



AGGRA CONCEPT
Bureau d'études

L'assainissement au service de l'environnement

Maître d'Ouvrage :

SAS OCEANO LOISIRS – O'TEL PARK

Le Bois Lambert LE BERNARD

BP 4 85540 MOUTIERS-LES-MAUXFAITS

Référent : M. THIBAUD Michaël, 02 51 48 12 12

CREATION D'UN SITE D'HOTELLERIE DE PLEIN-AIR

RESUME NON TECHNIQUE

AGGRA Concept
11, place de la Liberté
85110 CHANTONNAY

Tél. 09 75 65 18 44
contact@aggraconcept.com

Rédactrice : Calysse BONAMY

Date : Février 2023

Indice de révision : 0

Sommaire

1	Le projet	3
1.1	Porteur du projet	3
1.2	Situation.....	3
1.3	Caractéristiques principales	5
1.4	Planning prévisionnel	6
1.5	Evolution probable en cas de mise en œuvre du projet	6
1.6	Evolution probable en cas de non mise en œuvre du projet	7
1.7	Solutions de substitutions	7
1.8	Effets cumulés	7
1.9	Compatibilité et articulation du projet avec les documents de reference	23
2	Description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, incidences et mesures du projet sur l'environnement	9
2.1	Milieu physique	9
2.1.1	Climat.....	9
2.1.2	Topographie	9
2.1.3	Géologie et sol.....	9
2.1.4	Hydrogéologie	9
2.1.5	Hydrologie	10
2.1.6	Zones humides.....	12
2.1.7	Risques naturels et technologiques	12
2.2	Milieu humain.....	12
2.2.1	Patrimoine et habitat	12
2.2.2	Population concernée	13
2.2.3	Activités	14
2.2.4	Circulation et desserte	14
2.2.5	Documents d'urbanisme	15
2.2.6	Réseaux et servitudes.....	15
2.2.7	Nuisances.....	16
2.3	Milieu naturel	17
2.3.1	Occupation des sols et paysages	17
2.3.2	SRCE	18
2.3.3	Zones naturelles d'intérêt reconnu.....	18
2.3.4	Faune Flore Habitats	19

1 LE PROJET

1.1 PORTEUR DU PROJET

SAS OCEANO LOISIRS
Le Bois Lambert LE BERNARD
BP4 85540 MOUTIERS LES MAUXFAITS

Numéro de SIRET du pétitionnaire : 437 710 155 00056

Nom et qualité du représentant habilité auprès du service instructeur :

M. THIBAUD Michaël, PDG – Groupe Océano Loisirs

Tel. : 02 51 48 12 12

Mail : m.thibaud@cia2o.com

1.2 SITUATION

Le projet est situé sur deux communes : au Nord-Est du Bernard et au Sud de Moutiers-les-Mauxfaits. Ce sont deux communes de l'Ouest de la France dans le département de la Vendée en région Pays de la Loire. Elles font partie de l'intercommunalité de Vendée-Grand-Littoral.

Le site concerné se situe au sein du Bois Lambert ainsi que le long de la continuité de la route départementale D747, la route Les Seguinieres, en limite Sud du territoire de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits et en limite Nord-Est de Le Bernard.

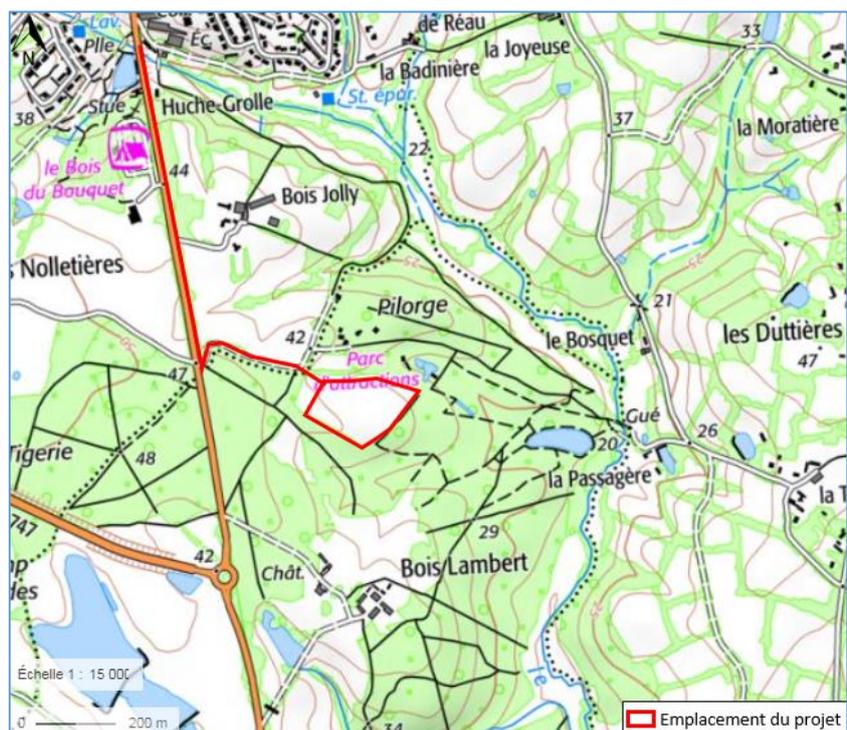
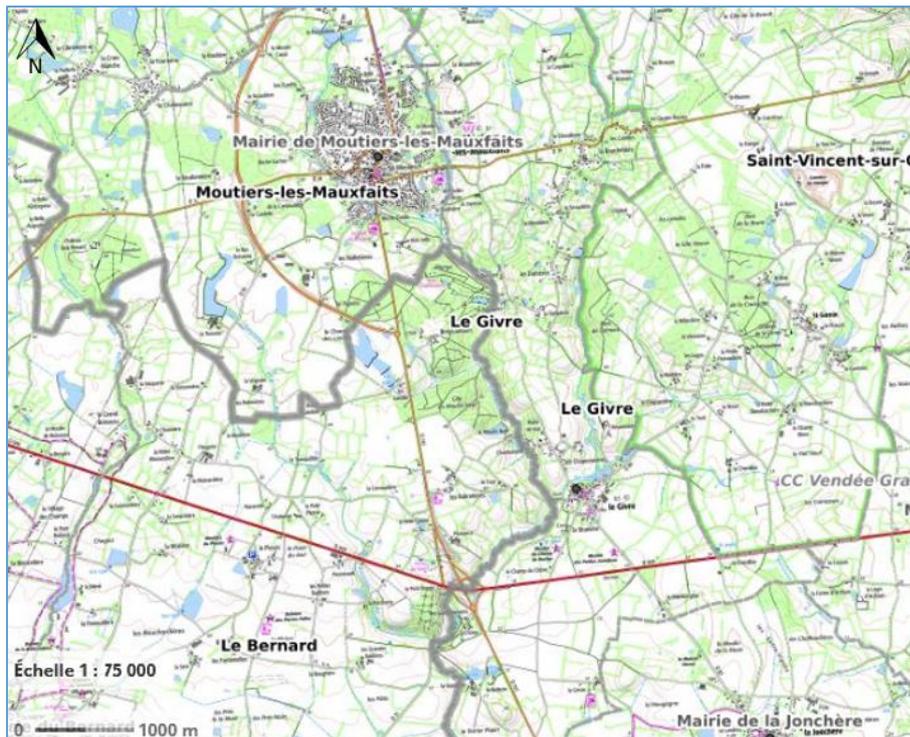


