

PARTIE 2 : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Commune de LANDUDEC

ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR
LE PERMIS D'AMÉNAGER SOLLICITÉ PAR LA SAS BEL
AIR LAND, POUR L'EXTENSION DU CAMPING
«PARADIS - DOMAINE DE BEL AIR », PORTANT LE
NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE 197 À 284.

Enquête N°**E-25-000020/35**

29 avril 2025 – 30 mai 2025

Fait à Plougastel-Daoulas, le 30 juin 2025

Patrice ROUAT, commissaire enquêteur,



SOMMAIRE

1. RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
1.1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE.....	3
1.1. OBJET DU PROJET.....	3
1.2. LE PROJET ET SES ENJEUX.....	3
1.3. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	5
2. LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUÊTE.....	6
2.1. BILAN DE L'INFORMATION ET DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC.....	6
3. APPRÉCIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET.....	6
3.1. GESTION DES RESSOURCES EN EAU POTABLE.....	6
3.2. GESTION DES EAUX USÉES.....	10
3.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	13
3.4. PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ.....	16
3.5. CIRCULATION.....	20
3.6. CONSOMMATION D'ÉNERGIE.....	22
3.7. GESTION DE LA PHASE TRAVAUX.....	24
4. AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	26

1. RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

L'enquête publique concerne la demande d'un permis d'aménager déposée par la SAS Bel Air Land, propriétaire du camping Paradis « Domaine de Bel Air » à Landudec. Le projet vise à étendre la capacité du camping de 197 à 284 emplacements.

Le projet est soumis à une évaluation environnementale et à une enquête publique, car il porte le nombre d'emplacements au-delà de 200 (284 après réalisation du projet).

Un enjeu environnemental notable est la proximité du site avec le captage d'eau potable de Kergamet, dont les périmètres de protection sont mitoyens du camping à l'est.

1.1. OBJET DU PROJET

L'objet de l'enquête est :

Permis d'aménager sollicité par la SAS Bel Air Land, pour l'extension du camping «Paradis - Domaine de Bel Air », portant le nombre d'emplacements de 197 à 284.

Cette enquête publique est soumise notamment :

Au code de l'environnement:

- Article R 122-2, qui prévoit une évaluation environnementale pour les terrains de camping et de caravanage ayant une capacité d'accueil supérieure à 200 emplacements ;
- Article L 123-2, qui prévoit que les projets qui doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale doivent également faire l'objet d'une enquête publique préalablement à leur autorisation ;
- les articles L123-1 et suivants qui définissent les principes généraux des enquêtes publiques environnementales ;

Au code de la construction et de l'habitation:

- Articles L. 161-1 et suivants, L.122-3 et suivants, et les articles R.162-1 à R.164-6, concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

À l'issue de la présente enquête publique, le maire de la commune de Landudec est l'autorité signataire du permis d'aménager.

1.2. LE PROJET ET SES ENJEUX

Le projet :

Le projet concerne l'extension du camping Paradis « Domaine de Bel Air », situé au lieu-dit Ty Varlen à Landudec, à environ 1,2 km au sud-ouest du bourg. Actuellement, le camping dispose de 197 emplacements.

L'extension vise à porter sa capacité totale à 284 emplacements, incluant 250 emplacements mobil-homes et 34 emplacements nus.

La superficie du site est d'environ 17 hectares, et l'extension projetée couvrira environ 2,5 hectares **à l'intérieur du site existant**, sur des parcelles enherbées. Le projet est porté par la SAS Bel Air Land, propriétaire du camping, qui est exploité par Alpha Camping.

Le maire de la commune de Landudec est l'autorité compétente pour prendre la décision relative au permis d'aménager sollicité.

Cette extension soumet le projet à une évaluation environnementale et à une enquête publique en application du Code de l'environnement, car il dépasse le seuil de 200 emplacements.

Les enjeux principaux :

Les principaux enjeux identifiés pour ce projet, sont les suivants :

- **Gestion des Eaux (Potable, Usées et Pluviales) :**

Le projet soulève un enjeu important en matière de gestion de l'eau potable, compte tenu de la consommation actuelle déjà importante du camping et de l'augmentation prévisible liée à l'accroissement de la capacité d'accueil. La pression sur les ressources en eau est d'autant plus critique que le territoire connaît des épisodes de sécheresse ;

La gestion des eaux usées constitue également un point de vigilance, la station d'épuration communale fonctionnant déjà quasiment à pleine capacité et le site étant mitoyen du périmètre de protection d'un captage d'eau potable protégé ;

Enfin, les eaux pluviales, qui s'écoulent naturellement vers un étang adjacent et une zone humide, doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de préserver les équilibres hydrauliques et écologiques de cet espace sensible.

- **Paysage et Biodiversité :**

Le projet présente des enjeux notables en matière de paysage et de biodiversité. Il s'inscrit dans un environnement bocager structuré, où les talus, haies et zones arborées jouent un rôle important dans la qualité paysagère et écologique du site.

La proximité immédiate d'une zone humide et la présence d'un étang en font également un espace sensible nécessitant une attention particulière.

La faune locale, notamment aviaire, dépend fortement de ces milieux naturels.

Enfin, la gestion des espèces végétales invasives identifiées sur le site constitue un enjeu pour la préservation de l'équilibre écologique local.

Conclusions motivées et Avis

Enquête Publique N°E25000020/35

Permis d'aménager sollicité par la SAS Bel Air Land, pour l'extension du camping «Paradis - Domaine de Bel Air », portant le nombre d'emplacements de 197 à 284

- **Circulation :**

L'enjeu principal en matière de circulation réside dans la gestion de l'augmentation des déplacements induite par la hausse de la capacité d'accueil du site. La configuration de la voirie locale, les flux existants et la fréquentation touristique rendent nécessaire une vigilance sur les impacts potentiels en termes de trafic routier, de sécurité des usagers et de circulation interne au camping.

- **Consommation d'Énergie :**

L'enjeu principal porte sur la maîtrise des consommations énergétiques et la réduction de l'empreinte carbone du camping, notamment par une gestion optimisée des ressources, le recours à des solutions énergétiques renouvelables, et la sensibilisation des usagers à ces bonnes pratiques.

- **Phase Travaux :**

L'enjeu principal concerne la maîtrise des impacts environnementaux et sociaux durant la phase chantier, notamment par une gestion rigoureuse des déchets, la protection des milieux naturels sensibles, la limitation des nuisances pour les usagers et la sensibilisation du personnel aux bonnes pratiques environnementales.

1.3. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Conformément à l'arrêté municipal, j'ai assuré quatre permanences à la mairie de Landudec, réparties sur différents jours et horaires afin de faciliter l'accès au public. ¹

Le dossier complet ainsi que le registre étaient disponibles lors de chaque permanence et déposés ensuite à l'accueil pour consultation.

L'organisation a permis une accessibilité adaptée, notamment pour les personnes à mobilité réduite, sans difficulté constatée.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, avec une faible fréquentation : une seule personne s'est présentée pour s'informer sur le projet.

