

Département de l'Ardèche

Enquête préalable à la demande de permis d'aménager concernant  
l'extension de l'emprise du camping « Domaine le Pommier » portant le nombre  
d'emplacements de 611 à 721

Commune de VILLENEUVE DE BERG

Du Lundi 06 Novembre 2017 au Lundi 11 Décembre 2017

## CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur INCEGNIERI Roger  
Commissaire enquêteur

507 Chemin d'Argevillières  
07000 Privas

Tel. 06 48 35 11 44

PRIVAS, le 06 Février 2018

Préambule :

## Historique sommaire de l'établissement

- Au début de l'année 1995, messieurs Pieter et Johannes VAN LEEUWEN, d'origine Hollandaise achètent le camping « Le Pommier ».

- En 2016, le domaine a été racheté par CIELA VILLAGE représenté par Monsieur BOUCHARD Thierry.

- Le camping se situe au niveau du lieu dit « Pommier » sur la commune de Villeneuve de Berg.

- L'établissement se trouve à environ 1,8 km du centre du village de Villeneuve de Berg, à 2,8 kms de St Jean le Centenier et à plus de 3,5 kms de Mirabel, juste au bord de la R.N. 102.

- Les parcelles concernées par le projet d'extension et de régularisation sont classées en zone UL du PLU.

- Le camping actuel est l'aboutissement de plus de 20 ans d'évolution et d'aménagement permanent afin de pouvoir répondre à une attente de la clientèle tout en préservant au maximum le territoire ardéchois.

- Depuis plusieurs années, le camping a sans cesse augmenté sa qualité de prestation ainsi que sa période d'ouverture ( du printemps à l'automne).

- Le nombre d'emplacements a également augmenté. (423 en 2004). 611 emplacements autorisés au total (Arrêté du 13 Juillet 2010 accordant un permis d'aménager).

## Etat des lieux

- Au moment du rachat du site par CIELA Village en 2016, l'exploitation portait en fait 721 emplacements, alors que seulement 611 sont autorisés. Ces emplacements concernent des

Résidences mobiles de Loisir (bungalows installés à l'année.

- Afin de maintenir l'attractivité économique du site, qui génère 12 emplois permanents et 190

emplois saisonniers, (entre le 15 avril et le 30 septembre) le nouveau propriétaire a souhaité utiliser

les possibilités ouvertes par la zone UL du P.L.U pour régulariser la situation des 110

emplacements non autorisés, en déposant un permis d'aménager qui porte sur :

- des extensions (au nombre de 3 zones du périmètre initial permettant de régulariser 73

emplacements déjà existants).

- des régularisations d'emplacements à l'intérieur du périmètre initial pour 37 emplacements, non

prévus dans les autorisations d'aménager initiales.

- En résumé le permis d'aménager, objet de la présente enquête, porte sur la volonté du

nouveau propriétaire de régulariser une situation qui existe depuis 2010, et qui se traduit

administrativement par 110 emplacements supplémentaires par rapport au nombre de 611

légalement autorisés, mais qui ne modifie pas la réalité des emplacements et bungalows construits

en 2010.

- Aucun impact ou nuisances nouvelle n'est donc créé, mais ces impacts ou nuisances doivent être mesurés par rapport aux constats qui ont pu être faits depuis 2010 en essayant de comparer ce qui en fait l'état existant à un état initial théorique auquel on ne pourrait revenir que par la destruction des emplacements créés illégalement par l'ancien propriétaire.
- Ces nuisances sont :
  - un impact paysager
  - une pollution lumineuse
  - des nuisances sonores
  - des divagations des usagers sur les propriétés voisines
  - le traitement des eaux usées.

## Présentation d'ensemble du projet

- Le permis d'aménager porte exclusivement sur la demande de 3 extensions permettant de régulariser 73 emplacements déjà existants, ainsi que la régularisation de 37 emplacements déjà construits mais non autorisés par le permis d'aménager précédant à l'intérieur du périmètre initial du projet.
- Ce projet est décrit dans la pièce PA2 du permis d'aménager intitulé « Notice descriptive du terrain et du projet d'extension du camping Le Pommier »
- La totalité du site est en zone UL du P.L.U. approuvé le 11 juillet 2016. (A noter qu'une quarantaine d'emplacements situés en dehors de cette zone UL, et donc non régularisables ont été détruits avant le rachat du site par CIBLA Village)
- Le site est en capacité d'accueillir 3000 personnes d'avril à septembre.
- S'agissant de l'impact paysager, la notice précise que la topographie et la végétation du terrain « facilitent » l'insertion paysagère. C'est en grande partie exact, puisque s'agissant de régulariser des emplacements déjà existants, la végétation a largement eu le temps de se développer. Néanmoins certaines façades blanches des R.M.L. sont particulièrement visibles depuis le versant opposé (commune de MIRABEL).
- S'agissant du traitement des eaux usées, le camping possède sa propre station d'épuration que les services de la Direction Départementale des Territoires ont jugé pleinement opérationnelle, et que l'exploitant s'est engagé à suivre en partenariat avec le service SATESE du département pour un fonctionnement optimal, avec un investissement de 300 000 euros pour le traitement des eaux de la piscine
- S'agissant de la pollution lumineuse de l'éclairage des voies et parties communes, la note apporte peu de précision mais l'exploitant entend investir dans des luminaires bas et orientés vers le sol permettant de gérer l'éclairage en fonction du passage, comme il l'a fait sur quatre autres sites qu'il possède.
- La notice n'aborde pas les éléments de nuisances sonores, ni les problèmes de divagation dans les propriétés voisines, ce qui est dommage. Ces points ont été évoqués avec l'exploitant qui s'est engagé à prendre les mesures évoquées dans les préconisations que j'émetts ci-après,