Figure 1 : Localisation du site [Géoportail]

Le site du projet, situé sur les parcelles AB 0009 et AB 0010, est actuellement en partie exploité :

- en zone de stationnement pour le parc d'activités de loisirs, O'Fun Park, sur la partie Ouest de l'emprise, représentant une surface d'environ 3500 m² ;

- en espace ouvert de 2000 m² dédié à accueillir des réunions et séminaires, le Pow Wow, ainsi qu'une zone de pique-nique d'environ 1100 m² sur la partie Nord de la zone ;
- en zone technique pour le parc sur la partie Sud de la parcelle, avec un hangar de stockage et une zone clôturée d'environ 2500 m² où pâturent les chevaux appartenant au parc ;
- en zones de prairies / cultures, où certaines plantations à visée ornementale ont été effectuées (en dehors du registre parcellaire graphique identifiant les parcelles agricoles depuis 2017).

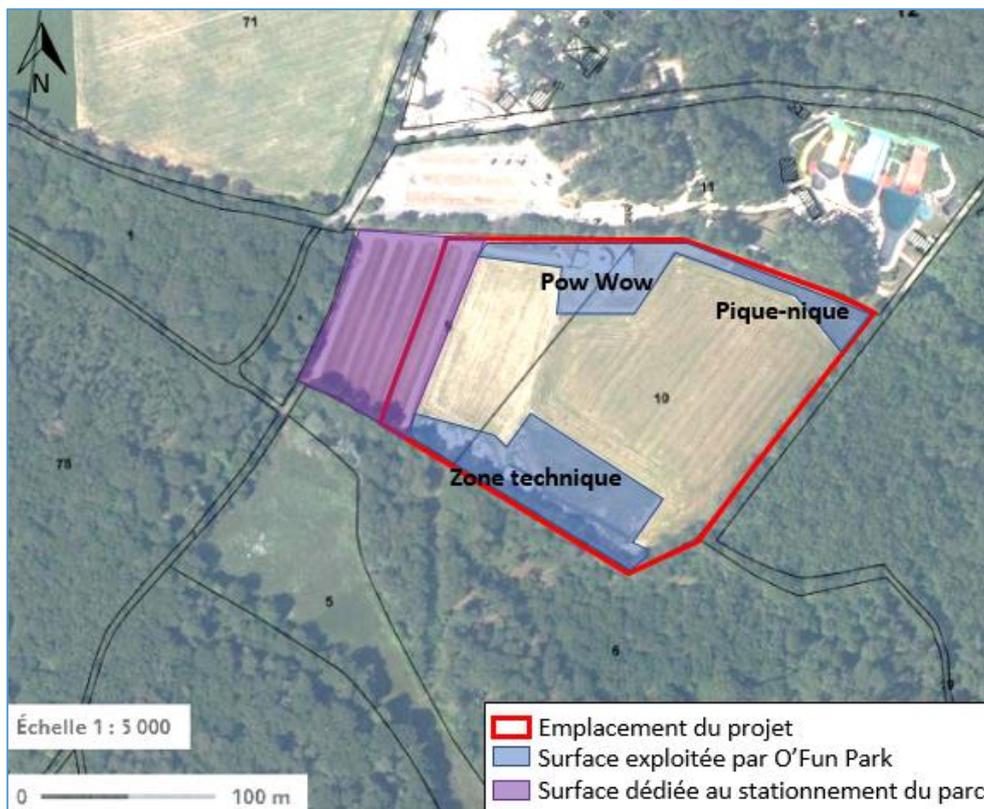


Figure 2 : Etat de l'occupation actuelle du terrain envisagé pour l'implantation du site d'hôtellerie de plein air [Constat terrain, AGGRA Concept]

1.3 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

L'entreprise souhaite aujourd'hui **développer son activité économique et son offre de services en créant un site d'hébergements destiné à des courts séjours**. Le projet d'hôtellerie de plein-air s'étend sur 3,45 ha.

L'aménagement de ces parcelles prévoit :

- L'installation de 100 hébergements locatifs dans une thématique « Far West » : 55 maisons et 45 roulottes sur 3 375 m².
- Des espaces communs : une salle de réception avec balcon terrasse, une cuisine bar snack avec zone de stockage et de réserve, une terrasse couverte, une terrasse

de consommation extérieure, un espace de pique-nique et de détente, un étang d'agrément avec prairie de détente sur 692 m² et 500 m² de plan d'eau.

- Des aménagements paysagers pour délimiter les emplacements (prairie, gazon, massifs végétalisés) ainsi que les extérieurs des espaces collectifs sur 17 745 m².
- La création de cheminements et de voies de circulation pour la desserte exclusivement piétonne des emplacements ainsi que des stationnements à l'entrée du site, le tout en empiérement sur 12 730 m².
- La mise en place des réseaux divers pour la viabilisation des emplacements.



Figure 3 : Plan de composition du terrain à aménager [JDAH, Janvier 2023]

1.4 PLANNING PREVISIONNEL

Le planning prévisionnel dépend fortement du rythme des autorisations du projet et des délais des entreprises consultées. L'objectif est l'exploitation de la première tranche dès mai 2024. Les travaux de la seconde tranche sont prévus sur 2025 /2026.

1.5 EVOLUTION PROBABLE EN CAS DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

La mise en œuvre du projet induira une modification de l'aspect paysager général du périmètre de la zone. Les effets de cet aménagement ainsi que les mesures mises en œuvre pour éviter, réduire ou compenser ces effets sont détaillés dans l'étude d'impact et synthétisés ci-dessous. Une fois le projet réalisé, il n'est pas attendu d'évolution du périmètre du site d'hôtellerie de plein-air, hormis la croissance contrôlée de la végétation des espaces verts créés.

1.6 EVOLUTION PROBABLE EN CAS DE NON MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Conformément au zonage du PLU de la commune du Bernard, autorisant l'aménagement d'une zone de loisirs en continuité d'O'Fun Park, en cas de non mise en œuvre du projet, il est donc prévu le développement d'activités de loisirs en fonction des tendances à venir.

1.7 SOLUTIONS DE SUBSTITUTIONS

La volonté du Maître d'Ouvrage de créer une zone d'accueil avec hébergements touristiques et services associés remonte à 2011. Un premier projet avait été présenté aux communes du Bernard, du Givre et de Moutiers-les-Mauxfaits ainsi qu'à la DDTM 85. Ce projet avait pour objectif d'aménager une zone d'accueil avec des équipements de loisirs et de services communs (bar/restaurant/snack/épicerie, piscine, bassin de baignade naturelle, espace d'animation et tennis), ainsi que des hébergements touristiques avec des villages à thèmes (roulottes et tipis), des HLL et des chalets en bois. D'une superficie d'environ 24 ha soit 7 fois plus importante que le projet présenté dans ce présent dossier, empiétant sur des zones humides identifiées et la partie réglementaire de l'urbanisme ne l'autorisant pas, ce projet a alors été mis de côté suite à l'avis défavorable émis par la DDTM en avril 2011.

