



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**PAYS DE LA LOIRE**

**Avis délibéré**  
**Hôtellerie de plein air O'tel Park**  
**sur les communes du Bernard et de Moutiers-les-Mauxfaits (85)**

N°MRAe PDL-2023-6937

## Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie du projet d'hôtellerie de plein air O'tel Park sur les communes du Bernard et de Moutiers-les-Mauxfaits en Vendée (85). L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure de permis d'aménager pour laquelle le dossier a été établi.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis en séance collégiale du 27 juin 2023 Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Bernard Abrial, Daniel Fauvre et Audrey Joly.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

## 1 Présentation du projet et de son contexte

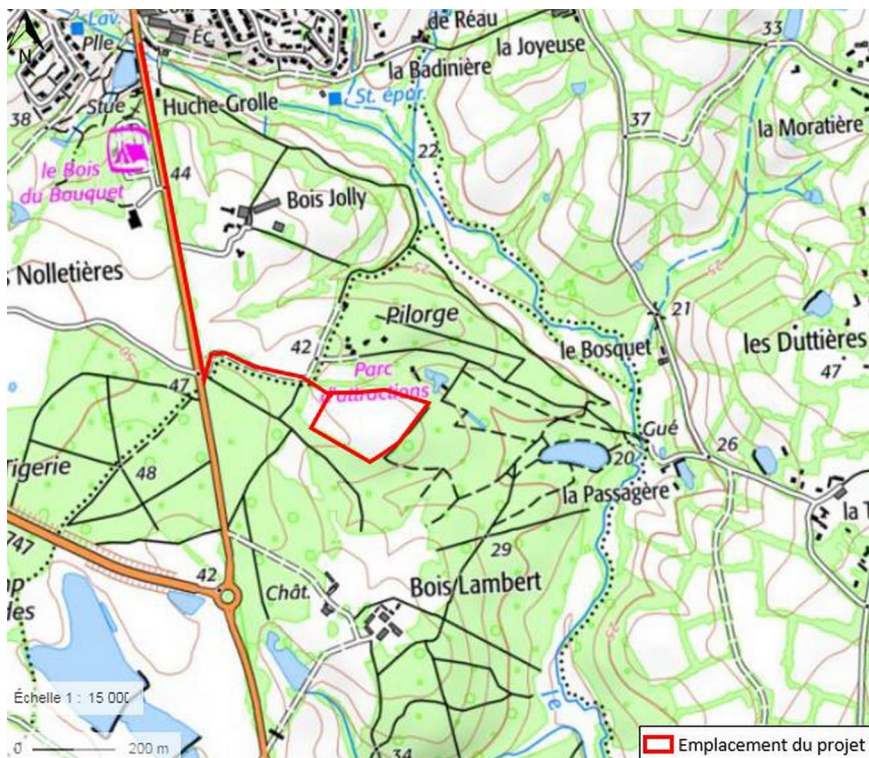


Figure 1: localisation du projet (source : étude d'impact page 27)

Le projet d'hôtellerie de plein air O'tel Park sur la commune du Bernard porte sur une superficie de 3,45 ha. Il comprend l'installation de 100 hébergements touristiques, sous forme de résidences mobiles de loisirs (55

roulottes de 18 ou 25 m<sup>2</sup> et 34 maisons en bois de 33 m<sup>2</sup>) ou d'habitations légères de loisirs (31 maisons en bois de 40 m<sup>2</sup>). La surface cumulée de ces hébergements représente 3 375 m<sup>2</sup>. Les hébergements et les espaces extérieurs seront accessoirisés sur le thème « far west ». Réglementairement, le projet sera considéré comme un terrain de camping.

Cet aménagement est porté par le groupe Océano Loisirs. Il prendra place à proximité des parcs de loisirs O'Fun Park, en limite nord immédiate du site, et O'Gliss Park, situé à 2,8 km au sud, exploités par le même groupe. Une navette sera ainsi mise en place pour relier le site d'hébergement et le second parc de loisirs. Le fonctionnement de cette hôtellerie de plein air sera saisonnier, d'avril à octobre.

Avec ces hébergements, des espaces communs seront construits (salle de réception avec cuisine, balcon, terrasses, réserves) ainsi que des locaux techniques. Des cheminements empierrés seront aménagés à hauteur de 12 730 m<sup>2</sup>. D'usage piétonnier en utilisation courante, ils auront aussi vocation à permettre la circulation des engins de levage (grues) nécessaires à la mise en place des différentes roulottes ou maisons. Les réseaux (électricité, adduction d'eau, assainissement des eaux usées) seront aussi mis en place. Une extension de la surface de stationnement existante pour le parc de loisirs O'Fun Park est aussi prévue.



