



Permis d'aménager  
Création O'TEL PARK  
Soumis à évaluation environnementale

Liste des autres personnes publiques consultées

Nom	Date de l'avis	Avis
Mairie de La Jonchère	15/05/2023	N'émet pas d'avis
Mairie de Longeville-sur-Mer	25/05/2023	Avis favorable
Mairie d'Avrillé	12/06/2023	Avis favorable
Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan	12/06/2023	Avis favorable
Conseil Régional des Pays de la Loire		Pas de retour
Conseil Départemental de la Vendée		
Communauté de Communes Vendée Grand Littoral		
Mairie de Moutiers-les-Mauxfaits		
Mairie de Saint Avaugourd des Landes		
Mairie d'Angles		
Mairie du Givre		

Envoyé en préfecture le 17/05/2023

Reçu en préfecture le 17/05/2023

Publié le

ID : 085-218501161-20230515-2023\_05\_09-DE

S'LO

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
ARRONDISSEMENT DES SABLES D'OLONNE  
**COMMUNE DE LA JONCHERE**  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

**Délibération 2023-05-09**

L'an deux mil vingt-trois, le quinze mai à 20h, le conseil municipal de la commune de LA JONCHERE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Marc BOUILLAUD, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 11

Date de convocation du Conseil Municipal : 09/05/2023

Étaient présents : Mesdames Ghislaine MAURIT, Virginie MONNEREAU, Odile SINQUIN et Michelle DELETANG, Messieurs Marc BOUILLAUD, Joël RAFIN, Jérôme MALADRY, Jimmy BARBARIT, Kévin GENTREAU et Dominique BERNARD.

Absents : Monsieur Manuel ROBLIN

Monsieur Dominique BERNARD a été élu secrétaire de séance.

**AVIS PROJET O'TEL PARK**

Monsieur le Maire fait savoir au Conseil Municipal que la société Océano loisirs a déposé un permis d'aménager pour la création d'un site d'hôtellerie de plein-air situé en limite sud de O'Fun Park, sur la commune du Bernard. Ce projet prévoit notamment une centaine d'hébergements locatifs sur le thème du « Far West » (roulottes et maisons).

La commune de la Jonchère, en tant que commune limitrophe, doit donner son avis.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

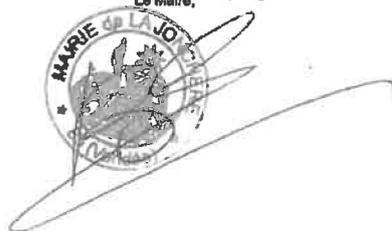
- **N'EMET** pas d'avis.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :

Certifié exécutoire par le Maire, compte tenu  
de la réception en Sous-Préfecture le 16/05/23  
et de la publication le 17/05/23  
A La Jonchère, le 17/05/23  
Le Maire,



En Mairie, le 16 mai 2023

Le Maire,

Le Maire,

Marc BOUILLAUD

## Direction Le Bernard

**De:** Urbanisme Mairie de Longeville Sur Mer <urbanisme@longevillesurmer.fr>  
**Envoyé:** jeudi 25 mai 2023 10:20  
**À:** Mairie Le Bernard - Direction  
**Cc:** Direction Mairie de Longeville Sur Mer; adjoint1  
**Objet:** RE: direction@lebernard.fr vous a envoyé Avis sur PA O'TEL PARK par WeTransfer

Bonjour,

La commission urbanisme a émis un avis favorable quant à ce projet.

Bien cordialement



Urbanisme  
**Audrey GONTIER**

☎ 02 51 33 30 33  
✉ [urbanisme@longevillesurmer.fr](mailto:urbanisme@longevillesurmer.fr)  
**Mairie de Longeville-sur-mer**  
📍 14 rue de Lattre de Tassigny, 85560 Longeville-sur-mer  
🌐 [www.mairie-longevillesurmer.fr](http://www.mairie-longevillesurmer.fr)



**Demain, notre territoire**  
Définir ensemble l'urbanisme de demain



**Vendée  
Grand  
Littoral**



**PLUi**  
PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL



✉ [plui@vendeegrandlittoral.fr](mailto:plui@vendeegrandlittoral.fr) 🖱 <https://www.vendeegrandlittoral.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal/>

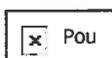
**De :** WeTransfer <[noreply@wetransfer.com](mailto:noreply@wetransfer.com)>