En 2017, le porteur de projet a repris sa volonté de développer une offre d'hébergements sur un terrain jouxtant le site d'O'Fun Park. En substitution des terrains non favorables en 2011, ces parcelles ont été sélectionnées car :

- Présentant moins d'enjeux écologiques que le premier site envisagé en bordure immédiate du ruisseau du Troussepoil,
- En partie déjà exploité par le parc,
- Relativement planes permettant l'installation des futurs hébergements,
- Permettant l'installation de tous les aménagements nécessaires et la mise en œuvre d'un environnement paysager et intégré) afin de limiter l'impact visuel du projet

Ce projet permet de :

- Répondre à la demande de la clientèle et renforcer ainsi l'offre dans le domaine du tourisme,
- Générer de nouvelles retombées économiques par le développement de l'activité,
- Créer et pérenniser des emplois.

En conclusion, le type de projet retenu et le site choisi réunissent des conditions équilibrées pour le développement du site d'hôtellerie de plein-air, O'Tel Park.

1.8 EFFETS CUMULES

Les impacts cumulés ont été établis au regard des distances par rapport au site du projet et au regard de la thématique générale commune sur les projets identifiés dans le département :

- Ainsi sur les 4 projets identifiés en termes de distance (moins de 10 km) par rapport au site du projet, le principal impact cumulé et l'imperméabilisation des sols liés à l'installation du quartier d'habitation ou du parc de loisirs.
- Sur les 5 projets identifiés portant sur la mise en place d'hébergements, l'extension ou le réaménagement de site d'hôtellerie de plein-air, seul un projet porte sur une création, les 4 autres sur des campings existants. Le plus proche étant à 13 km du site, n'accueille pas le même type de clientèle que celle visée par notre projet. Il s'agit sur le camping Le Petit Rocher, d'une clientèle de bord de mer, de vacances sur des séjours de plusieurs jours, tandis que O'Tel Park vise la clientèle des parcs de loisirs sur des courts séjours (1 à 2 jours maximum). Les autres campings cités sont trop éloignés (plus de 20 km) du secteur d'étude pour avoir un impact.

Selon les différents acteurs interrogés notamment dans le secteur du tourisme, nous savons que pour les secteurs de Moutiers-les-Mauxfaits, le camping existant n'a pas de projet d'extension ; et pour Le Bernard, il n'y a pas d'autre projet touristique connu que celui développé dans ce dossier d'étude d'impact. Comme le projet O'Tel Park est déjà inclus dans le zonage du PLU du Bernard, il est déjà validé politiquement par les élus. Selon le service en charge du PLUi, en termes d'impacts cumulés, ce site d'hébergements de plein-air est bien pris en compte dans les projets d'artificialisation du territoire.

2 DESCRIPTION DES ASPECTS PERTINENTS DE L'ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT, INCIDENCES ET MESURES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

2.1 MILIEU PHYSIQUE

2.1.1 CLIMAT

En Vendée, le climat est de type océanique tempéré. Il se caractérise par des températures douces (température moyenne annuelle de 12,4 °C) et une pluviométrie relativement abondante (pluviométrie moyenne annuelle de 885,5 mm). Les vents majoritaires sont d'origine Sud-Ouest, de type sont doux et humides.

Le chantier et la phase d'exploitation n'auront pas d'incidences sur le climat local.

2.1.2 TOPOGRAPHIE

Le site présente un relief assez marqué avec une pente descendante orientée vers le Nord-Est du site d'environ 3 %. Les altitudes du terrain oscillent entre 41 m NGF (au Sud-Ouest du projet) et 33 m NGF (au Nord-Est du projet).

Lors des travaux, les terrassements et les déblais / remblais éventuels seront réalisés de façon à respecter au maximum la topographie initiale du site.

2.1.3 GEOLOGIE ET SOL

Le site se trouve principalement sur une géologie de type formation des plateaux, limons, cailloutis et altérites. Les sondages pédologiques réalisés sur site ont montré des sols majoritairement argileux à limoneux avec un horizon de roche altérée ou un refus sur charge à faible profondeur. Aucun n'était indicateur de présence de zones humides.

Les impacts du chantier sur le sol sont minimes car limités aux phases de terrassement. Une étude géotechnique pourra déterminer les conditions à respecter pour la mise en place des bâtiments nécessitant des fondations.

Au regard de la typologie du projet, l'activité générée sur la zone n'est pas de nature à générer des impacts sur la géologie ou les sols.

2.1.4 HYDROGEOLOGIE

Le site se situe sur l'entité hydrogéologique de type socle métamorphique dans le bassin versant du Grand Lay puis du Lay de sa source à la mer (dont la Smagne et l'Yon). L'objectif du maintien du bon état écologique d'ici 2027 est reconduit sur la masse d'eau souterraine concernée par le projet, Socle du bassin versant du Marais Poitevin.

Le site n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage d'eau potable.

En phase travaux, les impacts du projet sont liés aux interactions possibles avec la nappe lors des travaux de terrassements, fondations, ainsi qu'aux risques d'infiltration suite à des rejets de substances polluantes (huiles, hydrocarbures, coulis de ciment...), accidentels ou non. Les travaux seront réalisés autant que possible en dehors des périodes pluvieuses et de nappes hautes. Tout rejet d'effluents est interdit. En cas de pollution accidentelle, des mesures de blocage de la pollution seront mises en œuvre le plus rapidement possible et le chantier disposera de produits absorbants.

2.1.5 HYDROLOGIE

Le cours d'eau le plus proche est situé à 500 m à l'Ouest, il s'agit du ruisseau du Troussepoil. Il s'agit d'un affluent du Lay. Sur cette masse d'eau de surface, les objectifs de bon état écologique et chimique sont donc reconduits d'ici 2027.

Ce ruisseau est classé sur les deux listes des cours d'eau permettant de règlementer les obstacles et la bonne continuité de la rivière pour les poissons migrateurs.

La perméabilité du sol a été mesurée à 10 mm/h, ce qui est qualifié de mauvaise.