L'enquête s'est clôturée le 30 mai 2025.

Les observations ont été synthétisées dans un procès-verbal communiqué, le 6 juin 2025, au maître d'ouvrage, en présence du maire de la commune de Landudec. ²

Monsieur Bourgoïn, Conseiller du Président pour Alpha Camping/Néocamp et représentant (porteur du projet) d'Alpha Camping dans le cadre de cette enquête publique, m'a fait parvenir un mémoire en réponse le 17 juin 2025. ³

Plusieurs questions posées dans le PV de synthèse concernant soit la commune,

^{1.} Voir Rapport d'enquête - PJ N°1

^{2.} Voir Rapport d'enquête - PJ N°2

^{3.} Voir Rapport d'enquête - PJ N°3

soit la communauté de commune (service instructeur), le maire de Landudec m'a également adressé un mémoire en réponse pour les questions du ressort de la commune ou du service instructeur.⁴

J'ai remis mon rapport et mes conclusions au maire de la commune de Landudec, au porteur de projet et au Tribunal Administratif de Rennes le 30 juin 2025.

2. LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUÊTE

2.1. BILAN DE L'INFORMATION ET DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

L'affichage de l'avis d'enquête publique a été réalisé à la mairie de Landudec et au camping de «Bel Air », conformément à la réglementation⁵.

Les publications légales ont été faites règlementairement⁶.

À ma demande, un article informant de la tenue de l'enquête publique est paru sur la plateforme Citykomi. Vingt-quatre personnes ont remercié pour cette publication.

Le nombre de visites au cours de mes permanences, a été réduit à une seule personne et le nombre d'observation réduit à 2 observations, dont une émanant du « conseil des sages » de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette faible mobilisation peut être interprétée de plusieurs manières :

- soit le public est pleinement satisfait du dossier, n'éprouve aucune inquiétude notable vis-à-vis du projet, en comprend toutes les implications, et estime qu'il n'y a rien à ajouter ;
- soit il ne se sent pas concerné et n'éprouve aucune inquiétude notable vis-à-vis du projet;
- soit il a été insuffisamment informé ou l'information n'était pas adaptée aux attentes ou aux canaux de communication des habitants.

J'ai pu constaté, en étudiant le dossier, que celui-ci comprend de nombreuses pièces, dont je peux comprendre qu'un certain nombre de citoyens estiment la lecture ardue. Cependant, une « Notice explicative » a été ajoutée au dossier avant le début de l'enquête. Par ailleurs, l'étude d'impact est bien structurée, la présentation claire, et le dossier comporte de nombreux plans, schémas et illustrations.

J'estime que le dossier était lisible et compréhensible par le public.

Le fait que le « conseil des sages » ait fait une observation montre, à mon sens, que l'information concernant ce projet avait correctement circulé. Le nombre de « Like » sur Citykomi témoigne également que plusieurs dizaines d'habitants ont apprécié le fait d'être informés par ce canal de communication.

J'estime que le public a été suffisamment informé pour pouvoir se mobiliser s'il le

⁴. Voir Rapport d'enquête - PJ N°4

⁵. Voir Rapport d'enquête - PJ N°5

⁶. Voir Rapport d'enquête - annexe 1

souhaitait. La faible mobilisation résulte donc, selon moi, d'une absence d'inquiétude vis à vis du projet d'extension du camping.

3. APPRÉCIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET

3.1. GESTION DES RESSOURCES EN EAU POTABLE

Le dossier soumis à l'enquête publique indique que le camping "Domaine de Bel Air" est le plus gros consommateur d'eau potable de Landudec, avec une consommation de 12 337 m³ en 2023. ⁷

Son extension de 197 à 284 emplacements entraînera une hausse de 30% de la consommation d'eau, malgré les écogestes en place (p12).

Bien que l'accès à l'eau potable soit assuré par la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden, le camping pourrait être exposé à des restrictions en cas de sécheresse estivale, un risque accru en Bretagne. Un Schéma Directeur est prévu pour améliorer la sécurisation de l'approvisionnement en eau, et la SAUR a donné un avis favorable pour le raccordement au réseau, sous certaines conditions techniques.

Plusieurs mesures d'économie d'eau sont déjà mises en place :

- Économiseurs d'eau sur toutes les installations ;
- Optimisation de la gestion des piscines, notamment le lavage des filtres ;
- Sensibilisation des vacanciers via affichages et règlement intérieur ;
- Adhésion au label "Clef verte" et engagement dans une démarche RSE.

Enfin, une réflexion sur la récupération des eaux de pluie pourra être menée pour réduire la consommation en période tendue. ⁸

Avis SAUR :

Avis Favorable pour le raccordement du projet au réseau d'eau potable :

- Raccordement au frais du pétitionnaire ;
- Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.

Questions du commissaire enquêteur :

Q2 : Outre les mesures déjà en place visant à économiser la ressource (économiseurs d'eau, gestion plus raisonnée des eaux de piscine, sensibilisation des vacanciers aux écogestes), quelles mesures concrètes complémentaires pourrait

⁷. Pièce N°3 - Evaluation Environnementale p11

⁸. Pièce N°3 - Evaluation Environnementale p12

appliquer le camping face aux différents scénarios de sécheresse et de restrictions d'eau qui peuvent être décrétés sur le territoire.

Q3 : Comment la Communauté de Communes évalue-t-elle sa capacité globale à fournir cette ressource supplémentaire pendant les pics de consommation estivale, et plus particulièrement lors d'épisodes de sécheresse et de restrictions ? Le Schéma Directeur en cours intègre-t-il spécifiquement l'impact de cette augmentation prévisible de la consommation en eau potable ?

Q4 : Le dossier mentionne qu'une réflexion pourra être menée sur la récupération des eaux de certaines toitures dans un souci d'économie d'eau. Cette étude est-elle planifiée ? Si les résultats s'avèrent faisable techniquement et économiquement, vous engagez-vous à mettre en place les dispositifs afin de permettre de réduire la pression sur le réseau d'eau potable, notamment en été ? À quels usages ces eaux de pluie récupérées pourraient-elles être utilisées ?

Q5 : L'avis de la SAUR indique que le regard et le compteur seront dimensionnés selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Ce dimensionnement a-t-il été établi en prenant en compte les besoins de pointe en pleine saison et les contraintes ou débits réduits qui pourraient être imposés en cas de restrictions sévères ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Alpha Camping estime que l'augmentation de la consommation d'eau ne sera pas de 30% mais d'environ 15%, car les infrastructures principales consommatrices d'eau (sanitaires et piscines) resteront à périmètre constant.

Hébergements locatifs et parties communes : Tous les robinets, lavabos, douches, et WC des hébergements locatifs et des parties communes ont été équipés d'économiseurs d'eau.

Les constructeurs des futurs locatifs optimisent également les performances en matière d'économies d'eau.