**Envoyé :** vendredi 21 avril 2023 10:48

**À :** Direction Mairie de Longeville Sur Mer <[direction@longevillesurmer.fr](mailto:direction@longevillesurmer.fr)>

**Objet :** [direction@lebernard.fr](mailto:direction@lebernard.fr) vous a envoyé Avis sur PA O'TEL PARK par WeTransfer

0000





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mairie d'AVRILLÉ

*Le Maire,*

à

2, Avenue du Général de Gaulle  
85440 AVRILLÉ

Téléphone : 02 51 22 32 22  
Télécopie : 02 51 22 35 93

**M. Loïc CHUSSEAU**

**Maire**

**2, rue Albert Deman  
85560 LE BERNARD**

**Objet** : Permis d'aménager « O'TEL PARK »

Le 12 Juin 2023

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du permis d'aménager «O'TEL PARK », vous nous avez consulté.

Cette question a été portée à l'ordre du jour du conseil municipal du 8 Juin et a reçu un avis favorable de l'ensemble des membres.

Veillez croire à l'assurance de mes salutations distinguées.

**Le Maire, Françoise FONTENAILLE**



**Département  
DE LA VENDEE**



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU COMITE SYNDICAL**

ARRONDISSEMENT  
DES  
SABLES D'OLONNE

**SYNDICAT MIXTE  
VENDEE CŒUR  
OCEAN**

Nombre de délégués  
30

Présents/Représentés  
19

Suffrages exprimés  
19

DATE DE LA  
CONVOCAION :  
06/06/2023

DATE D'AFFICHAGE :  
13/06/2023

DEL 2023-36

OBJET :  
AVIS SUR LA  
DEMANDE DE  
PERMIS  
D'AMENAGER DE LA  
SOCIETE OCEANO-  
LOISIRS POUR LA  
CREATION D'UN SITE  
D'HOTELLERIE DE  
PLEIN-AIR SUR LA  
COMMUNE DU  
BERNARD

L'an deux mille vingt-trois, le lundi 12 juin, à dix-huit heures, les délégués composant le Syndicat mixte Vendée Cœur Océan, formé par arrêté de Monsieur le Préfet en date du 10 octobre 2012, régulièrement convoqués par Maxence de RUGY, Président du Syndicat mixte, se sont réunis à La Communauté de Communes de Vendée Grand Littoral, en séance ordinaire.

La séance a été publique.

***Etaient présents/représentés*** : Christian AIME, Lisabeth BILLARD, Michel CHADENEAU, Loïc CHUSSEAU, Sandrine DECROCK, Sonia GINDREAU, Marc HILLAIRET, Mickaël ONILLON, Patrice PAGEAUD, Michel PAILLUSSON, Annick PASQUEREAU, Nicolas PASSCHIER, Jean-François PEROCHEAU, Annie RENOUF, Didier ROUX, Maxence de RUGY, Josette FLORI suppléante de Monsieur Joël MONVOISIN, Gérard JEHU suppléant de Monsieur Jannick RABILLE et Robert THIERRY suppléant de Alain ROCHEREAU.

***Etaient excusés/absents*** : Christian BATY, Marc BOUILLAUD, Joël BRET, Dominique DURAND, Jean FERRAND, Nathalie FRAUD, Bernard GAUVRIT, Daniel NEAU, Catherine NEAULT, Sébastien PAJOT et Michel VALLA.

***Egalement présents*** : Astrid CHAPALAIN et Emeline GUY, personnels de Vendée Cœur Océan.

Le quorum est atteint pour délibérer valablement.

Le Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan a reçu de la Commune du Bernard le 21 avril 2023 le permis d'aménager porté par la SA Océano Loisirs pour la création d'un site d'hôtellerie de plein air sur le site du Bois Lambert, au Bernard.

L'avis du Syndicat mixte est sollicité au titre de l'article R.423-9 du Code de l'urbanisme : « lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier est transmis aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés en l'application du V de l'article L122-1 du Code de l'Environnement ».

## LOCALISATION DU PROJET

> Site du Bois Lambert, en limite Sud de la Commune de Moutiers-les-Mauxfaits et Nord-Est de la Commune de Bernard

> Parcelles AB0009 et AB0010 zonées NL

## DESCRIPTION DU PROJET

Le but de l'aménagement est de créer un parc hôtelier pour les parcs de loisirs appartenant au groupe Océano loisirs. L'objectif de l'entreprise est de développer son offre de services en créant un site d'hébergements destinés à des courts séjours.

La superficie des terrains à aménager est de 40 773 m<sup>2</sup>.

