

Monsieur Patrice ROUAT

Commissaire enquêteur

29470 PLOUGASTEL-DAOULAS

Objet : Réponses aux questions issues de l'enquête publique de la demande de PA d'agrandissement du camping « Domaine de Bel Air » à Landudec - PV du 6 juin 2025

Références : Enquête N° E-25-000020/35

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Diligenté par le Tribunal Administratif compétent, vous avez mené l'enquête publique afférente à notre demande de Permis d'Aménager d'agrandissement du camping « Domaine de Bel Air » sis à Landudec.

Cette enquête s'est déroulée du 29 avril au 30 mai de cette année, dont vous nous avez remis, à monsieur le Maire de Landudec et moi-même, le procès-verbal ce 6 juin.

Ce dernier mentionne un certain nombre de questions auxquelles je vous apporte les réponses ci-après :

Q1 :

1 - La question relève des compétences de la Commune.

2 - La vitesse de circulation de quelques véhicules dans certaines tranches horaires (Prise de fonction au travail des habitants, circulations des artisans et entreprises locales et trafic lié à l'accompagnement des enfants à l'école...) ne concerne aucunement les clients du camping mais principalement les habitants de la commune et des communes limitrophes.

3 - La commune a d'ores et déjà pris des dispositions ad-hoc : La route de desserte du camping concernée par ces « difficultés de circulation » est dotée de 2 ralentisseurs/réducteurs de chaussée qui implique l'alternance de circulation et donc, par nature, d'un fort effet de réduction de vitesse de circulation.

4 - Par ailleurs nous réduisons les pics de trafic par le séquençage des arrivées des clients au camping avec des jours d'arrivées les mercredi, samedi et dimanche. En précisant que nos clients sont en vacances et certes pas « contraints » par des horaires de travail, scolaire ou autres.

Q2 :

L'augmentation de consommation d'eau ne sera pas de 30% car non proportionnelle à l'augmentation du nombre de locatifs. En effet les infrastructures consommatrices d'eau (Sanitaires et piscines) resteront à périmètre constant.

1 - Hébergements locatifs et parties communes : Dans le cadre d'un plan 2024/2025 d'économies d'eau nous avons équipé l'ensemble des robinets, des lavabos et douche et des WC des hébergements locatifs et des parties communes d'économiseurs. De même les constructeurs des futurs locatifs poursuivent, compte tenu de l'évolution technique en termes de solutions d'économies, l'optimisation des performances à venir.

A titre indicatif la consommation totale du camping est restée quasi constante entre 2024 et 2023 alors que le nombre d'hébergements locatifs à augmenter de 10%.

2 - Espaces aqua ludiques : Nous avons déjà lancé un gros chantier de rénovation sur notre parc aqua ludique qui est sensiblement la composante du camping la plus consommatrice d'eau, à savoir : le traitement des fuites des bassins et canalisations des piscines début 2025 :

- Réfection totale du revêtement d'étanchéité du bassin le plus ancien intégralement refait en début 2025,
- Diagnostic complet des canalisations (Aspiration et refoulement), des locaux techniques et réseaux enterrés ... puis traitement des fuites,
- Reprise d'étanchéité des toboggans,
- Recyclage et réutilisation des eaux des bacs tampons.

L'impact de ses mesures est d'ores et déjà mesurable :

- Consommation de l'espace aquatique 2024 : 4 800 m³
- Consommation d'avril et mai 2024 : 525 m³
- Consommation d'avril et mai 2025 (Après interventions mentionnées supra) : 212 m³

Soit une réduction de consommation de 60 %. Qui devrait être constante en pourcentage sur l'ensemble de l'année 2025.

3 – Mesures en cas de restrictions : Au-delà de ses mesures structurantes et en cas de mesures d'ordre publiques de restriction de consommation, nous profiterons de l'expérience acquise suite à la pandémie de 2020/2021 qui nous a amené, pour des raisons de volume de fréquentation des personnes et de distance de non contamination, à proposer des solutions « extrêmes » pour des situations extrêmes à savoir :

- Tout d'abord nous communiquerons avec nos clients : affiches, information aux pots d'accueil... sur les difficultés environnementales de gestion de la ressource hydrique et les mesures de restriction prises par les autorités (État, Région, Comcom, commune de Landudec). Sur ce point nous solliciterons des supports de ses différentes autorités : arrêtés et informations ad-hoc,
- Fermeture de l'une des 3 piscines (Piscines découvertes au printemps et piscine couverte en été),
- Recyclage de l'eau du bassin fermé,
- Restrictions d'accès en nombre de clients par heure.

Ces contraintes sont lourdes humainement et économiquement vis à vis de nos clients mais s'inscriraient dans le cadre de notre engagement RSE.

Compte tenu de l'ensemble de ses éléments (Réduction des fuites et optimisation de la consommation de l'espace Aqualudique, équipement d'économiseurs des locatifs existant et augmentation du nombre des hébergements locatifs) **l'augmentation de la consommation d'eau après agrandissement devrait se limiter, selon nos estimations, à environ 15%.**

Enfin ces mesures ne préjugent pas de celles qui pourraient advenir de lancement des travaux de la commune pour se doter d'un Schéma Directeur de sécurisation de la ressource en eau.