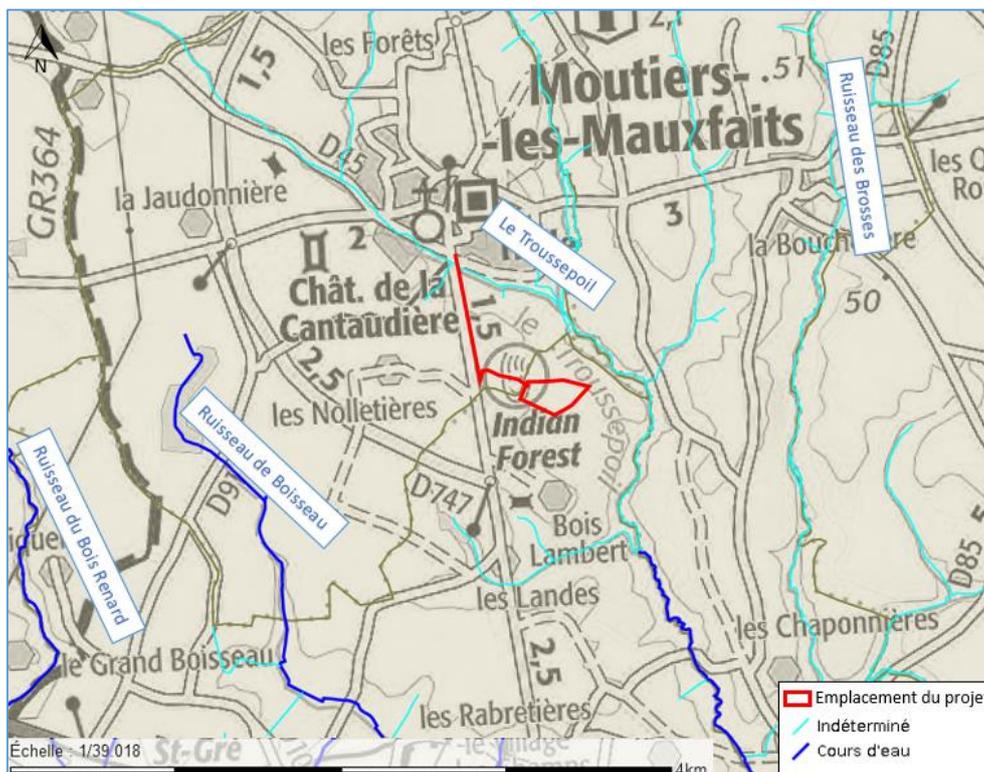


Figure 4 : Localisation des réseaux hydrographiques [Cartographie des cours d'eau au titre de la police de l'eau, DDTM 85]

Le projet comporte deux Bassins versants : 1 et 2. Cette répartition est due à la topographie du site et aux futurs aménagements envisagés.



Figure 5 : Plan de découpage des différents bassins versants du projet [AGGRA Concept, ATDG - Avril 2022]

Le chantier peut générer une modification des écoulements superficiels liés aux tassements et à l'intervention sur le fossé aux Nord ainsi qu'au stockage de déchets et de matériaux. La dispersion des déchets et des effluents sera évitée au maximum par la mise en place de zone de tri et de stockage spécifiques.

L'imperméabilisation de la zone, au travers des voiries notamment et des toitures, implique une augmentation importante des volumes ruisselés sur la parcelle. Il est prévu l'installation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales de type stockage / infiltration / régulation via la mise en place de :

- *258 ml de noues d'infiltration se rejetant dans l'étang d'agrément servant de bassin de rétention de 510 m² sur le bassin versant n°1 permettant de gérer 155 m³ d'eaux pluviales.*
- *une tranchée drainante de 80 ml sur le bassin versant n°2 permettant de gérer 44 m³ d'eaux pluviales.*

Ces trois ouvrages seront équipés d'une régulation dirigée vers le fossé existant au Nord du site (qui bénéficiera d'un reprofilage au moment des travaux). En cas de pollution accidentelle, une vanne sera mise en place à l'exutoire de la zone, permettant ainsi d'isoler le réseau hydrographique de la zone du projet le temps de mettre en œuvre un pompage des polluants.



Figure 6 : Proposition de localisation des ouvrages pour l'assainissement des eaux pluviales du projet [AGGRA Concept, ATDG – Avril 2022]

2.1.6 ZONES HUMIDES

Les investigations pédologiques et floristiques menées en mars 2022, et les relevés habitats de juin / juillet / septembre 2022, ne montrent pas de présence de zones humides sur le site du projet.

2.1.7 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aucun risque naturel ne se détache (inondation, séisme, radon, cavités, retrait gonflement des argiles et mouvements de terrain).

Aucun risque technologique n'a été identifié sur et aux alentours de la zone d'étude.

2.2 MILIEU HUMAIN

2.2.1 PATRIMOINE ET HABITAT

300 m de linéaire, de la canalisation de raccordement des eaux usées du site d'hôtellerie au réseau communal, seront situés dans les deux périmètres de protections AC1 de l'Eglise Saint Jacques et des Halles de Moutiers-les-Mauxfaits. Il s'agit de travaux enterrés sous voirie, l'impact visuel sur le périmètre de protection est nul.

Le reste du site d'étude se situe en dehors de tout périmètre de protection de monument historique des communes du Bernard et de Moutiers-les-Mauxfaits.

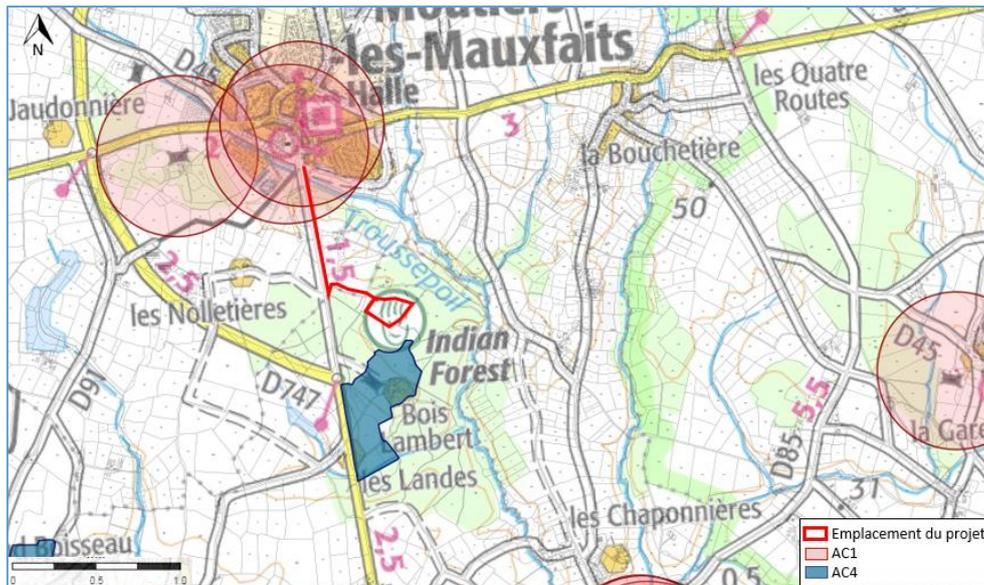


Figure 7 : Périmètres de protection des monuments historiques [Ministère de la Culture]

Seule la clientèle du parc O'Fun Park percevra l'impact de cet aménagement ou d'éventuels randonneurs. Cet impact est néanmoins à nuancer car le projet s'inscrit dans la continuité d'une zone de loisirs déjà existante. En termes de patrimoine, le site d'étude est à l'écart des principaux sites remarquables du Bernard et de Moutiers-les-Mauxfaits.