Les aménagements consistent en :

- L'implantation de 100 hébergements locatifs dans une thématique « Far West » dont 34 Habitations Légères de Loisir (HLL) et 66 Résidences Mobiles de Loisirs (RML)
- La création d'espaces communs : salle de réception avec balcon terrasse, cuisine bar snack avec zone de stockage et de réserve, terrasse couverte, terrasse extérieure, espace de pique-nique et détente, étang d'agrément avec prairie de détente sur 692 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> de plan d'eau.
- Des aménagements paysagers pour délimiter les emplacements (prairie, gazon, massifs végétalisés) ainsi que les extérieurs des espaces collectifs
- 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 pour limiter l'artificialisation des sols
- La mise en place des réseaux divers pour la viabilisation des emplacements.

Les parcelles concernées sont actuellement utilisées comme :

- zone de stationnement pour le parc d'activités de loisirs, O'Fun Park (3 500 m<sup>2</sup>)
- espace d'accueil de réunions et séminaires (2 000 m<sup>2</sup>) et zone de pique-nique (1 100 m<sup>2</sup>)
- zone technique pour le parc avec hangar de stockage et zone de pâturage pour les chevaux du parc (2 500 m<sup>2</sup>)
- zones de prairies / cultures avec des plantations à visée ornementale

Les contours de la parcelle sont composés de bois (chêne, bouleau, frêne...). Une haie bocagère a été plantée dans la parcelle et sera conservée.

Une première version du projet avait été soumise aux communes concernées et à la DDTM en 2011. Plus étendu, ce projet avait reçu un avis défavorable de la DDTM, notamment car il empiétait sur des zones humides identifiées du territoire. Cette nouvelle version du projet se veut :

- moins étendue géographiquement,
- localisée sur un secteur présentant moins d'enjeux écologiques et déjà en partie exploité par l'entreprise



Figure 1 : Localisation du site [Géoportail]

- conçu pour limiter son impact visuel grâce à un environnement paysager et intégré.

### LES PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIES

Le 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.

Face à ce constat, l'entreprise propose de protéger les haies et les espaces boisés au maximum lors du chantier. Par ailleurs, elle souligne que l'aménagement paysager du site envisagé permettra de renforcer la trame verte locale : maillage de noues paysagères, conservation des végétaux existants, maintien d'une haie bocagère, plantation d'espèces locales.

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. Par ailleurs, il n'a pas été identifié de zones humides sur le site du projet. Après réalisation d'inventaires détaillés de terrain, il ressort des enjeux modérés à forts pour certains habitats et espèces:

- un enjeu modéré pour les habitats et la flore ainsi que pour l'avifaune
- un enjeu modéré à fort pour les chiroptères
- un enjeu faible à modéré pour les mammifères

Les préconisations associées sont la conservation des lisières forestières pour éviter la dégradation de l'habitat et la limitation des perturbations liées aux sons et à la lumière durant les périodes touristiques. En conséquence :

- les périodes et horaires de travaux seront adaptés,
- des dispositifs de franchissement seront installés,
- les habitats seront préservés au maximum par la mise en place d'un balisage préventif
- un dispositif de limitation des nuisances sera déployé par l'entreprise à partir de la mise en fonctionnement du site d'hôtellerie de plein air (abris, mangeoires, choix des équipements, utilisation des luminaires).

Par ailleurs, la gestion des espaces verts visera à préserver la fonction écologique du site : gestion différenciée des espaces verts, gestion écologique des habitats (maintien des herbes hautes en délimitation des hébergements), et dispositifs de lutte contre les espèces végétales envahissantes.

L'aménagement augmentera la pollution lumineuse par la mise en place d'éclairages. L'utilisation de détecteurs de présence et la mise en place de plages horaires spécifiques visera à limiter cette pollution.

Le projet induira une modification de l'aspect général du périmètre de la zone. L'impact de cet aménagement sera perceptible par la clientèle du parc O'Fun Park et par d'éventuels randonneurs, le projet s'inscrivant dans la continuité de la zone de loisirs déjà existante.

Le projet est localisé en dehors de tout périmètre de protection de monument historique des communes du Bernard et de Moutiers-les-Mauxfaits (hormis la réalisation de travaux enterrés sous voirie, sans impact visuel).

L'entreprise entend réaliser un traitement paysager (coulée verte, plantations) et garantir une qualité architecturale du projet (hébergement en bois) qui contribueront à améliorer l'image du site, actuellement occupé pour différents usages.