Q3 :

La question relève des compétences de la commune.

Q4 :

Le choix du projet est de maintenir et d'optimiser au mieux les cycles naturels par prévention à l'endroit de solutions « techniques » dont nul ne mesure l'impact écologique et environnemental. Il suffit de voir les débats sur la gestion de l'approvisionnement en eau de l'agriculture en France (Bassines).

Pour notre part nous privilégions des solutions les plus « naturelles » possibles, laissant les sols naturels absorber l'eau des précipitations et ainsi abonder les nappes phréatiques, telles qu'indiquées dans notre projet, à savoir :

- Supprimer toutes espèces végétales invasives et espèces « non adaptées » au territoire, particulièrement hydro phages,
- Création de haies bocagères et paysagées avec des espèces végétales locales et ne nécessitant pas d'arrosage. Composées d'arbustes et arbres de haute tige ces haies et couvertures boisées constituent des :
 - o Habitats pour la faune,
 - o Zones de fraîcheurs,
 - o Ombrages limitant l'évaporations des eaux tombées au sol,
- Maintenir, voire optimiser l'intégralité de la capacité de perméabilité et d'absorption des eaux de pluies par le sol afin de maintenir au maximum la capacité de renouvellement des nappes phréatiques,
- Créer exclusivement des voiries « douces », routières et piétonnes pourvues de rigoles et noues autorisant une meilleure absorption par les sols et un moindre ruissellement des épisodes pluvieux les plus intenses,
- Le projet d'extension ne prévoit pas de construction nouvelle, donc pas d'artificialisation supplémentaire des sols.

Notre choix est de favoriser les cycles naturels de la ressource hydrique.

Par ailleurs, lors du dépôt de PC de modification de l'espace bâtis commun existant, après obtention du PA et fin de la 1ère phase de travaux (Fin 2026/début 2027), nous lancerons une étude d'équipement de cette grande surface de toiture de solutions de production photovoltaïque d'énergie et de retraitement des eaux pluviale afin de :

- Recycler ces dernières pour les eaux des sanitaires, de nettoyage des terrasses accueillant les clients et les arrosages de plantes lors de leur première année d'implantation,
- Assurer le niveau du lac pour permettre la meilleure préservation de la zone humide et de son milieu.

Q5 :

Oui, le besoin « en pointe » a été pris en compte.

Par ailleurs, l'étude d'optimisation de l'implantation du point de livraison est en cours de finalisation en lien avec la Comcom et la SAUR afin d'assurer l'équilibre des débits et pressions sur la commune.

Q6 et Q7 :

Le camping, par convention avec la commune, est doté d'un droit de rejet de 300 équivalents habitants (EH) jusqu'en 2041.

Tout d'abord le nombre d'EH ne se calcule pas sur la base de la capacité brute de lits de l'hébergement locatif mais sur une formule prenant en compte un certain nombre de variables reconnues par les experts qui en adapte le nombre en termes de gestion de capacité, de remplissage, de saisonnalité et de retraitement des eaux usées en crête.

Ensuite le terme « saisonnier » qui est utilisé dans la question correspond à la capacité totale en nombre de lits et non pas en EH.

Enfin la différence de nombre d'EH formulé dans l'étude fournie par notre Conseil est différent selon les zones et selon la capacité des locatifs implantés dans chaque zone par rapport à des configurations de 1 chambre/2 lits, 2 chambres/4lits ou 3 chambres 6 lits.

C'est en prenant en compte ces éléments que le « rejet » des 22 locatifs supplémentaires raccordés à la station publique de traitement des eaux usées sont d'un nombre « adapté » à la capacité des locatifs qui seront implantés sur la zone correspondante et, en tout état de cause, limité en cumul (Locatifs existants déjà raccordés plus les nouveaux locatifs liés au projet d'agrandissement) des rejets exploités à date seront bien plafonnés à 300 EH tel que prévu dans la convention qui nous lie à la commune.

Enfin, s'agissant de la capacité et/ou saturation et/ou évolutions à terme de la station communale, la réponse relève des compétences de la mairie.

Q8 :

A date, la police de l'eau a limité la capacité de traitement de la micro station qui sera crée à 199 EH. Le besoin issu de l'étude se monte à 171 EH. Celle installée sera bien de 199 EH et sa configuration technique sera validée par le SPANC avant son implantation.

La problématique de cette limitation à date est liée au croisement de la nature du traitement de cette micro station et de la capacité des sols à filtrer ses effluents.

D'ici 2041 les techniques auront nécessairement évolué nous permettant alors d'étudier la possibilité pour le camping d'envisager un traitement totalement autonome de ses eaux usées selon les formules les plus adaptées :

- Augmentation des capacités de la micro station créée ?
- Création sur un autre point du camping d'une seconde micro station ?
- Traitement des effluents pour les arrosages et l'utilisation pour les chasses d'eau des WC ?
- Ou toute autre solution en concertation avec la commune et les services compétents.