Le traitement paysager (coulée verte, plantations) et la qualité architecturale du projet (hébergements en bois) contribueront à améliorer l'image du site, marqué aujourd'hui par un usage assez flou de zone de prairie, de pâturage, de local technique et d'activités de séminaires...

2.2.2 POPULATION CONCERNEE

Le logement le plus proche est situé à plus de 400 m du futur site dédié aux hébergements. Les habitants à proximité du site ne seront pas impactés par le projet car trop éloignés du site d'étude.

La mise en œuvre du projet n'a pas vocation à faire venir des futurs résidents sur la commune hormis des travailleurs saisonniers pour la gestion du site d'hôtellerie de plein-air en plus de ceux déjà présents pour la gestion des parcs de loisirs.

Les risques liés aux accidents physiques du personnel intervenant lors du chantier et de toute personne tierce seront limités par la mise en place d'une clôture et d'une signalisation adaptée notamment.

La clientèle concernée par ce projet est tout aussi bien des personnes habitant dans le secteur proche, qui habituellement rentreraient le soir même ; ou bien des personnes qui sans ce service d'hébergements ne seraient pas venues. Tous ces clients pourront donc profiter des parcs beaucoup plus facilement sans temps de transports. O'Tel Park sera également ouvert à une clientèle extérieure aux parcs, qui serait de passage dans les alentours. Le projet d'aménagement d'hébergements permettra d'apporter une solution par rapport à

l'impossibilité actuelle de loger la clientèle des parcs de loisirs à proximité immédiate, en formule « tout compris » et sur des courts séjours.

2.2.3 ACTIVITES

Les communes du Bernard et de Moutiers-les-Mauxfaits, font partie du territoire du « rétro-littoral » de Vendée, composés de 10 % des hébergements touristiques du département. Parmi ces 10 % d'hébergements, selon les données de l'INSEE de 2022, sur ces deux communes concernées par l'implantation du projet, et parmi les types d'hébergements on ne retrouve que deux campings ainsi que quelques locations de vacances meublées et des chambres d'hôtes.

En Vendée, en dehors du Puy du Fou, les parcs de la SAS OCEANO LOISIRS se placent en 1ère position pour O'Gliss Park avec 200 000 entrées et en 4ème position pour O'Fun Park avec 100 000 entrées vendues. *L'idée de ce projet d'hôtellerie de plein-air, O'Tel Park, est donc de pouvoir loger les visiteurs des parcs à proximité immédiate des sites de loisirs.*

2.2.4 CIRCULATION ET DESSERTE

Le site concerné se situe au sein du Bois Lambert ainsi que le long de la route départementale D747, en limite Sud du territoire de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits et en limite Nord-Est du Bernard. La zone est seulement accessible par le réseau routier à l'Ouest du site, la rue des Séguinières.

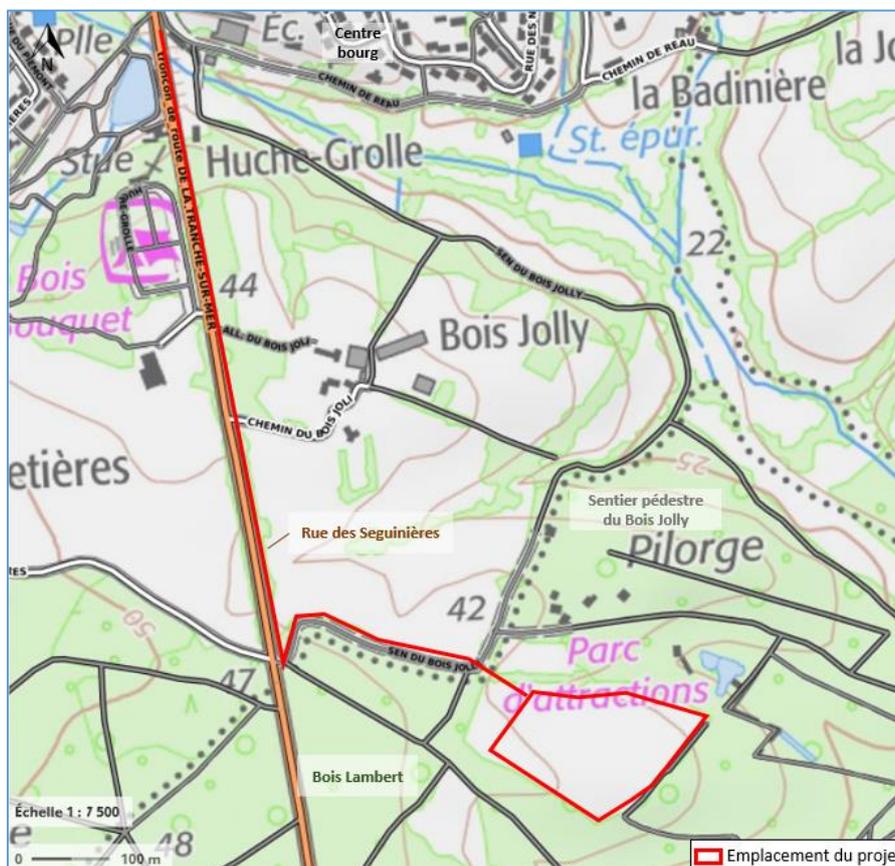


Figure 8 : Infrastructures routières autour du projet [Géoportail]

Lors du chantier, la circulation des camions entraînera nécessairement un flux supplémentaire sur les voiries existantes. Il est à noter que la période de chantier est prévue sur la période de fermeture du parc. Ainsi, cette circulation supplémentaire se substitue à la circulation estivale générée par l'ouverture du parc.

Les accès et sorties sont positionnés pour perturber le moins possible la circulation générale (depuis la route des Segunières à l'Ouest). Au niveau du chantier, le balisage préventif permettra d'orienter les engins sur leur zone de circulation autorisée afin de réduire l'impact sur la haie en bordure Nord et d'éviter tout impact sur la haie en bordure Est.

Une signalisation appropriée sera mise en place, notamment afin d'avertir les usagers des voies routières de la sortie des camions du chantier.

Une augmentation du trafic avec la mise en place du projet est attendue bien que négligeable. L'accès au camping se fera sur une entrée unique au Nord-Ouest. Il est prévu d'étendre la zone de stationnement existante à l'Ouest afin de pouvoir contenir la future clientèle venant avec un véhicule individuel. La desserte des emplacements se réalisera via des cheminements et des voies de circulation exclusivement piétonne. Deux bornes de recharge pour véhicules électriques sont prévues d'être installées et un service de navette sera mis en place afin de relier les parcs O'Fun Park et O'Gliss Park.

2.2.5 DOCUMENTS D'URBANISME

Le SCoT accompagne le développement du tourisme rétro-littoral en autorisant la réalisation de structures et d'infrastructures touristiques de qualité. Cela passe donc par l'accompagnement du développement progressif des deux parcs de loisirs tant que ça n'interfère pas avec des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques de la trame verte et bleue.