Espaces aquatiques : Un important chantier de rénovation a été lancé début 2025 pour traiter les fuites des bassins et canalisations des piscines. Cela inclut la réfection totale du revêtement d'étanchéité du bassin le plus ancien, un diagnostic complet des canalisations et réseaux enterrés, ainsi que la reprise d'étanchéité des toboggans. Le recyclage et la réutilisation des eaux des bacs tampons sont également prévus. L'impact de ces mesures est déjà mesurable, avec une réduction de consommation de l'espace aquatique de 60% entre avril-mai 2024 et avril-mai 2025.

Mesures en cas de restrictions : En cas de mesures d'ordre public de restriction de consommation, le camping communiquera activement avec ses clients par des affiches et lors des pots d'accueil sur les difficultés environnementales de la ressource hydrique et les mesures prises par les autorités. Il sollicitera les supports des autorités (arrêtés, informations ad-hoc).

Solutions « extrêmes » en cas de restrictions sévères : Elles peuvent inclure la fermeture temporaire de l'une des trois piscines (extérieures au printemps, couverte en été) et le recyclage de l'eau du bassin fermé. Des restrictions d'accès en nombre de clients par heure sont également envisagées. Ces mesures s'inscrivent dans

Conclusions motivées et Avis

Enquête Publique N°E25000020/35

Permis d'aménager sollicité par la SAS Bel Air Land, pour l'extension du camping «Paradis - Domaine de Bel Air », portant le nombre d'emplacements de 197 à 284

l'engagement RSE du camping.

Une étude d'équipement sera lancée après l'obtention du Permis d'Aménager et la fin de la première phase de travaux (fin 2026/début 2027) pour installer des solutions de traitement des eaux pluviales sur les grandes surfaces de toiture.

Ces eaux de pluie récupérées pourraient être utilisées pour les sanitaires, le nettoyage des terrasses accueillant les clients, et l'arrosage des plantes lors de leur première année d'implantation.

Elles serviront également à assurer le niveau du lac afin de préserver la zone humide et son milieu.

Réponse de la commune:

La CCHPB a soigneusement évalué sa capacité à fournir une ressource supplémentaire pendant les pics estivaux et les épisodes de sécheresse.

Le Schéma Directeur de l'Eau est un outil stratégique qui permet d'anticiper les besoins en eau en fonction des évolutions démographiques, économiques et climatiques, et d'adapter les infrastructures et ressources.

Le Schéma Directeur en cours intègre spécifiquement l'augmentation prévue de la consommation d'eau durant les périodes de forte demande. Il prévoit des mesures de sécurisation telles que l'optimisation de la gestion des réservoirs et le renforcement des interconnexions entre réseaux, afin de garantir un approvisionnement stable et suffisant même en période de sécheresse.

En cas de sécheresse, des restrictions de consommation d'eau sont mises en place, et il est impératif que tous les acteurs, y compris les campings, les respectent scrupuleusement pour ne pas exercer une pression excessive sur le réseau. La CCHPB souligne qu'il est généralement plus facile de communiquer et de contrôler les restrictions dans les campings grâce à leur gestion centralisée.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Si le maître d'ouvrage estime la hausse de la consommation d'eau potable à environ 15 %, celle-ci reste significative au regard des enjeux de gestion de la ressource en période estivale.

La Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden a confirmé sa capacité à répondre à cette demande accrue, notamment grâce à son Schéma Directeur de l'Eau, qui intègre l'évolution des besoins et prévoit des mesures de sécurisation (gestion des réservoirs, interconnexions, etc.). En cas de sécheresse, des restrictions peuvent être mises en place et doivent être respectées par tous les usagers, y compris les structures touristiques.

Le pétitionnaire présente un ensemble de mesures concrètes visant à limiter l'impact sur la ressource, la plupart déjà en place et ayant déjà produit des effets sur la consommation : équipements économes en eau, rénovation des installations aquatiques, recyclage d'eau, sensibilisation des vacanciers, et gestion raisonnée en cas de restriction.

Conclusions motivées et Avis

Enquête Publique N°E25000020/35

Permis d'aménager sollicité par la SAS Bel Air Land, pour l'extension du camping «Paradis - Domaine de Bel Air », portant le nombre d'emplacements de 197 à 284

Une réflexion est également engagée sur la récupération des eaux pluviales, avec des usages ciblés (sanitaires, nettoyage, arrosage).

Les dispositions prises pour économiser l'eau potable traduisent une volonté réelle d'inscrire le projet dans une logique de sobriété et de gestion responsable de l'eau. Sous réserve de la poursuite de ces engagements, le projet ne remet pas en cause la capacité d'alimentation du réseau et apparaît compatible avec les objectifs de préservation de la ressource.

3.2. GESTION DES EAUX USÉES

Le camping actuel est partiellement raccordé au réseau d'assainissement collectif et à la station d'épuration communale de Landudec.

Une convention de rejet est établie jusqu'en 2041 pour 300 Équivalents Habitants (EH), concernant une partie du camping (l'accueil, l'espace détente et 94 emplacements).⁹

Le poste de relevage est situé au sud du camping, à l'est de l'étang.

La STEP communale, de type boue activée, a une capacité de 1000 EH et est actuellement à pleine charge (983 EH en 2022).

L'extension prévue du camping (87 nouveaux emplacements, soit 392 saisonnier, calculés sur la base de 4,5 saisonniers par mobil-home) dépasse les possibilités de raccordement.

Face aux contraintes réglementaires et environnementales, une **solution mixte** est retenue pour les nouveaux emplacements:

- 22 emplacements seront reliés au réseau d'assainissement collectif communal ;
- 8 emplacements (24 EH) auront un système de filtration sur sable (surface de 100 m²) ;¹⁰
- 57 emplacements seront équipés d'une micro-station de traitement (171 EH) avec infiltration des eaux (lit d'infiltration : 2x 75 m²).

Pour la réhabilitation des assainissements "non-conformes" existants (37 emplacements partie ouest et salle polyvalente/restaurant), une micro-station d'épuration de 150 EH minimum (de préférence à culture fixée) avec un ouvrage d'infiltration de 150 m² minimum (deux lits de 75 m² chacun) est prévue.

Ces études de filières ont été jointes au dossier et seront instruites par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et la DDTM.

Observations du public :

R-002 : Les 22 emplacements raccordés au réseau d'assainissement communal ne doivent pas venir pénaliser un aménagement futur du bourg en matière de

⁹. Pièce N°3 - Evaluation Environnementale p12

¹⁰. Pièce N°23 - SAUR - Conception de projet - Avis du SPANC

retraitement des eaux usées.

N'eusse pas été plus efficace de prévoir dès maintenant une implantation future d'un service d'assainissement autonome du camping après l'échéance de 2041 ?

Avis du service assainissement-eau de la Communauté de communes Haut Pays Bigouden (CCHPB) :

Le projet est jugé raccordable au réseau d'assainissement collectif, sous réserve du respect des limites et conditions fixées par une convention de rejet datée du 3/3/2011, conclue pour une durée de 30 ans (échéance au 3 février 2041), incluant notamment des limites de flux journaliers et la séparation stricte des réseaux d'eaux usées et pluviales.