Figure 2: illustration du projet avec arbres (source : étude d'impact page 182)

En accompagnement, des aménagements paysagers (prairies hautes, pelouses, massifs végétalisés) seront réalisés sur 17 745 m<sup>2</sup> et un étang d'agrément ainsi qu'une prairie de détente seront aménagés sur 1 192 m<sup>2</sup>. Les haies périphériques seront préservées. De nouveaux arbres seront aussi plantés (leur nombre n'est pas précisé).

Les eaux usées du site seront collectées et transportées jusqu'au réseau de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits. Une canalisation de raccordement comprenant un poste de relevage des eaux sera installée sur

1,4 km de long (dont 300 m sur domaine privé le long du chemin d'accès au site), jusqu'au regard de branchement le plus proche. Le fonctionnement du site générera un maximum de 300 équivalents habitants par jour, sur environ six mois d'ouverture par an.

Un ensemble d'ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues et tranchées d'infiltration, plan d'eau) sera aussi réalisé.

Les travaux d'aménagement sont programmés en deux tranches de six mois chacune. Il est ainsi envisagé une ouverture d'une première moitié du site au 1<sup>er</sup> mai 2024, puis une seconde en avril 2026.

Pour mémoire, le projet a été soumis à évaluation environnementale suite à un examen au cas par cas, par la décision du préfet de région n°2022-6095 du 8 juin 2022<sup>1</sup>.

## **2 Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale**

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet, d'une part, et des sensibilités environnementales du secteur d'implantation, d'autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- l'organisation spatiale et la consommation d'espace ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- la gestion des eaux du site ;
- la sobriété énergétique et l'adaptation au changement climatique.

## **3 Qualité de l'étude d'impact et du résumé non technique**

Le présent avis porte sur le dossier d'évaluation environnementale composé notamment de l'étude d'impact et du dossier de permis d'aménager dans leur version datée de février 2023.

### **3.1 Périmètre du projet**

L'étude d'impact limite le projet au périmètre du permis d'aménager (en rouge sur la carte ci-dessous).

En regardant les espaces exploités par le parc de loisirs O'Fun Park, on constate qu'une petite partie se situe sur le périmètre du projet d'hébergement de loisirs. En effet, le site du projet d'hôtellerie de plein air est actuellement utilisé principalement comme prairie de pâturage mais aussi comme parking enherbé pour le parc de loisirs voisin O'Fun Park (pour la frange ouest sur 3 500 m<sup>2</sup> environ), en espace dédié à l'accueil de réunions, séminaires et de zone de pique-nique (au nord sur environ 3 100 m<sup>2</sup>) et comme zone technique de stockage et de pâturage pour les chevaux du parc (au sud sur 2 500 m<sup>2</sup> environ).

Ces fonctions n'étant plus présentes sur ce périmètre après mise en service de l'hôtellerie de plein air O'tel Park, la question de leur reconstitution à l'occasion de la mise en œuvre du projet va se poser. Si les espaces concernés (accueil de réunions, séminaires, zone de pique-nique, espace de stockage et zone de pâturage pour les chevaux du parc) sont effectivement reconstitués, alors les travaux d'aménagement nécessaires doivent être réintégrés dans le périmètre du projet, ce que ne fait pas l'étude d'impact.

---

1 [Décision n°2022-6095 du 8 juin 2022](#)