Le PLU du Bernard classe le territoire en zone NI, qui permet l'accueil d'infrastructures légères et d'équipements liés aux activités touristiques. Une vigilance est à porter sur la haie adjacente indiquée « à protéger » ainsi que l'espace boisé classé « le Bois Lambert » situé à proximité immédiate.

La zone de projet n'est pas concernée par des servitudes d'utilité publique.

2.2.6 RESEAUX ET SERVITUDES

Du fait de sa position isolée, au sein d'espaces boisés principalement et de son accessibilité uniquement par une voirie privée, le parc de loisirs O'Fun Park a mis en place son propre réseau de gestion des eaux pluviales par des fossés et des canalisations sous voirie. L'exutoire de ce réseau est le ruisseau du Troussepoil. *Ce réseau existant passe au Nord des parcelles concernées par la mise en place du projet d'hébergements et gèrera la régulation des ouvrages de gestion des eaux pluviales installés en amont.*

Concernant les eaux usées, il est prévu un raccordement à la station de traitement de Moutiers-les-Mauxfaits qui est en capacité de traiter l'apport des eaux usées générées par le projet estimé à 300 EH par jour sur 6 mois d'ouverture par an. La station fonctionne

actuellement à 50 % de sa capacité et le fonctionnement du site viendrait ajouter moins de 10 % de sa capacité. Pour le raccordement, il est prévu un réseau de collecte de l'ensemble des eaux usées sur le site. *Un poste de relevage des eaux chargées collectera ce réseau, qui sera envoyé sur 1,2 km de long jusqu'au regard de branchement le plus proche du réseau eaux usées de la station d'épuration selon la demande de Vendée Grand Littoral.* Comme le fonctionnement d'un snack/bar peut être une activité qui génère des graisses importantes, il est prévu l'installation *d'un séparateur de graisses de minimum 0,38 m³.*

Un réseau AEP est existant sur le site du parc de loisirs, il suffira donc de *le développer* pour rejoindre le futur site d'hébergements.

La production de déchets en « phase de fonctionnement » du projet sera exclusivement de type *domestique* (déchets ménagers et assimilés), car il s'agira d'un site d'hôtellerie de plein-air. Il n'est donc pas prévu de générer des déchets particuliers ou spéciaux. Cette production est estimée à 15 tonnes de déchets par an. Seront mis en place des *points d'apports volontaires sur une zone dédiée pour permettre le tri des déchets par les campeurs, avec des éléments de communication pour les accompagner ainsi que des systèmes de consignes pour la vaisselle du snacking.*

2.2.7 NUISANCES

Il est à noter que les horaires d'O'Fun Park en pleine saison sont de 10h à 19h. Le parc propose également deux fois par semaine, l'activité d'accrobranche nocturne avec environ 100 personnes à chaque fois. Le site du Pow Wow, peut quant à lui, accueillir jusque 80 à 100 personnes par journée avec des activités en soirée se terminant souvent à 23h / minuit. Les nuisances sonores liées à l'implantation du site d'hébergements seront donc identiques à celles existantes.

Le bruit du chantier sera essentiellement ressenti par la faune locale et les usagers locaux. Les horaires de travail sur le chantier (8h/17h30) seront adaptées pour permettre de limiter l'impact sonore et les nuisances pour le voisinage et la faune locale. Les transports d'engins de chantier seront rationalisés et les manœuvres seront effectuées sur la voie provisoire essentiellement.

Des bruits sont à attendre en soirée mais le site étant dédié à des hébergements, ces bruits ne seront pas nocturnes et le trafic faible à nul la nuit. Les horaires d'exploitation seront calés sur les horaires de fonctionnement des activités du parc. Ainsi le bruit ne sera perceptible qu'en journée et sur des seuils identiques à ceux déjà perceptibles sur la zone du parc.

Le projet n'est pas identifié comme source marquée de nuisance liée à la pollution atmosphérique.

Le chantier peut avoir une incidence moyenne et temporaire par l'émission de particules lors de la circulation des véhicules et les envolées de poussières. Les sols seront arrosés et stabilisés, les déchets gérés / stockés / évacués selon un plan défini en amont, les véhicules seront entretenus et nettoyés avant leur arrivée sur site.

L'impact sur la qualité de l'air est évalué comme faible car sensiblement identique aux émissions liées à la clientèle des parcs d'attraction. Le site sera piéton et l'usage de la voiture individuelle remplacée par un réseau de navette entre les deux parcs.

L'aménagement génèrera une augmentation de la pollution lumineuse, du fait de la mise en place d'un éclairage sur les cheminements menant aux hébergements, sur les bâtiments de service et au niveau de la zone de stationnement :

- *Les techniques d'éclairage permettront de respecter les normes en vigueur (choix de lampes plus efficaces, meilleure orientation des flux lumineux, système de gradation de la lumière en fonction des besoins...),*
- *Les plages horaires seront limitées à un horaire crépusculaire, jusque la fin des activités nocturnes,*
- *Les candélabres seront équipés de détecteur de présence en cas de déplacement nocturne au niveau des hébergements ou au niveau de la zone de stationnement.*

En 2017, Vendée Grand Littoral était l'une des premières collectivités de Vendée à s'engager dans un Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), dont l'objectif principal est de lutter contre le changement climatique et s'adapter aux changements à venir.

Les mesures prises pour limiter l'usage de la voiture au profit des transports en commun ou des modes de déplacements alternatifs, d'une part, et les performances énergétiques des hébergements, d'autre part, permettront de limiter les effets de ce projet d'urbanisation sur le climat conformément aux attentes du PCAET du territoire.

2.3 MILIEU NATUREL

2.3.1 OCCUPATION DES SOLS ET PAYSAGES

D'après la nomenclature Corine Land Cover 2018, la surface du projet est située dans la catégorie « terres arables hors périmètres d'irrigation ». Ce type de paysage est marqué par des paysages ouverts, ceinturés de haies, mais relativement pauvres d'un point de vue biologique.

Situé au sein du bocage rétro-littoral sud-vendéen, le périmètre éloigné est marqué par une forte influence agricole dans le façonnement des paysages, avec une alternance de parcelles cultivées et pâturées, avec un réseau bocager encore relativement présent sur le long de ces parcelles. Autour de la zone d'étude, une présence importante de zones boisées peut également être distinguée, correspondant aux boisements caducifoliés du Bois Lambert, qui couvre une surface d'environ 110 ha sur toute la partie nord-ouest de la commune du Bernard.

Depuis la rue du Bois Lambert, et notamment au niveau de l'accès du parc de loisirs, l'impact visuel du chantier sera modéré et limité dans le temps, d'autant plus que les travaux se feront en dehors des périodes d'ouverture du parc. Pour limiter les nuisances visuelles, le chantier sera maintenu en bon état de propreté, les déchets gérés et la végétalisation sera rapide.