Trente et un emplacements seront raccordés à l'assainissement collectif, représentant environ 93 Équivalents Habitants (EH). Pour ces secteurs, les flux journaliers autorisés sont de 45 m³/jour et 18 kg DBO5/jour.

Cinquante six emplacements seront traités par de l'assainissement non collectif. Pour ces derniers, deux filières sont prévues :

- Une filière de 175 EH avec une zone d'infiltration de 175 m².
- Une filière de 24 EH de type filtre à sable vertical non drainé de 100 m².

Pour la partie en assainissement non collectif (56 emplacements), le projet devra faire l'objet d'une instruction spécifique par le SPANC pour validation, en particulier pour la filière de 175 EH.

De plus, les habitations légères de camping (HLL) seront soumises à une Participation au Financement de l'Assainissement Non Collectif (PFAC) de 600 € par habitation.

Le projet devra préciser le nombre de HLL concernées.

Avis du SPANC :

Lors de la demande du permis de construire, le demandeur devra fournir un complément à l'étude de sol. Ce complément est nécessaire pour adapter le dimensionnement et l'implantation du dispositif d'assainissement individuel aux caractéristiques de la future construction.

De plus, les choix définitifs des filières (marques et modèles) ainsi que le choix de l'entreprise retenue pour leur entretien devront être communiqués ultérieurement.

Le SPANC émet un Avis Favorable

Avis SAUR :

Avis Favorable pour le raccordement du projet au réseau d'assainissement :

- Raccordement au frais du pétitionnaire ;
- Le raccordement sera connecté par une boîte de raccordement à passage direct, installée en limite du domaine public pour être accessible par le service de l'assainissement collectif ;
- Une pompe de relevage au frais du pétitionnaire peut être envisagée si le

Conclusions motivées et Avis

Enquête Publique N°E25000020/35

Permis d'aménager sollicité par la SAS Bel Air Land, pour l'extension du camping «Paradis - Domaine de Bel Air », portant le nombre d'emplacements de 197 à 284

raccordement gravitaire ne suffit pas.

Questions du commissaire enquêteur :

Q6, Q7, Q8 :

Pouvez-vous expliquer la raison de cette différence entre l'estimation du "potentiel de 392 saisonniers" (soit 4,5 saisonniers/emplacement) et le dimensionnement des filières d'assainissement à 3 EH par emplacement ?

Étant donné que la station communale est déjà à saturation et que la convention actuelle couvre 300 EH, comment ces 22 emplacements supplémentaires traduits en EH seront-ils pris en charge sans dépasser la capacité limite de la station?

Concernant l'échéance de la convention de rejet collective pouvez-vous clarifier la date d'échéance exacte de la convention de rejet (2041 ou 2031), et au-delà de cette échéance, une stratégie à long terme d'Alpha Camping est-elle déjà prévue pour la gestion des eaux usées des emplacements raccordés au réseau collectif ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le calcul des Équivalents Habitants (EH) ne se base pas sur la capacité brute en lits des hébergements locatifs, mais sur une formule qui prend en compte des variables reconnues par les experts, telles que la gestion, le taux de remplissage, la saisonnalité et le retraitement des eaux usées en période de pointe.

Le terme "saisonnier" utilisé dans la question correspond à la capacité totale en nombre de lits, et non en EH.

La différence dans le nombre d'EH formulé dans l'étude varie selon les zones et la capacité des locatifs (configurations 1, 2 ou 3 chambres).

En tenant compte de ces éléments, le rejet des 22 locatifs supplémentaires raccordés à la station publique est adapté à la capacité des locatifs et, en tout état de cause, le cumul des rejets (existants plus nouveaux) sera plafonné à 300 EH, comme prévu dans la convention avec la commune.

La question de la capacité ou saturation future de la station communale relève des compétences de la mairie.

La Police de l'Eau a limité la capacité de traitement de la nouvelle micro-station qui sera créée à 199 EH, bien que l'étude indique un besoin de 171 EH. La configuration technique de cette station sera validée par le SPANC avant son implantation.

Cette limitation est due au croisement entre la nature du traitement de la micro-station et la capacité des sols à filtrer les effluents.

Alpha Camping prévoit d'engager des études d'ici la fin de la dernière phase de travaux (au plus tard 2028/2029) pour envisager un retraitement totalement autonome de ses eaux usées d'ici 2041.

Les solutions futures pourraient inclure l'augmentation de la capacité de la micro-station, la création d'une seconde micro-station, ou le recyclage des effluents pour l'arrosage ou les chasses d'eau des WC, toujours en concertation avec la commune et les services compétents

Réponse de la commune :

Le taux de charge de la station d'épuration est déterminé en fonction de la capacité de 300 EH attribuée au camping. Les 22 emplacements supplémentaires, raccordés au réseau collectif public, sont inclus dans cette capacité de 300 EH. Ainsi, ces emplacements supplémentaires ne génèrent pas de charge additionnelle au-delà de la capacité prévue, et leur prise en compte dans le calcul de la charge totale permet de respecter la limite imposée par la station tout en optimisant son fonctionnement. Cette approche garantit une gestion équilibrée des flux et de la capacité de traitement.

La convention de rejet prendra fin en 2041. Elle a été signée pour 30 ans en 2011. La population de la commune était en 2010 de 1337 habitants, elle est aujourd'hui d'environ 1500 hab. A l'horizon de 2041, la commune aura certainement besoin de cette capacité supplémentaire de 300 EH.

En conséquence, il n'est donc pas du tout évident que cette convention soit reconduite.

Une solution plus durable devra donc être recherchée entre le camping, la commune et la communauté de communes. Étant donné que cette échéance est dans 15 ans, des discussions seront à engager dans les années à venir pour explorer des solutions alternatives et anticiper cette évolution. Ces échanges permettront d'envisager des options viables, conciliant les objectifs d'aménagement du territoire avec les exigences environnementales et techniques, et d'assurer une transition harmonieuse vers de nouvelles pratiques de gestion des rejets.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La gestion des eaux usées repose sur une solution mixte combinant raccordement partiel au réseau collectif (dans la limite de 300 EH fixée par la convention en vigueur jusqu'en 2041) et plusieurs dispositifs d'assainissement non collectif validés par le SPANC. La saturation actuelle de la station d'épuration communale est prise en compte, et le projet n'aggrave pas la situation.

Le pétitionnaire prévoit en outre des études pour tendre vers une autonomie complète d'ici 2041, échéance à laquelle la reconduction de la convention reste incertaine. Cette anticipation est pertinente et devra être suivie.

Les solutions proposées pour la gestion des eaux usées apparaissent cohérentes, encadrées, et adaptées aux contraintes existantes.