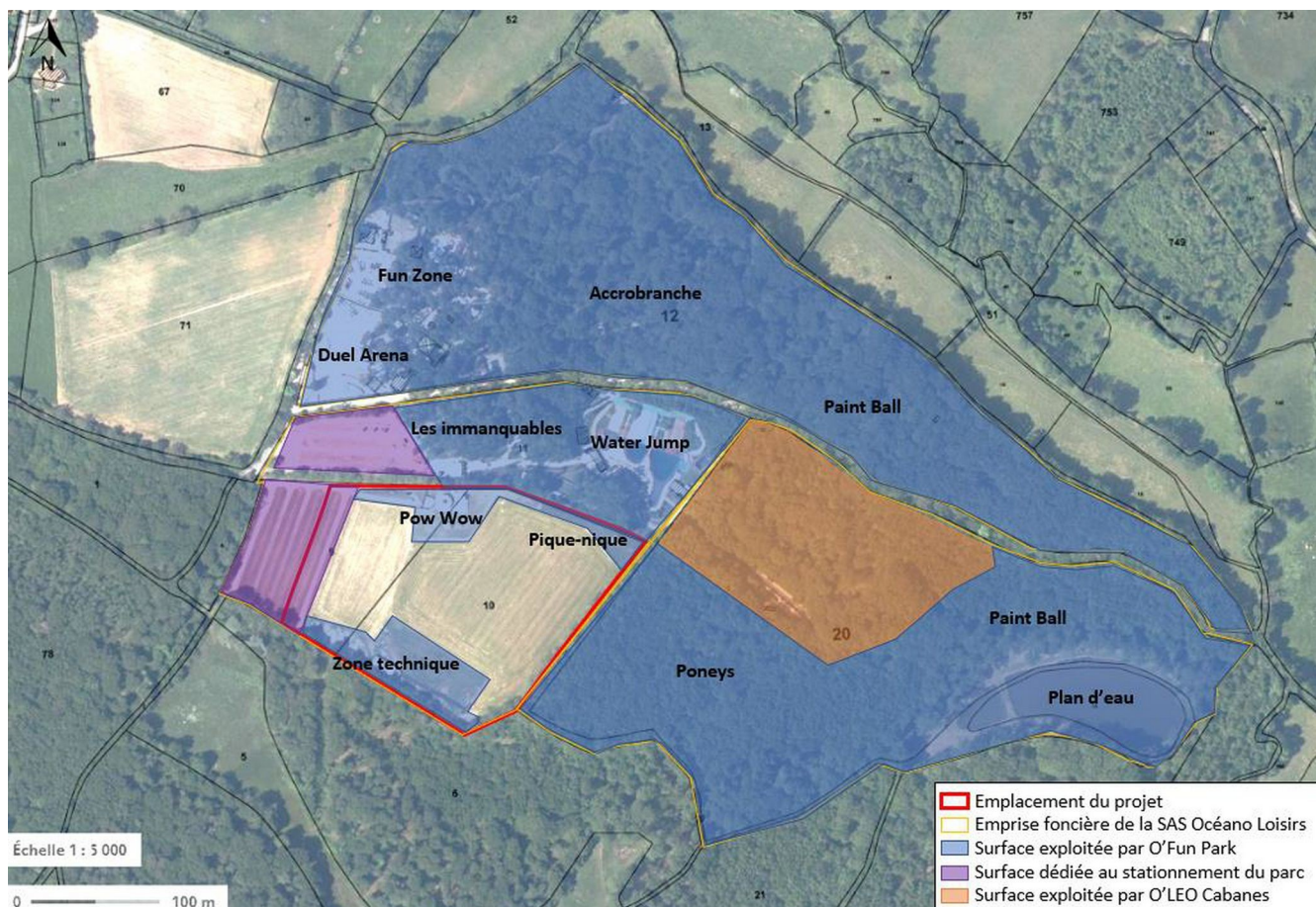


Figure 3: occupation du foncier à disposition du maître d'ouvrage en bail d'exploitation (source : étude d'impact page 28)

Plus largement, au regard de l'ensemble des espaces déjà exploités par O'Fun Park et par O'Léo Cabanes (cinq hébergements en cabanes dans les arbres), l'opération O'tel Park semble constituer une extension de cet ensemble que le dossier qualifie de « complexe de loisirs O'Fun Park<sup>2</sup> » d'autant que l'espace de stationnement sera commun. D'après le dernier alinéa du III de l'article L. 122-1 du code de l'environnement : « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. » En l'état, aucun argument ne vient justifier dans l'étude d'impact que l'opération O'tel Park puisse être considérée indépendamment des autres espaces déjà exploités qui l'entourent. Il est donc attendu que l'étude d'impact porte sur la totalité du périmètre comprenant le parc de loisirs O'Fun Park et le projet d'hôtellerie de plein air O'tel Park.

En revanche, l'étude d'impact n'oublie pas de compter dans le périmètre du projet la canalisation de raccordement au réseau d'assainissement de Moutiers-les-Mauxfaits qui est prévue, selon le dossier, le long de voiries publiques et privées. La communauté de communes Vendée grand littoral a donné son accord (annexé au dossier). Le positionnement du conseil départemental de Vendée n'est pas abordé, alors que la canalisation doit longer une route départementale (la RD 2747).

**La MRAe rappelle que l'étude d'impact doit porter sur l'ensemble des espaces exploités afin que les incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.**

2 cf. étude d'impact page 31

En l'état, et en l'absence d'arguments solides justifiant le périmètre de projet retenu, l'étude d'impact semble donc insuffisante.