Le but de cet aménagement est de retrouver des logements thématiques dans un cadre naturel et respectueux de l'environnement. Les impacts seront donc faibles sur le cadre paysager et nuls sur le cadre patrimonial.

2.3.2 SRCE

Le site du projet est situé au sein d'une continuité écologique de type réservoir de biodiversité de sous-trame bocagère, « Bas bocage vendéen » et traverse le corridor lié au cours d'eau du Troussepoil. Cet espace présente donc un intérêt écologique remarquable, et est caractéristique d'un espace à préserver.

Les haies et les espaces boisés seront protégés au maximum lors du chantier. L'aménagement paysager du site permettra de renforcer la trame verte locale.

2.3.3 ZONES NATURELLES D'INTERET RECONNU

Aucun site de type Natura 2000 (Directive Habitats ou Oiseaux) ni aucune zone naturelle d'intérêts écologiques, faunistique et floristique (ZNIEFF I et II) n'ont été répertoriés sur l'emprise du projet. La zone ne fait l'objet d'aucune autre protection en termes de conservation des oiseaux (ZICO), réserve naturelle ou arrêté de biotope.

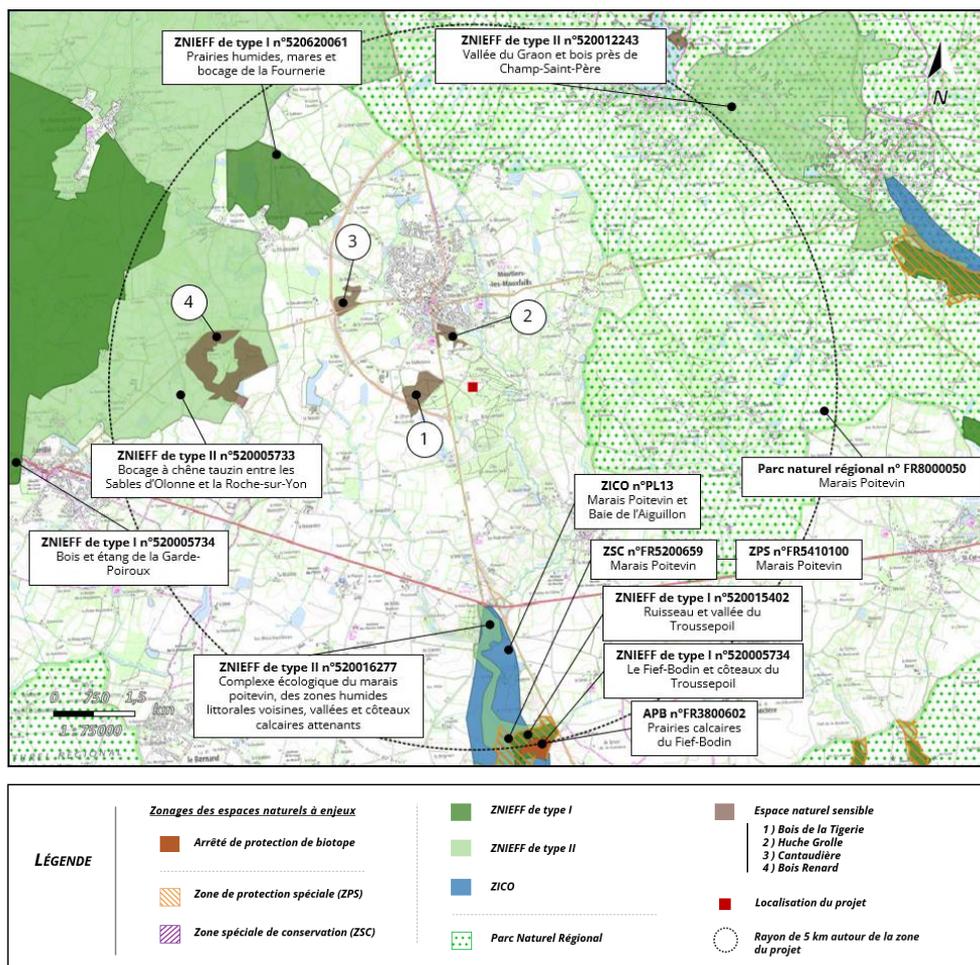


Figure 9 : Localisation des espaces naturels à enjeux au sein de l'AEE du projet [AGGRA Concept]

Les impacts attendus sur l'environnement seront circonscrits à un périmètre rapproché et immédiat à la zone d'étude (voir chapitre suivant), ainsi l'urbanisation ne présente pas de risques de nuisances vis-à-vis de la Zone Natura 2000 ou de toute autre zone naturelle d'intérêt reconnu.

2.3.4 FAUNE FLORE HABITATS

Des inventaires détaillés ont été réalisés du printemps 2022 à l'hiver 2023 sur le site, au cours de 12 sorties de terrain.

Du point de vue général, les habitats présents sur la zone stricte de l'emprise du projet ont un enjeu faible pour les prairies centrales à très faible pour les habitats anthropisés en périphérie sud et nord de cette délimitation.

La richesse spécifique et le nombre d'individus éparses d'amphibiens et de reptiles retrouvés au sein de la zone d'étude et ses alentours reflètent l'intérêt limité des habitats du secteur pour ce groupe faunistique. Les zones présentant le plus d'intérêt sont les lisières et les haies situées en périphérie du projet, les zones intra-forestières et prairiales semblant ne pas leur être favorables. L'enjeu concernant l'herpétofaune est donc globalement faible à l'échelle du site d'étude.

La richesse spécifique des invertébrés est en lien avec la présence d'une diversité d'habitats. Au sein de la zone d'étude et ses alentours, la diversité est relativement moyenne, la plupart des espèces contactées sont communes à très communes, tant sur le plan national que régional. Les enjeux concernant l'entomofaune sont donc globalement faibles à l'échelle du site d'étude.

D'un point de vue général, la diversité observée concernant l'avifaune est moyenne et hétérogène selon le territoire considéré. Les enjeux liés à l'avifaune nicheuse peuvent être considérés comme faibles à forts selon les zones. Pour l'avifaune migratrice et hivernantes, les enjeux sont moins conséquents, puisque le parc de loisirs et l'hôtel de plein air ne seront pas en phase d'exploitation en hiver.

Les résultats des inventaires montrent globalement une diversité faible à moyenne à l'échelle du site d'étude et ses alentours. Etant donné l'enjeu réglementaire des espèces observés et les milieux dans lesquels ceux-ci ont été observés, les enjeux concernant les mammifères peuvent être considérés comme faibles pour l'étude.

Les relevés ont montré une diversité spécifique pour les chiroptères relativement forte, avec la présence d'espèces d'intérêt local et national, mais relativement hétérogène à l'échelle du site d'étude. Les enjeux globaux liés aux chiroptères peuvent être alors considérés comme faible pour le milieu prairial et fort pour le milieu forestier et les lisères.