3.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Actuellement, les eaux pluviales du camping s'infiltrent sur le site et rejoignent l'étang. ¹¹

Sur la partie d'extension d'environ 2,5 ha, le ruissellement sera limité par plusieurs aménagements:

- Les Habitations Légères de Loisir (HLL) seront installées sans dalles,

¹¹. Pièce N°3 - Evaluation Environnementale p12

démontables et posées sur un terrain naturel gravillonné, ce qui permet une infiltration naturelle des eaux pluviales en pied de chalet, étant donné que les sols sont très perméables ;

- L'ensemble des voiries créées seront des voiries douces et perméables, telles que du sable compacté sur géotextile, afin de ne pas imperméabiliser les sols ;
- Les voies carrossables seront en enrobé drainant de teinte claire et les cheminements piétons en sable compacté perméable aux eaux pluviales
- La création de talus et de haies entre les emplacements contribuera à réduire la vitesse des écoulements ;
- Si nécessaire, des noues ou tranchées drainantes pourront être aménagées sur les emplacements, parallèlement à la pente.

La gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est prévue pour être conforme au SAGE Ouest Cornouaille et au SDAGE Loire-Bretagne.

Il est également prévu que la très faible imperméabilisation induite par le projet n'aura pas de conséquence hydraulique sur l'alimentation de l'étang et de la zone humide le bordant.

Une réflexion pourra être menée afin de récupérer les eaux de certaines toitures dans des cuves de récupération dans un souci d'économie de la consommation d'eau, l'accès à la ressource pouvant être plus tendu en période estivale.

Pendant la phase de travaux, des mesures spécifiques seront mises en place pour préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles.

Questions du commissaire enquêteur :

Q4 : Le dossier mentionne qu'une réflexion pourra être menée sur la récupération des eaux de certaines toitures dans un souci d'économie d'eau. Cette étude est-elle planifiée? À quels usages ces eaux de pluie récupérées pourraient-elles être utilisées ?

Q10 : La mise en place de mesures temporaires est prévue pour gérer les eaux pluviales pendant les travaux, incluant des ouvrages de régulation/rétention non infiltrant et des filtres près de la zone humide au Sud de l'étang.

Comment s'assurer que les entreprises concernées seront sensibilisées sur la nécessité de préserver cette zone sensible?

Réponse du maître d'ouvrage :

Q4 : 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 habitats pour la faune, des zones de

Conclusions motivées et Avis

Enquête Publique N°E25000020/35

Permis d'aménager sollicité par la SAS Bel Air Land, pour l'extension du camping «Paradis - Domaine de Bel Air », portant le nombre d'emplacements de 197 à 284

fraicheurs et des 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, et d'assurer le niveau du lac pour permettre la meilleure préservation de la zone humide et de son milieu.

Q10 : La gestion environnementale du chantier et la préservation de la zone humide sont des préoccupations majeures. Les entreprises seront tenues de respecter les chartes "chantier propre" de la CAPEB et de la FFB30. Les choix d'aménagement ont visé une intervention minimale sur les infrastructures et le terrain naturel. Très peu de terrassements sont prévus (<10% des nouvelles parcelles), et les terres végétales décapées seront réutilisées sur le site pour maintenir le volume de sol et sa capacité d'absorption des eaux. Les zones sensibles, y compris les zones humides, ne sont pas concernées par le projet et ne feront pas l'objet de transit de véhicules et de matériels.

Les travaux se dérouleront entre novembre et février pour éviter la période de forte activité naturelle de la faune et de la flore. Les HLLs étant construites en usine, les travaux généreront quasiment aucun déchet. Les quelques déchets de terrassement seront recyclés sur site.

Une "Charte Chantier Vert" sera mise en œuvre pour encadrer les travaux, incluant la limitation des risques de contamination, l'organisation de la gestion des déchets, l'utilisation de matériaux locaux et la réutilisation des déblais sur site, ainsi qu'une délimitation claire des zones à préserver.

Un coordinateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé) assurera le suivi des aspects environnementaux, notamment la localisation des enjeux écologiques et la sensibilisation des entrepreneurs.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La gestion des eaux pluviales repose sur le principe d'infiltration directe dans les sols, rendue possible par leur forte perméabilité et par l'absence d'artificialisation significative.

Les aménagements prévus (revêtements perméables, pose sans dalle des HLL, haies

et noues éventuelles) n'augmentent pas l'artificialisation du site et permettent de limiter efficacement le ruissellement, en cohérence avec les prescriptions du SAGE Ouest Cornouaille et du SDAGE Loire-Bretagne.

La récupération des eaux de toiture, bien qu'encore au stade de la réflexion, fait l'objet d'une programmation à moyen terme.

Les dispositions prévues pendant la phase de travaux sont sérieuses (charte "Chantier Vert", planning adapté, limitation des terrassements, recyclage des déblais, suivi environnemental dédié).

En conclusion, la stratégie de gestion des eaux pluviales est cohérente, bien intégrée au site, et respectueuse de l'équilibre hydraulique local comme des milieux sensibles à proximité. Le projet témoigne d'une réelle prise en compte des enjeux hydrauliques et environnementaux.

3.4. PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

Le site du projet se situe « dans un écrin de verdure », à proximité du plan d'eau de Landudec, avec un environnement paysager bien préservé : « haies et talus arbustifs », « peu d'ouvertures depuis l'extérieur », et un vaste espace naturel « d'environ 3 ha autour du plan d'eau ». ¹²

L'extension s'implante sur des surfaces déjà partiellement utilisées, dont une ancienne pâture, une aire de jeux et des emplacements nus.

Le diagnostic écologique a mis en évidence une sensibilité localisée :

- la présence d'une zone humide avérée « au sud de l'étang », selon « le critère pédologique » ;¹³
- un intérêt faunistique centré sur les « haies et zones arborées » qui servent « d'abris, refuges, sites d'alimentation et de reproduction pour de nombreuses espèces animales » ; (p40)
- des « espèces exotiques envahissantes » (herbe de la pampa, bambous, raisin d'Amérique), en cours de traitement. (p55)

Le projet intègre un certain nombre de mesures pour préserver ce cadre environnemental :

- Conservation des « talus et haies bocagères existants » et création de nouvelles haies composées « de variétés végétales choisies et locales » ; (p9)
- Réalisation des travaux « pendant la période hivernale (octobre à février) », hors période de reproduction de la faune ; (p13)
- Plantation « d'un arbre de haute tige par emplacement » et de « haies non continues », favorisant « le couvert végétal et les zones de nidification de l'avifaune locale » ; (p51)

¹². Pièce N°3 - Evaluation Environnementale p10

¹³. Pièce N°3 - Evaluation Environnementale p37

- « Suppression totale » des espèces invasives restantes au moment des travaux ; (p55)
- Maintien d'une zone en prairie de fauche, transformée en pâture, et recommandation d'« une fauche annuelle en dehors de la période d'avril à octobre » . (p55)

La gestion des eaux est conçue de manière écologique : « infiltration directe sur les emplacements », très « faible imperméabilisation », et « absence de conséquence hydraulique sur l'alimentation de l'étang et de la zone humide ». (p13)

L'entretien exclura les produits phytosanitaires conformément à la loi Labbé, ce qui s'inscrit dans « la politique RSE d'Alpha Camping ». (p49)

Enfin, une vigilance environnementale est prévue en phase chantier, avec « filtre en sortie des ouvrages de rétention provisoires », « délimitation claire » des zones sensibles, et mise en œuvre d'un chantier à faible impact (peu de terrassement, réutilisation des terres végétales, absence d'artificialisation supplémentaire). (p53)

Questions du commissaire enquêteur :

Q9 : Comment sera assurée l'application effective de cette règle (interdiction de produits phytosanitaires) auprès des occupants des mobil-homes privés, disposant d'un bail pour l'occupation des emplacements, ou des Habitation Légère de Loisir et Résidence Mobile de Loisir, qui peuvent être considérées comme des hébergements de loisir?

