des mesures spécifiques seront prises pour prendre en compte le risque feu de forêt. Ces mesures devront être conformes aux prescriptions réglementaires en la matière¹. Le site devra ainsi présenter une bonne accessibilité pour les véhicules de secours, des zones débroussaillées en limite du terrain et autour des bâtiments, un entretien du site selon le principe de discontinuité du couvert végétal, les équipements nécessaires pour la lutte contre l'incendie (poteau incendie, arrivées d'eau, vanne normalisée sur une piscine de 100 m³ pour pouvoir alimenter en eau les véhicules incendie...) et les modalités adéquates pour l'évacuation des personnes en cas d'incendie.

Concernant les réseaux, il est noté que le projet prévoit une collecte des eaux usées des différents sanitaires et des bâtiments pour les diriger vers le réseau d'assainissement collectif existant aux abords du site. De même, les réseaux d'alimentation en eau potable et en électricité sont disponibles à l'entrée du site.

Dans sa contribution à l'avis de l'Autorité environnementale en date du 15 juillet 2015, l'Agence Régionale de Santé apporte des précisions quant aux prescriptions à respecter en matière d'alimentation en eau de l'ensemble du camping, de prévention du risque de développement des légionelles et de gestion de l'eau des piscines. Cette contribution a été transmise par l'autorité environnementale à l'autorité décisionnaire² par courriel du 15 juillet afin d'être prise en compte dans la procédure d'instruction du permis d'aménager.

Concernant les déchets, l'étude d'impact précise qu'un lieu de collecte centralisé sera mis en place, avec tri sélectif.

L'Autorité environnementale rappelle que conformément aux dispositions de l'article R. 122-14 du Code de l'environnement, les décisions d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet doivent mentionner :

- les mesures d'évitement, de réduction et de compensation,
- les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine,
- les modalités du suivi de la réalisation des mesures ainsi que le suivi de leurs effets sur l'environnement qui font l'objet d'un ou de plusieurs bitans transmis pour information par les autorités décisionnaires à l'autorité environnementale.

A cet égard, et afin de faciliter la mise en application de ces dispositions, l'étude d'impact dispose d'un tableau de synthèse de l'ensemble des mesures, en pages 128 à 130. Ce tableau pourra utilement être annexé à l'arrêté de permis d'aménager.

Le suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine et des effets des mesures est abordé succinctement en page 127 mais mériterait d'être développé, en particulier quant aux modalités de ce suivi et à sa fréquence.

II.5 Estimation des mesures en faveur de l'environnement, analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement

Ces parties n'appellent pas d'observation particulière.

1 Avec un avis spécifique du Service Départemental d'Incendie et de Secours

2 Ville du Teich

III – Actualisation des informations et éléments de contexte réglementaires.

III-1 Actualisation des données environnementales.

Les données environnementales présentées dans le dossier sont issues de visites de terrain majoritairement réalisées en 2012 et complétées en juillet et septembre 2014.

Compte tenu des mesures d'évitement préférentiellement employées dans la réalisation du projet, (cf. II du présent avis), avant réalisation des travaux, un diagnostic de terrain sera nécessaire afin de vérifier qu'il n'y a pas d'évolution significative des habitats et des espèces, notamment pour procéder au repérage et au balisage des secteurs à éviter.

III-2 Evolution du contexte réglementaire.

Outre l'annulation du schéma de cohérence territoriale précédemment évoquée, le plan local d'urbanisme en vigueur a fait l'objet d'évolutions substantielles depuis le précédent dépôt de dossier. Ainsi, une procédure de déclaration de projet menée par la commune a entraîné une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme concernant notamment :

- le déclassement de 16 ha d'espaces boisés classés (EBC) et le classement de 20 ha de zones naturelles en EBC à l'ouest du projet,
- la création d'une zone à vocation touristique 1AUK couvrant l'emprise du projet touristique Huttopia, avec maintien de boisements humides en EBC et en zone naturelle,
- la mise en place d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme en bordure de la route départementale D. 650.

Cette procédure, qui a fait l'objet d'un avis d'Autorité environnementale, le 4 août 2015, était un préalable à la réalisation du projet, il serait donc opportun d'actualiser les chapitres de l'étude d'impact relatifs aux documents d'urbanisme.

IV – Conclusion de l'avis de l'Autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement.

Le projet porte sur la création d'un camping de 190 emplacements permettant l'accueil de 550 à 600 personnes sur la période de mi-avril au début du mois de novembre, sur 18 hectares situés sur la commune du Teich. Il présente la particularité d'être conçu selon des principes « éco-touristiques » avec des constructions en bois sur pilotis et le souci de s'intégrer au mieux dans son environnement immédiat et de le préserver.

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. Elle émet toutefois certaines suggestions complémentaires, qui sont particulièrement détaillées concernant les milieux naturels qui présentent les enjeux les plus forts (zones humides et présence d'espèces animales protégées).

Aussi, les zones localement à fort enjeu qui correspondent à 3 ha de boisements humides seront préservées de tout aménagement et mises en défens. De même, les arbres remarquables et les arbres morts susceptibles d'abriter des insectes saproxylophages seront conservés.

De manière plus générale, le site restera boisé et végétalisé au maximum, tout en respectant les prescriptions relatives à la prévention du risque feux de forêt. Afin d'intégrer le projet dans son environnement immédiat, et en complément des structures bois prévues pour les constructions, une lisière boisée de 40 m de large est par ailleurs maintenue en bordure de la RD 650.

Enfin, préalablement à la réalisation des travaux, un rafraîchissement des données environnementales sera nécessaire, ne serait-ce que pour adapter les opérations de repérage et de balisage des secteurs à enjeux à éviter.

Le Préfet de région,



Pierre DARTOUT