Le projet contribuera également à l'imperméabilisation des sols du fait des aménagements projetés (voiries et toitures notamment). Cette imperméabilisation impliquera une augmentation importante des volumes ruisselés sur la parcelle. Il est donc prévu l'installation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales :

- noues d'infiltration se rejetant dans l'étang d'agrément
- tranchée drainante

Ainsi que la création de cheminements perméables (empierrés).

L'état des lieux des projets des autres sites d'hôtellerie de plein air du territoire identifie :

- 1 projet de création et 4 projets d'extension / réaménagement
- une différence de clientèle et d'offre pour le site le plus proche géographiquement (13 km)
- un éloignement trop important (20 km) pour avoir une incidence sur les autres sites.

Le projet induira une augmentation attendue mais négligeable du trafic. Le site sera desservi par une entrée unique et la zone de stationnement existante sera agrandie. Elle inclura des bornes de recharge pour véhicules électriques. Enfin des navettes seront mises en place pour assurer la liaison avec les parcs de loisirs.

Le site sera raccordé à la station de traitement des eaux usées de Moutiers-les-Mauxfaits, qui est en capacité de traiter l'apport supplémentaire. Des points d'apport volontaire seront créés sur une zone dédiée et dotés d'éléments de communication afin de permettre le tri des déchets.

#### LES PRESCRIPTIONS DU SCOT DU SUD OUEST VENDEEN

Dans son PADD, le SCoT porte notamment les ambitions suivantes :

- « Accompagner le développement du tourisme rétro-littoral en autorisant la réalisation de structures et d'infrastructures touristiques de qualité (hébergement, pistes de vélo, etc.) respectueux de l'environnement et des milieux dans lesquels ils se développent [...] »
- « Conforter les équipements touristiques d'envergure existants. »
- « Encadrer l'évolution des hébergements touristiques au sein des documents d'urbanisme en particulier ceux de plein air. »

Ces objectifs se traduisent par différentes prescriptions incluses dans le DOO du SCoT :

- « Conforter les équipements touristiques majeurs identifiés [...] afin d'améliorer leurs offres de service et les conditions d'accueil du public. » Les sites touristiques O'Fun Park (anciennement Indian Forest) et O'Gliss Park font partie des équipements identifiés.
- « Les espaces bâtis compris dans ces réservoirs [biologiques] n'ont pas vocation à se développer. Leur densification ou extension limitée est possible lorsqu'elle ne porte pas atteinte à la qualité écologique des espaces ni à des espèces rares ou protégées. Les autres formes d'urbanisation sont interdites. Toutefois, certains projets sont admis sous réserve de leur acceptabilité environnementale au regard de la sensibilité des milieux : [...] des ouvrages et installations nécessaires à l'entretien des espaces, à leur valorisation, notamment touristique (accueil du public...) ou à leur exploitation agricole (dont pêche), forestière, conchylicole ou portuaire. »

Notons que le projet fait écho positivement aux prescription et recommandation suivantes du DOO du SCoT :

- « Encourager le déploiement d'infrastructures de recharge destinées aux véhicules dont les sources d'énergie sont « renouvelables », et notamment les véhicules hybrides et électriques, en particulier au sein des pôles urbains, secondaires et littoraux du territoire. »
- « Inciter les aménagements publics et privés à recourir aux dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales adaptées aux sites ainsi qu'à des revêtements plus perméables pour les aménagements extérieurs. »

**Vu** les articles R.423-9 du Code de l'urbanisme et R.122-2 du Code de l'environnement,

**Vu** la délibération du Comité syndical du 07 février 2019 approuvant le SCoT Sud Ouest Vendéen,

**Vu** la notification de permis d'aménager reçue le 21 avril 2023,

**Considérant** que le projet :

- Contribue au développement du tourisme rétro-littoral et conforte deux équipements touristiques d'envergure existants,
- Inclut des dispositions d'évitement, de réduction et de compensation des impacts potentiels ou attendus sur son environnement,
- A fait l'objet de modifications positives suite à sa première présentation (surface réduite, limitation des impacts sur les habitats et les espèces),

Après en avoir délibéré, le Comité Syndical, à l'unanimité :

#### DECIDE

- 1/ d'**EMETTRE** un avis favorable sur ce dossier de permis d'aménager d'un site d'hôtellerie de plein air sur le site du Bois Lambert, au Bernard ;
- 2/ d'**AUTORISER** Monsieur Le Président à signer toutes les pièces relatives à cette décision ;
- 3/ de **NOTIFIER** la présente délibération à Monsieur le Maire de la Commune du Bernard.

Pour extrait conforme au registre

Le Président du Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan

Maxence de RUGY