Q10 : La mise en place de mesures temporaires est prévue pour gérer les eaux pluviales pendant les travaux, incluant des ouvrages de régulation/rétention non infiltrant et des filtres près de la zone humide au Sud de l'étang.

Comment s'assurer que les entreprises concernées seront sensibilisées sur la nécessité de préserver cette zone sensible?

Q13 : Comment les matériaux issus de l'élimination des espèces invasives seront-ils gérés et éliminés pour éviter toute nouvelle propagation ?

Réponse du maître d'ouvrage :

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,

Conclusions motivées et Avis

Enquête Publique N°E25000020/35

Permis d'aménager sollicité par la SAS Bel Air Land, pour l'extension du camping «Paradis - Domaine de Bel Air », portant le nombre d'emplacements de 197 à 284

- 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.

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.

Q10 :

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,

Conclusions motivées et Avis

Enquête Publique N°E25000020/35

Permis d'aménager sollicité par la SAS Bel Air Land, pour l'extension du camping «Paradis - Domaine de Bel Air », portant le nombre d'emplacements de 197 à 284

page 18/28

- § 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 générons quasiment aucun déchet : Les hébergements locatifs étant construits en usine,
- Recyclerons sur site le peu de terres de terrassement,

Q13 :

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.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le projet s'insère dans un environnement paysager de qualité, « dans un écrin de verdure », structuré par des « haies et talus arbustifs » et un vaste espace autour du plan d'eau. La biodiversité présente un intérêt localisé, notamment au niveau des haies arborées, d'une zone humide identifiée « au sud de l'étang », et de la prairie pâturée.

Le maintien des haies existantes, la plantation « d'un arbre de haute tige par emplacement », et l'utilisation d'essences locales renforcent le maillage écologique. Le calendrier de travaux est adapté (hors période de reproduction) et l'élimination progressive des espèces invasives et une gestion différenciée des prairies témoignent d'une attention réelle aux enjeux écologiques.

Dans ce cadre, la gestion des eaux pluviales par « infiltration directe » et sans

imperméabilisation notable contribue utilement à la préservation des sols et des milieux humides.

La vigilance annoncée en phase chantier, notamment aux abords des zones sensibles, devra être rigoureusement appliquée.

Je considère que les mesures prévues, les équipements choisis, le calendrier annoncé, contribuent efficacement à la préservation de la biodiversité et des espaces sensibles du site, dont la zone humide.

3.5. CIRCULATION

Le camping est accessible par la D784 (Quimper à Plozévet) ou la D143 (Douarnenez à Pouldreuzic).¹⁴

Le carrefour de ces deux axes se situe au bourg de Landudec. Ce secteur n'est pas sujet aux difficultés de circulation.

La desserte interne du camping se fait en bouclage depuis la voie principale, puis en impasses, avec une vitesse réduite.

L'augmentation de la capacité d'accueil du camping (passant de 197 à 284 emplacements) entraînera une légère augmentation des déplacements depuis et vers le camping.

Cependant, ces déplacements seront répartis sur la journée, ce qui fait que le projet n'aura qu'une incidence limitée sur la circulation locale. (p13)

La fermeture de la base de loisirs au public extérieur depuis la saison 2024 réduit la fréquentation globale du site d'environ un tiers, contribuant à limiter l'impact des transports.

Le projet vise à conserver un espace le plus naturel possible et à limiter la circulation des véhicules à l'intérieur du site grâce à des quartiers piétons et des stationnements indépendants répartis de part et d'autre. Les voiries créées seront des voiries douces et perméables. (p44)

Des mesures sont prévues pour limiter l'impact des transports :

- Aménagement de zones de stationnement en périphérie pour limiter la circulation à l'intérieur du site ;
- Implantation de services de restauration et aires de pique-nique sur site ;
- Information et sensibilisation des usagers ;
- Limitation de la vitesse des véhicules sur l'ensemble du camping.

Pendant la phase travaux, le chantier d'aménagement s'effectuera sur environ 5 mois, pendant la période de fermeture du camping (octobre à février).

Les travaux ne devraient pas perturber la circulation locale car le camping n'est pas enclavé en milieu urbain.

Une signalisation claire et lisible sera mise en place pour assurer de bonnes

¹⁴. Pièce N°3 - Evaluation Environnementale p11

conditions de desserte du chantier sans dérangement pour les usagers du secteur.

Les entreprises privilégieront les matériaux d'origine locale pour limiter le bilan carbone lié au transport.

Observations du public :

R-001 : Cette habitante sur la route desservant le camping a observé des voitures circulant à très vive allure sur cette route. Elle craint que l'augmentation du nombre d'emplacements n'augmente la circulation et les dangers liés à la vitesse, suggérant des aménagements pour réduire la vitesse.

R-002 : Le conseil des sages de la commune a également indiqué que la route desservant le camping nécessite un autre aménagement garantissant la sécurité des usagers.

Avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA) :

La commission émet un avis favorable à la réalisation du projet, sous réserve du respect des prescriptions et recommandations suivantes :

Prescriptions obligatoires :

- Stationnement PMR : Marquage au sol et signalisation verticale, avec une sur-longueur de 1,20 m pour faciliter l'accès des personnes en fauteuil roulant ;
- Cheminement extérieur : Doit être contrasté visuellement, et disposer d'un éclairage de 20 lux minimum ;
- Accessibilité des équipements : La commission prend acte que l'accueil, le bar/snack, la piscine, les sanitaires et les zones de loisirs du camping sont déjà accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- Prestation d'hébergement : Les logements existants accessibles doivent pouvoir accueillir des personnes en situation de handicap ;
- Registre d'accessibilité : L'établissement devra rédiger un registre public d'accessibilité.

Recommandations supplémentaires :

- Adapter certaines habitations légères de loisirs situées près des places PMR pour mieux accueillir les personnes handicapées.
- Renseigner les caractéristiques d'accessibilité du camping sur les plateformes en ligne dédiées, comme Acceslibre

Questions du commissaire enquêteur :

Q1 : D'autres mesures sont-elles envisagée, par le camping (par exemple : étalement des arrivées et départs) ou par la commune (par exemple : aménagement routier pour rendre moins attractif le « raccourci » sur cette route), afin de limiter la circulation et les dangers liés à la vitesse excessive des usagers qui empruntent cette route comme un raccourci ?

Conclusions motivées et Avis

Enquête Publique N°E25000020/35

Permis d'aménager sollicité par la SAS Bel Air Land, pour l'extension du camping «Paradis - Domaine de Bel Air », portant le nombre d'emplacements de 197 à 284

Réponse du maître d'ouvrage :

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.