Tableau 1 : Synthèse des enjeux concernant les milieux naturels et préconisation de conservation sur l'emprise du projet [AGGRA Concept, Février 2023]

	Enjeu identifié à l'état initial (zone d'étude rapprochée)	Préconisation de conservation sur l'emprise du projet	Niveau de l'enjeu
Habitats et flore	Présence d'une chênaie sur sol acide, classée au niveau communal. Peu d'enjeu pour les zones ouvertes.	Conservation des lisières forestières pour éviter la dégradation de l'habitat.	Modéré
	Présence de <i>Polygonatum odoratum</i> au sein de la chênaie. Présence d'espèces invasives sur la zone du projet.	Dispositif de lutte (préventif et curatif) contre les espèces végétales exotiques envahissantes.	Faible
Invertébrés	Présence de la méliette du mélampyre et du criquet de la Palène, cortèges d'insectes communs.	Conservation de zones enherbées au sein de la zone du projet.	Faible
Amphibiens	Passage de quelques amphibiens communs près des lisières durant la fin de saison de reproduction.	Conservation des lisières forestières pour permettre le maintien du passage des amphibiens.	Faible
Reptiles	Présence de quelques reptiles communs, essentiellement liés aux fourrés arbustifs.	Maintien et entretien des lisières et haies arbustives le long de la frontière nord de la zone du projet permettant la préservation d'un corridor écologique.	Faible
Avifaune	Cortèges d'oiseaux patrimoniaux liés au milieu forestier. Diversité modérée pour les oiseaux communs.	Conservation des lisières forestières et de zones enherbées au sein du projet. Limitation des perturbations liées aux sons et à la lumière durant les périodes touristiques.	Modéré
Chiroptères	Présence de chiroptères à enjeu fort dans le site d'étude, notamment les milieux forestiers. Peu d'enjeu pour les prairies graminéennes et les milieux rudéraux associés.	Conservation des lisières forestières et de zones enherbées au sein du projet. Limitation des perturbations liées aux sons et à la lumière durant les périodes touristiques.	Modéré à fort
Mammifères terrestres	Présence de l'écureuil roux dans la lisière forestière.	Préservation des grands arbres, des lisières et des haies.	Faible

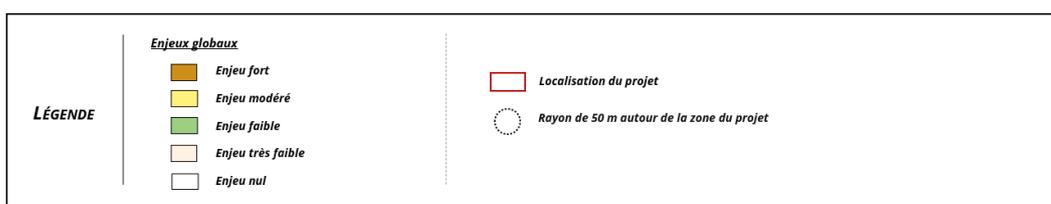


Figure 10 : Synthèse des enjeux globaux sur la zone d'étude et ses alentours [AGGRA Concept, Février 2023]

L'impact du chantier est jugé nul sur la flore et les invertébrés, faible sur les reptiles et les chiroptères, modéré sur les amphibiens, l'avifaune et les mammifères. Le calendrier des travaux ainsi que les horaires sont adaptées à des périodes de non nidification pour l'avifaune et des périodes diurnes pour éviter l'impact sur les chiroptères. Des dispositifs de franchissement pour les amphibiens et mammifères seront installés. Les habitats seront préservés au maximum par la mise en place d'un balisage préventif notamment une mise en défens des haies et de l'espace boisé classé à protéger.

L'enjeu de la phase de fonctionnement sur les espèces menacées et / ou protégées est considéré : nul pour les invertébrés, faible pour les amphibiens et les reptiles, faible à modéré pour les mammifères, ainsi que modéré pour les chiroptères et l'avifaune.

Des dispositifs de limitation des nuisances envers la faune seront installés :

- *Le renforcement de la trame arborée sera en outre favorable aux chiroptères observés sur le site, qui pour rappel ne représente qu'un site de chasse et de transit. Des abris à chiroptères pourront également être mis en place (à raison d'un tous les 100 m) dans les arbres existants pour favoriser le maintien de ce taxon.*
- *Eviter tout point d'eau stagnant pour favoriser le maintien des invertébrés.*
- *Préférer une clôture ajourée si une clôture est envisagée, pour maintenir le passage des petits mammifères.*
- *Installer des mangeoires pour l'avifaune.*
- *L'adaptation des horaires d'exploitation pour éviter les nuisances sonores et lumineuses en période nocturne.*
- *Il sera installé des lampes émettant dans un spectre étroit, orange de préférence de type LED orange ou ambrée (émettant 2000 K ou moins). Toute lumière bleue sera interdite sur le site.*
- *Les luminaires seront au maximum orientés vers le bas afin de limiter toute émission de lumière vers le ciel et plus largement au-dessus de l'horizontale afin de réduire les halos lumineux.*

La fonction écologique du site sera renforcée par :

- *Le maillage de noues paysagères.*
- *Une gestion différenciée des espaces verts favorisant le développement d'une diversité faunistique et floristique, tout en limitant l'entretien et les traitements phytosanitaires au bénéfice de l'arrache mécanique.*
- *Une gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet notamment par le maintien des herbes hautes en délimitation des hébergements.*
- *La conservation de tous les végétaux existants, ne gênant pas les futures installations.*
- *La mise en place de dispositifs de lutte contre les espèces végétales envahissantes (citées précédemment).*

- *Le maintien d'une haie bocagère, la plantation d'espèces locales (d'ores et déjà prévus dans le cadre de ce projet).*
- *La mise en place d'un balisage définitif ou une mise en défens des arbres et des haies en pourtour accompagné d'une sensibilisation des usagers.*

3 CONCLUSION

3.1 COMPATIBILITE ET ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE REFERENCE

Le projet d'hôtellerie de plein-air est compatible avec les orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Le Lay par la mise en place des ouvrages de gestion des eaux pluviales notamment.

En maintenant une continuité écologique au sein de la zone, le projet d'aménagement est compatible avec le SRCE régional.

Le projet d'O'Tel Park est donc compatible et cohérent avec le PLU en vigueur sur le territoire du Bernard car ce type de projet correspond à des activités autorisées dans le règlement.

A cet égard, le déploiement d'une offre d'hébergements touristiques dans la zone du littoral répond directement aux objectifs du SCoT.

Le projet tel qu'il est conçu, anticipe les conséquences du changement climatique sur les activités économiques ce qui le rend compatible avec les documents cadres liés à l'environnement tel que le PCAET (mise en place de navettes entre les parcs, dernière innovation thermique et électrique pour les hébergements, végétalisation du site ...).

3.2 INCIDENCES RESIDUELLES

Les incidences résiduelles du projet seront donc limitées au maximum par la mise en place de toutes les mesures d'évitement – réduction citées dans ce document. Seul le cadre paysager et environnemental restera impacté en phase d'exploitation malgré l'utilisation de matériaux permettant une intégration et l'installation d'outils favorisant le maintien de la faune sur le site.