## 3.2 Étude d'impact

### 3.2.1. L'analyse de l'état initial de l'environnement

La prairie d'accueil du projet d'hôtellerie de plein air est constituée d'une grande clairière au sein du Bois Lambert qui l'entoure, dont une partie est déjà exploitée pour les activités du parc de loisirs O'Fun Park.

Le site est localisé au sein d'un réservoir de biodiversité identifié par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), qui reprend les éléments de l'ancien schéma régional de cohérence écologique (SRCE), au titre de la continuité bocagère. Les investigations faune et flore ont été menées sur le périmètre des aménagements à réaliser et dans une zone tampon large de 50 m autour. Quelques observations ont été conduites jusqu'à une distance de 100 m (oiseaux) ou de 200 m (chauves-souris). Elles concluent à la présence d'enjeux forts au niveau des boisements périphériques du site à aménager (quatorze espèces d'oiseaux notamment nicheurs et sept espèces de chauves-souris à enjeu de conservation), des enjeux modérés au niveau de la haie limitrophe au nord (quelques reptiles et amphibiens, mais aussi oiseaux et chauves-souris) et des enjeux faibles au niveau de la prairie centrale en elle-même (malgré la présence de quelques oiseaux nicheurs).

Pour ce qui concerne l'eau, le site est à la fois en zone de répartition des eaux (ZRE – zone d'insuffisance chronique des ressources par rapport aux besoins) du marais poitevin à la fois pour les eaux superficielles et souterraines, en zone sensible aux pollutions notamment par le phosphore et l'azote et en zone vulnérable aux nitrates. La prospection des zones humides conclut à l'absence de zones humides sur le site de l'hôtellerie de loisirs. La capacité d'infiltration des sols est mauvaise.

L'analyse de l'état initial de l'environnement n'aborde cependant ni le thème de la consommation d'espace, ni celui de la sobriété énergétique, ni celui des émissions de gaz à effet de serre. Concernant ce dernier point, la qualité de l'air et les pollutions sont brièvement abordées à l'échelle de l'hôtellerie de plein air, mais pas les émissions de gaz à effet de serre. Il est attendu a minima une analyse de la consommation d'espace déjà réalisée ainsi que des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre actuelles à l'échelle du parc de loisirs existant.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement pour ce qui concerne la consommation d'espace, la sobriété énergétique et les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du parc de loisirs existant.***

### 3.2.2. L'articulation du projet avec les documents de planification

L'étude d'impact présente les prescriptions des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes du Bernard et de Moutiers-les-Mauxfaits applicables au site. Le zonage naturel NI autorise l'accueil d'infrastructures légères et d'équipements liés aux activités sportives, touristiques et de loisirs dès lors qu'elles permettent un retour rapide à l'état naturel du site. La haie arbustive adjacente au site au nord-ouest est identifiée comme « à protéger », de même que celle longeant la route départementale 2747 que doit emprunter le raccordement des eaux usées. Le Bois Lambert, présent au sud et à l'est du site, est identifié comme « espace boisé classé ». Des zones humides à protéger y sont aussi identifiées au sud du site ou au nord-est (au sein du parc de loisirs O'Fun Park).

Dans un paragraphe dédié, l'étude d'impact argumente la compatibilité du projet avec le PLU du Bernard, notamment avec le PADD qui prévoit l'extension maîtrisée des équipements touristiques existants et avec le règlement de la zone NI qui autorise les constructions nouvelles à vocation de tourisme et de loisirs. Si la destination des constructions et des aménagements ne pose ainsi pas de difficulté, la remise en cause

éventuelle de la vocation de la zone NL en tant que « secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) » n'est toutefois ni interrogée, ni argumentée. En effet, l'ampleur du projet (l'accueil d'une centaine d'hébergements touristiques) cumulée avec les activités existantes au niveau du parc de loisirs O'Fun Park (100 000 visiteurs annuels selon le dossier) vient questionner la qualification de STECAL au sein d'une zone naturelle à l'échelle du PLU.

Concernant le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Vendée cœur océan, le projet qui prévoit une offre d'hébergements touristiques en rétro-littoral s'inscrit pleinement dans ses objectifs.

Le dossier présente les principales dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin versant du Lay, approuvé en 2011. Il expose aussi, dans un chapitre dédié, les dispositions du projet assurant le respect des orientations de ces deux documents de planification dans le domaine de l'eau.

L'étude d'impact présente aussi les grandes orientations du plan climat air énergie territorial (PCAET) de Vendée grand littoral approuvé en 2019. