

De : Huttoxia

A : commune du Teich

Le : 22 février 2017

Bilan de la mise à disposition du public du permis d'aménager Huttoxia Le Teich.

La demande de permis d'aménager été déposée le : 22 juillet 2016

Le dossier de permis a été mis à disposition du public du 16 janvier au 3 février 2017 en mairie.

9 personnes ont émis des observations dans le registre prévu à cet effet.

Parmi ces avis :

- 1 avis est défavorable
- 1 observation est neutre
- 7 avis sont favorables

En synthèse, ces observations ont concerné :

1. Les retombées économiques du projet
2. Les effets sur l'environnement
3. Le droit de préemption du Département
4. La loi sur l'eau
5. La trame verte et bleue
6. L'activité forestière du propriétaire actuel sur les parcelles limitrophes
7. La préservation des zones humides
8. L'étude d'impact et des prétendues négligences la concernant
9. La politique locale en faveur d'une agriculture paysanne, de proximité, biologique avec des baux ruraux garantissant l'installation et la pérennité d'une source d'alimentation saine à destination des cantines scolaires et des personnes âgées.
10. La présence ancienne d'une métairie et d'une bergerie sur le site dont des restes pourraient être trouvés.
11. La protection environnementale que va apporter le nouveau règlement du PLU à la parcelle
12. Le concept Huttoxia innovant respectueux de l'environnement
13. L'intégration du concept Huttoxia dans le projet de piste cyclable « Vélodyssée ».
14. L'effet positif que va apporter ce type de camping différent sur le bassin d'Arcachon par rapport aux autres campings qui proposent une offre globalement axée sur le camping club et les mobile-homes.
15. Les activités qui seront proposées par Huttoxia, en partenariat avec les acteurs locaux

Observations du pétitionnaire concernant les points évoqués :

1. Les retombées économiques du projet

Les retombées économiques du projet Huttoxia :

- Retombées financières et économiques directes :
 - o Un investissement global de près de 5 millions d'euros, dont une partie réalisée par des entreprises locales (au moins 6 entreprises locales)
 - o Des retombées fiscales : taxe d'aménagement, taxe de séjour, taxe foncière, etc.
 - o Des emplois : entre 15 et 17 collaborateurs dont 2 à 3 permanents.
 - o Des approvisionnements locaux pour le pain, la presse, etc.

- L'appel à des prestataires locaux pour les activités (guides, conteurs, loueurs de vélo, espaces de visites, etc.)
- Les restaurants et commerces locaux (les sites Huttopia proposent peu de services). En moyenne, un campeur qui dépense 1€ sur chez Huttopia dépense 3 € à l'extérieur.
- Les retombées d'image :
 - 200 000 brochures et dépliants publiés en 2016
 - Des actions de communications ponctuelles : campagne de pub à la télévision
 - Une base de données
 - Un positionnement reconnu sur l'écotourisme qui séduit une clientèle familiale européenne fidèle à la marque
 - Des services pour des séminaires qui permettent d'attirer cette clientèle en complément des familles.

Ces retombées d'image sont cohérentes avec le positionnement « Nature » de la commune du Teich et avec les souhaits de développement de la Réserve Ornithologique qui a collaboré dans le projet.

2. Les effets sur l'environnement

Une étude d'impact a été menée de mars 2012 à juin 2014, qui a permis d'inventorier tous les enjeux du site et les effets potentiels des aménagements prévus sur les points sensibles.

Tous les effets potentiels sur l'environnement ont été analysés par une équipe de spécialistes au cours de cette étude.

Les conclusions ont entraîné des ajustements du projet initial afin de préserver le milieu naturel.

La qualité de cette étude a été validée par l'Autorité Environnementale dans son avis du 8 décembre 2016.

Rappelons que le projet Huttopia est positionné sur l'écotourisme, et que ses principes d'aménagement visent le minimum d'impact avec peu de constructions, peu d'hébergements locatifs et des modèles spécifiques, sur pilotis, en bois non traité, qu'aucune circulation ne sera goudronnée ni même rendue étanche, et que, ainsi, 92% du terrain restera naturel, boisé.

3. Le droit de préemption du Département

Le terrain visé appartient à un propriétaire privé. Une partie de son terrain a été classé en ZPENS (Zone de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles) par le Département. Ce classement prévoit que, en cas de vente, le département de Gironde est prioritaire pour le rachat.

Le montage juridique du projet ne remet pas en question ce droit de préemption. Si le propriétaire souhaitait vendre, le département resterait prioritaire.

4. La loi sur l'eau

Plusieurs réunions se sont tenues avec les services de la DDTM, et notamment le SEN (Service Eau Nature), au sujet de la règlementation du projet au titre de la Loi sur l'Eau.