Réponse de la commune :

Le camping est situé sur la voie communale n°5, classée voie d'intérêt communautaire. Cette voie est utilisée régulièrement par des véhicules l'utilisant comme raccourci en direction de Pouldreuzic et Pont-L'Abbé.

Pour lutter contre ce phénomène induisant une circulation accrue et des vitesses excessives, la municipalité, en 2023, a réalisé des aménagements d'écluses assorties de réduction des vitesses.

Comme tous les dispositifs de sécurité routière, ces aménagements ont certes un effet ralentisseur mais ne résolvent pas tous les problèmes.

En tout état de cause, les vitesses excessives sur ce tronçon sont liées, non à la fréquentation du camping, mais bien à l'usage régulier des usagers du territoire.

C'est pourquoi, l'extension du camping ne devrait pas accentuer ces risques d'insécurité liés au trafic.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'augmentation du nombre d'emplacements entraînera une hausse modérée et bien répartie des flux, sans effet significatif attendu sur la circulation locale. La fermeture de la base de loisirs au public extérieur a par ailleurs, déjà réduit la fréquentation globale du site.

À l'intérieur du camping, la limitation des véhicules et la création de voiries douces vont dans le sens d'une circulation apaisée.

Les observations du public révèlent néanmoins un ressenti d'insécurité routière sur la voie d'accès, utilisée comme raccourci.

Bien que la commune ait déjà installé des dispositifs de ralentissement, une vigilance partagée reste souhaitable, mais l'extension du camping n'augmentera pas les risques.

Je considère cependant que l'impact du projet sur la circulation est faible, et que

Conclusions motivées et Avis

Enquête Publique N°E25000020/35

Permis d'aménager sollicité par la SAS Bel Air Land, pour l'extension du camping «Paradis - Domaine de Bel Air », portant le nombre d'emplacements de 197 à 284

la gestion de la circulation sur les voies d'accès au camping ne sont pas du ressort du maître d'ouvrage.

3.6. CONSOMMATION D'ÉNERGIE

Le camping est labellisé « Clef verte », ce qui implique une maîtrise des consommations d'énergie. ¹⁵

Pour les installations existantes, des affichages sensibilisent les vacanciers aux écogestes concernant les économies d'eau, d'énergie et le tri des déchets. Les piscines sont chauffées par des pompes à chaleur. (p11-12)

En ce qui concerne le projet d'extension, les mesures d'économie d'énergie prévues sont les suivantes :

- Les nouveaux hébergements seront tous implantés de manière à optimiser les apports solaires (pente et orientation sud) ;
- Les éclairages créés sur la nouvelle zone aménagée seront des dispositifs basse consommation LED de type « balisage » au sol photovoltaïques et dotés de capteurs de déclenchement ;
- Aucun lampadaire ne sera installé afin de limiter la pollution lumineuse et de perturber le moins possible la vie des animaux nocturnes ;

Par ailleurs, l'intérêt d'installer des panneaux photovoltaïques pourra être étudié sur les toitures des bâtiments collectifs.

Les 51 chalets haut de gamme du fabricant Hekipia, ainsi que les 36 résidences mobiles de loisirs (RML) sont conçus avec des matériaux durables et recyclables (acier, bois, aluminium) et répondent aux normes ISO 14000 et ISO 26000. Les fabricants des RML sont des partenaires bretons (Loudéac) afin de limiter les transports et la pollution des camions.

Les choix de conception des bâtiments incluent des techniques d'isolation pour favoriser l'inertie thermique, ainsi que des formes compactes et simples pour réduire les surfaces de contact.

Avis d'Enedis :

Enedis considère que le projet n'a pas d'impact sur l'alimentation électrique et qu'aucune intervention n'est nécessaire sur le réseau public de distribution d'électricité.

Questions du commissaire enquêteur :

Q14 : Recours aux énergies renouvelables (notamment photovoltaïque) : Il est mentionné dans le dossier que l'intérêt d'installer des panneaux photovoltaïques pourra être étudié sur les toitures des bâtiments collectifs. Cette étude a-t-elle été réalisée ? Quelles sont ses conclusions et si elles sont favorables, envisagez-vous de suivre ses recommandations ?

¹⁵. Pièce N°3 - Evaluation Environnementale p7

Réponse du maître d'ouvrage :

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.

Alpha Camping indique qu'ils incitent déjà les propriétaires de mobil-homes à équiper leurs hébergements en pompes à chaleur (PAC).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le camping, déjà labellisé « Clef Verte », respecte des engagements concrets en matière de maîtrise des consommations. Les équipements actuels incluent des affichages de sensibilisation aux écogestes, et les piscines sont chauffées par pompe à chaleur.

Dans le cadre de l'extension, le projet prévoit des dispositions sobres et efficaces :

- Orientation optimale des hébergements pour capter les apports solaires passifs ;
- Éclairages LED solaires de type balisage, avec capteurs, sans lampadaire, afin de limiter la pollution lumineuse ;
- Constructions réalisées avec des matériaux recyclables et durables, conformes aux normes ISO 14000 et 26000, avec la recherche d'approvisionnements locaux pour réduire les transports ;
- Formes architecturales simples et compactes, favorisant l'inertie thermique.

Une étude sur l'équipement photovoltaïque des bâtiments collectifs est envisagée à la fin de la première phase des travaux (2026-2027) et le gestionnaire du site incite par ailleurs les propriétaires de mobil-homes à installer des pompes à chaleur.

Enfin, Enedis ne prévoit aucune intervention sur le réseau, ce qui confirme l'adéquation énergétique du projet avec les capacités locales.

En conclusion, je considère que le projet s'inscrit dans une logique de sobriété énergétique et de performance environnementale, en cohérence avec les engagements pris. Les choix techniques et l'approche globale apparaissent responsables et bien intégrés.

3.7. GESTION DE LA PHASE TRAVAUX

Les travaux de chantier, notamment les terrassements et l'utilisation d'engins motorisés, peuvent générer des poussières et des gaz d'échappement nuisibles à la qualité de l'air. Pour limiter ces émissions, les terrassements seront réalisés en dehors des périodes de grande sécheresse et les travaux auront lieu hors saison touristique, afin de protéger les riverains et les travailleurs. ¹⁶

Les mouvements de terre et l'usage de machines peuvent entraîner une pollution temporaire des eaux, notamment par les sédiments ou les hydrocarbures. Pour éviter cela, des ouvrages temporaires comme des rigoles et des fossés seront installés dès le début du chantier, et des filtres seront positionnés près des zones humides pour limiter le transport de particules.

¹⁶. Pièce N°3 - Evaluation Environnementale p50

(p50)

Les zones de stockage de carburants ou de produits polluants seront installées sur des surfaces imperméables avec dispositifs de rétention, afin d'éviter toute fuite dans le sol. De plus, les engins de chantier seront stationnés sur des surfaces empierrées, et leur entretien sera effectué hors site pour prévenir toute pollution accidentelle.