Nous engagerons les études correspondantes à la fin de la dernière phase de travaux et d'équipements en locatifs des nouveaux emplacements créés, au plus tard en 2028/2029.

Cela laissera le temps d'étudier les évolutions nécessaires/possibles.

Q9 :

L'usage de produits phytosanitaires chimiques est d'ores et déjà supprimé depuis que nous avons repris le camping il y a près de 3 ans.

Cette exclusion est par ailleurs inscrite dans notre politique RSE et dans le plan de labélisation de l'ensemble de nos campings au label environnemental européen « Clef verte ».

Nous communiquons sur les enjeux environnementaux et de sécurité avec l'ensemble des personnes présentes sur le camping :

1 - Pour nos clients de locatifs (Loisir) :

- Affichage dans les parties commune et l'ensemble des locatifs,
- Mention dans le livret d'accueil remis aux clients à leur arrivée,
- Information lors des « pots d'accueil » hebdomadaires,
- Animations (Découverte du compostage et du tri sélectif dans les clubs enfants, ...).

Ces éléments seront complétés par la mention « renforcée » de ces notions existantes dans notre Règlement Intérieur.

2 - Pour les propriétaires de mobil home avec contrat de location annuel de l'emplacement :

- Mesures de responsabilisation : Dotation de compteurs individuels d'eau et d'électricité,
- Information annuelle à l'ouverture du camping et information comme nos autres client,
- Inspection annuelle des hébergements des clients, en particulier sur ce qui touche à la sécurité complétée par l'incitation aux mesures d'économies et/ou de préservation de l'environnement :
 - o Contrôle des installations gaz annuel,
 - o Contrôle des installations électriques triennal,
 - o Contrôle de sécurité active : Extincteurs, détecteur de fumée et, pour 2026, de CO2,
 - o Contrôle des équipements d'économiseurs d'eau sur les robinets,
 - o Incitations à équiper les hébergements en PAC,
- Information et contrôle du respect des mesures environnementales :
 - o Interdiction d'usage d'aucun produits phytosanitaire,
 - o Recyclage et compostage des déchets verts,
 - o ...

3 - Pour les personnels du camping :

- Communication dans le livret d'accueil des nouveaux salariés et en particulier des saisonniers,
- Réunions d'information/formation/incitation périodiques.

Q 10 et Q 12 : Il n'y a pas de Q11.

Le traitement « environnemental » du chantier et la préservation de la zone humide constituent une de nos préoccupations majeures, tant dans la phase d'étude que dans les phases d'exécution des aménagements à venir. Cela se matérialise par plusieurs points :

- Cahier des charges de consultation des entreprises prenant en compte les chartes « chantier propre » de la CAPEB et de la FFB,
- Le choix des aménagements du projet qui ont pris en compte :
 - o Une intervention la plus réduite possible sur les infrastructures, les bâtis existants et le terrain naturel,
 - o Aucune nouvelle construction : Zéro artificialisation des sols par le projet d'agrandissement déposé,
 - o Choix des locatifs Habitations Légères de Loisir (HLL) qui :
 - Seront posées sans aucune dalle ni longrine bétonnée sur le terrain naturel,
 - Sont aux normes européennes ISO 14 001 et 26 000,
 - Equipées de PAC et dotés des dernières solutions techniques d'isolation et d'économie d'eau et d'énergie,
 - o Très peu de remblais déblai qui ne concernent que :
 - Très peu de nivellement de parcelles ... estimé à moins de 10 % des nouvelles parcelles aménagées,
 - La création des voiries douces : Les 10 cm de terres végétales décapées pour créer le revêtement capillaire étant remblayé sur le reste des quasi 20 hectares du site afin de maintenir le volume de sol, sa biomasse et sa capacité d'absorption des eaux.

En outre, le projet d'agrandissement ne touche d'aucune manière (Locatifs, unités de traitement des eaux, circulation de véhicules...) aucune des zones sensibles du site identifiées par l'étude d'impact environnemental. Les « zones humides » ne sont pas concernées par le projet et ne feront pas l'objet de transit de véhicules et de matériels,

Enfin, les travaux :

- Interviendront entre novembre et février en période de faible activité naturelle pour les espèces végétales et animales,
- Ne généreront quasiment aucun déchet : Les hébergements locatifs étant construits en usine,
- Recyclerons sur site le peu de terres de terrassement,
-

Q 13 :

La suppression partielle est déjà réalisée depuis 2024 et représente plus de 50% de suppression des espèces invasives présentent au moment de l'étude d'impact environnementale.

Le reste sera supprimé durant la phase d'exécution du chantier.

Les déchets correspondants ne seront pas compostés sur place et seront mis en décharge adaptée afin d'éviter toute propagation.

Q 14 :

Voir réponse à la question Q4 supra.

Espérant avoir répondu à vos questions et justes attentes, je reste à votre entière disposition pour toute question que vous pourriez poser dans le cadre de la rédaction de votre rapport d'enquête. Dans cette attente je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de mes salutations les plus sincères et cordiales.

Didier Bourgoin
Conseiller du Président
Alpha Camping/Néocamp



Copies :

Monsieur Yves Leguellec, Maire de Landudec