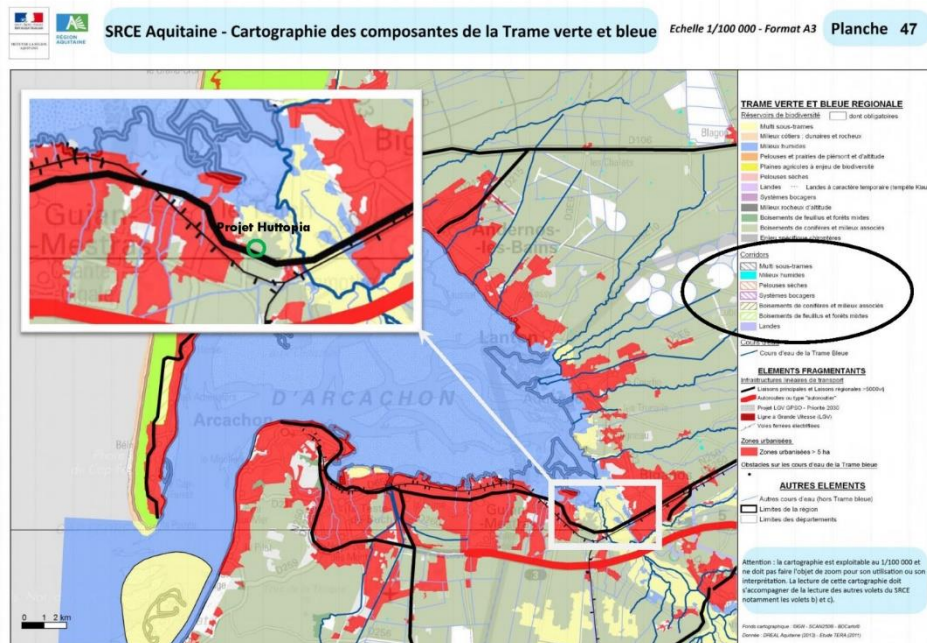
Le projet Huttopia est soumis au régime déclaratif au titre de la Loi sur l'Eau (articles R214-1 et R214-32 du code de l'environnement), comme le confirme le certificat de projet obtenu le 16 juillet 2014.

Un dossier loi sur l'eau a donc été déposé le 31 juillet 2015, jugé complet par la DDTM de Gironde par accusé réception le 14 septembre 2015. Le dossier a été validé le 7 novembre 2015.

Le régime de déclaration ne prévoit pas d'enquête publique.

5. La trame verte et bleue

Le projet n'est pas central dans la trame verte et bleue et est en continuité d'urbanisation de la ville du Teich car contigu de la résidence Le Domaine de Marthias.



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

Le projet est donc cohérent avec ce document d'orientation.

6. L'activité forestière du propriétaire actuel sur les parcelles limitrophes

Cette observation ne concerne pas directement le pétitionnaire.

7. La préservation des zones humides

La totalité des zones humides (habitats identifiés dans l'étude d'impact présentant un enjeu important) ne seront pas aménagées et feront l'objet d'une protection stricte (maintien en EBC). Ceci a été précisé dans l'étude d'impact et confirmé dans le PLU.

8. L'étude d'impact et des prétendues négligences la concernant

L'observation concerne en particulier l'engouement d'Europe. Cette espèce a bien été étudiée dans l'étude d'impact (p10, 42, 62, 63, 68, 84, 100, 105, 110, 129).

Nous avons prévu les mesures nécessaires à la fois en phase de travaux et d'exploitation pour réduire toute nuisance potentielle sur l'environnement en général et sur l'avifaune en particulier.

Rappelons que la qualité de cette étude a été validée par l'Autorité Environnementale dans son avis du 8 décembre 2016.

9. La politique locale en faveur d'une agriculture paysanne, de proximité, biologique avec des baux ruraux garantissant l'installation et la pérennité d'une source d'alimentation saine à destination des cantines scolaires et des personnes âgées.

Ces observations ne concernent pas directement le pétitionnaire.

10. La présence ancienne d'une métairie et d'une bergerie sur le site dont des restes pourraient être trouvés.

Nous avons pris note de cette observation et ne manquerons pas d'aviser les autorités en cas de découverte fortuite.

11. La protection environnementale que va apporter le nouveau règlement du PLU à la parcelle

L'observateur souligne que la parcelle aujourd'hui soumise au régime forestier a vocation à être soumise à une coupe à blanc dans le cadre de son plan de gestion forestière.

En ce sens, le projet va en effet permettre de protéger la parcelle dont les arbres vont être quasi intégralement préservés. A noter que, en particulier, tous les arbres remarquables identifiés seront préservés.

12. Le concept Huttopia innovant respectueux de l'environnement

Huttopia a en effet une expérience de plus de 15 ans dans l'aménagement et la gestion d'hébergement écotouristiques avec plus de 40 sites en activité.

13. L'intégration du concept Huttopia dans le projet de piste cyclable « Vélodyssée ».

Le concept des sites Huttopia est ouvert sur l'extérieur, et cherche à s'intégrer le plus rapidement possible dans l'économie touristique locale. Il est par ailleurs respectueux de l'environnement et cherche partout à promouvoir les modes de déplacements doux, à commencer par le vélo.

La Vélodyssée, aménagement touristique très structurant localement, sera bien entendu largement promu dans le cadre de notre offre.

14. L'effet positif que va apporter ce type de camping différent sur le bassin d'Arcachon par rapport aux autres campings qui proposent une offre globalement axée sur le camping club et les mobile-homes.

L'offre en hôtellerie de plein air de type Village Club est en effet largement représentée sur le bassin d'Arcachon. Si cette offre a sa place et correspond à une demande, il existe également une demande pour un tourisme différent, plus directement en contact avec la nature, que saura satisfaire l'offre Huttopia.

15. Les activités qui seront proposées par Huttopia, en partenariat avec les acteurs locaux

Les sites Huttopia proposent systématiquement des programmes d'activités montés en partenariat avec les acteurs locaux. La clientèle Huttopia est une clientèle curieuse qui cherche à découvrir un territoire par ses savoir-faire, ses traditions, ses habitants, son histoire.

Ces programmes génèrent des retombées économiques directes pour les acteurs locaux.