## AVIS MOTIVE

La présente enquête est prescrite par Arrêté Municipal 2017-054 du 13 Octobre modifié par Arrêté 2017 - 57 en date du 20 Octobre 2017. (La modification concerne l'Article 8)

Par ailleurs, l'enquête prescrite du Lundi 06 Novembre 2017 au 11 Décembre 2017, s'est déroulée dans de bonnes conditions, et l'ensemble des prescriptions réglementaires portant sur le déroulement a été respecté.

A l'issue de l'étude du dossier, des audits ainsi que des éléments fournis par l'exploitant (P.J. N° 8) mon avis est le suivant

D'un côté il convient de considérer qu'un équipement touristique accueillant potentiellement 3000 clients, soit l'équivalent de la population de la commune, pose forcément des problèmes de cohabitation et d'acceptation.

Pour autant cet équipement existe dans sa capacité et son étendue depuis 2010.

Le permis d'aménager objet de la présente enquête n'a pour objectif que de régulariser une situation déjà en place.

Dès lors la question qu'on peut se poser est celle des avantages et des inconvénients qu'il y aurait à accepter ou refuser cette demande.

Dans l'hypothèse d'un refus, et alors même que la demande est conforme au P.L.U. de la commune, cela nécessiterait que l'état conduise une procédure visant à faire détruire les 110 emplacements irréguliers objet de la demande en cours.

Outre la diminution de rentabilité économique, cette démarche entraînerait une réduction de 15% de la capacité actuelle, on peut imaginer que l'existence d'un équipement, certes limité à 2600 personnes, ne modifiera pas les problèmes de cohabitation dans une commune de 3000 habitants permanents. En outre toujours dans l'hypothèse d'un refus, l'exploitation dans le périmètre et la capacité initiale, ne fera peut être pas l'objet des mêmes efforts d'amélioration des nuisances de la part de l'exploitant, car ces efforts ne seront pas exigés par une procédure réglementaire.

Dans l'hypothèse d'une acceptation de ce projet, les impacts environnementaux ne seront pas aggravés, puisque les emplacements demandés existent déjà. L'ancienneté de cette existence a largement permis à la végétation de se développer contribuant ainsi à une intégration paysagère acceptable.

Par contre les nuisances soulevées par les administrés qui se sont manifestées lors de l'enquête, sont des nuisances réelles que l'exploitant se doit de traiter. Elles portent notamment sur les problèmes de nuisances lumineuses, sonores, sur l'impact visuel à partir de certains point de vue, et de divagation de certains clients à proximité de propriétés voisines.

Le nouveau propriétaire a pu dans son mail du 13 Décembre 2017, exprimer ses engagements qui portent sur :

- la mise en place d'éclairage orientés vers le sol, et gérés en fonction du passage
- la révision du système de sonorisation pour limiter les niveaux sonores sur les zones les plus sensibles, et la mise en place de procédures pour le respect des horaires de silence.

S'il n'a pas évoqué le problèmes des divagations, compte tenu des dépositions faites au cours de l'enquête, j'estime qu'une solution doit également être apportée.

C'est à l'issue de ces réflexions que j'ai fondé mon avis personnel, basé sur le fait que pour une meilleure intégration de cet équipement il y a plus d'avantages pour l'intérêt général et les riverains à ce que des mesures favorables soient prises en matière d'investissement et d'exploitation qui réduisent les nuisances qu'il n'y aurait en s'opposant à une régularisation se soldant certes par une réduction du nombre d'emplacements réels mais sans que les nuisances évoquées disparaissent.

Par conséquent, après avoir :

- Pris connaissance du dossier,
- Reçu et écouté le public .
- Répondu à toutes les observations mentionnées, ou jointes au registre d'enquête
- Constaté que 12 personnes se sont présentées
- Vu l'avis favorable des services. ( Annexes 4, 5, 6, )
- Noté que les nouveaux propriétaires s'engagent à réduire les nuisances (sonores, lumineuses)

l'étude des données a conduit à considérer que la cohérence du projet d'ouvrir une enquête publique n'est globalement pas remise en cause.

En conclusion de cette enquête, et en l'état actuel du dossier, le commissaire enquêteur émet un

## AVIS FAVORABLE

à la régularisation-extension, assorti des recommandations suivantes , qui devraient être reprises dans l'arrêté de permis d'aménager:

- Respecter le décret du 21 Mai 2003 et en particulier son article 13,
- Mettre en place dans les meilleurs délais une clôture grillagée suffisamment haute (minimum 2 mètres) autour du camping, afin d'empêcher l'accès aux propriétés privées, et le dépôt d'objets (canettes, bouteilles, détritus divers)
- Peindre les façades des bungalows, visibles depuis le Pradel et le village de Mirabel de couleur s'intégrant dans le paysage afin d'atténuer la nuisance visuelle, la couleur étant à déterminer avec le paysagiste conseil de la DDT.
- Faire respecter les horaires de silence entre 23 heures et 07 heures conformément au dossier de l'étude d'impact (page 152).