Tous les déchets produits sur le chantier seront triés, stockés dans des bennes appropriées et évacués par des entreprises spécialisées, conformément à la réglementation. Le brûlage des déchets est strictement interdit, et une charte précise les modalités de gestion et de suivi, notamment pour les déchets industriels spécifiques.(p59)

Les travaux seront réalisés pendant la période hivernale afin de ne pas perturber la reproduction des oiseaux. Des mesures de protection physique, comme des clôtures et des barrières, seront mises en place autour des haies pour éviter les dégâts liés au passage des engins ou au stockage de matériaux. (p54)

Pour réduire l'impact sonore du chantier, les travaux seront effectués uniquement en journée et des prescriptions spécifiques seront inscrites dans les documents contractuels.

Une "Charte Chantier Vert" encadrera toutes les pratiques pour garantir le respect de l'environnement et la limitation des nuisances. Le coordinateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé) sera chargé de suivre l'application des mesures sur le terrain, avec l'appui du maître d'œuvre et d'assistants spécialisés. (p62)

Questions du commissaire enquêteur :

Q10 : Préservation des zones humides : "La mise en place de mesures temporaires est prévue pour gérer les eaux pluviales pendant les travaux, incluant des ouvrages de régulation/rétention non infiltrant et des filtres près de la zone humide au Sud de l'étang. Comment s'assurer que les entreprises concernées seront sensibilisées sur la nécessité de préserver cette zone sensible?"

Q12 : Plan de gestion des déchets : "Au-delà de l'organisation générale, y a-t-il un plan de gestion des déchets spécifique détaillant les flux attendus, les filières de valorisation ou d'élimination utilisées, et si besoin, le suivi de leur traçabilité ?".

Réponse du maître d'ouvrage :

Le traitement environnemental du chantier et la préservation de la zone humide sont des préoccupations majeures dès la phase d'étude jusqu'à l'exécution des

aménagements.

Ceci se matérialise par l'intégration des chartes « chantier propre » de la CAPEB et de la FFB dans le cahier des charges de consultation des entreprises.

Les travaux généreront très peu de remblais/déblais, estimés à moins de 10% des nouvelles parcelles aménagées.

Les travaux interviendront entre novembre et février, période de faible activité naturelle pour les espèces végétales et animales.

Les travaux ne généreront quasiment aucun déchet, car les hébergements locatifs sont construits en usine.

Le peu de terres de terrassement sera recyclé sur site.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La planification des travaux en période hivernale et hors saison touristique est pertinente pour réduire les nuisances sonores et atmosphériques, tout en limitant l'impact sur la faune.

Les mesures de gestion des eaux pluviales, incluant rigoles et filtres près de la zone humide, sont adaptées aux enjeux écologiques du site, sous réserve d'une mise en œuvre rigoureuse.

La sécurisation des zones de stockage de polluants et l'externalisation de l'entretien des engins traduisent une bonne maîtrise des risques de pollution accidentelle.

La production de déchets est très limitée et leur gestion repose sur les chartes « chantier propre » et « chantier vert », ce qui constitue, à mon sens, une prise en compte adaptée des déchets en phase travaux.

Les dispositifs de protection de la biodiversité, notamment autour des haies, sont bien ciblés.

Enfin, la gouvernance environnementale du chantier apparaît solide, grâce à la Charte Chantier Vert et au rôle actif du coordinateur SPS.

Dans l'ensemble, les mesures prévues pour la phase travaux témoignent d'une démarche responsable et bien structurée, intégrant à la fois les enjeux environnementaux, les contraintes du site et la nécessité d'un suivi rigoureux sur le terrain.

4. AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En résumé de ce qui précède,

- L'enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation ;
- J'estime que le dossier était lisible et compréhensible par le public ;
- J'estime que le public a été suffisamment informé pour pouvoir se mobiliser s'il le souhaitait. La faible mobilisation résulte donc, selon moi, d'une absence d'inquiétude vis à vis du projet d'extension du camping ;
- Les dispositions prises pour économiser l'eau potable traduisent une volonté réelle d'inscrire le projet dans une logique de sobriété et de gestion responsable de l'eau. Sous réserve de la poursuite de ces

Conclusions motivées et Avis

Enquête Publique N°E25000020/35

Permis d'aménager sollicité par la SAS Bel Air Land, pour l'extension du camping «Paradis - Domaine de Bel Air », portant le nombre d'emplacements de 197 à 284

engagements, le projet ne remet pas en cause la capacité d'alimentation du réseau et apparaît compatible avec les objectifs de préservation de la ressource ;

- Les solutions proposées pour la gestion des eaux usées apparaissent cohérentes, encadrées et adaptées aux contraintes existantes ;
- La stratégie de gestion des eaux pluviales est cohérente, bien intégrée au site, et respectueuse de l'équilibre hydraulique local comme des milieux sensibles à proximité. Le projet témoigne d'une réelle prise en compte des enjeux hydrauliques et environnementaux ;
- Je considère que les mesures prévues, les équipements choisis, le calendrier annoncé, contribuent efficacement à la préservation de la biodiversité et des espaces sensibles du site, dont la zone humide ;
- Je considère que l'impact du projet sur la circulation est faible, et que la gestion de la circulation sur les voies d'accès au camping ne sont pas du ressort du maître d'ouvrage ;
- Je considère que le projet s'inscrit dans une logique de sobriété énergétique et de performance environnementale, en cohérence avec les engagements pris. Les choix techniques et l'approche globale apparaissent responsables et bien intégrés ;
- Dans l'ensemble, les mesures prévues pour la phase travaux témoignent d'une démarche responsable et bien structurée, intégrant à la fois les enjeux environnementaux, les contraintes du site et la nécessité d'un suivi rigoureux sur le terrain.

En conclusion, l'enquête publique s'est déroulée dans le respect de la réglementation en vigueur, et le public a, selon moi, été suffisamment informé pour se mobiliser s'il l'avait jugé nécessaire. La faible participation reflète l'absence d'inquiétude notable vis-à-vis du projet. Ce dernier s'inscrit dans une démarche de sobriété énergétique et de gestion responsable des ressources, en particulier de l'eau. Les solutions proposées pour les eaux usées, les eaux pluviales et la phase travaux apparaissent globalement cohérentes et bien encadrées. Sous réserve du respect des engagements pris, le projet semble compatible avec les enjeux environnementaux et le fonctionnement local existant.

L'avis du commissaire enquêteur

Tirant le bilan de l'ensemble de ces appréciations,

j'émet un avis

FAVORABLE

au

Permis d'aménager

sollicité par la SAS Bel Air Land,

pour l'extension du camping «Paradis - Domaine de Bel Air »,

portant le nombre d'emplacements de 197 à 284

Fait à Plougastel-Daoulas, le 30 juin 2025

Patrice ROUAT, commissaire enquêteur



Conclusions motivées et Avis

Enquête Publique N°E25000020/35

Permis d'aménager sollicité par la SAS Bel Air Land, pour l'extension du camping «Paradis - Domaine de Bel Air », portant le nombre d'emplacements de 197 à 284

page 28/28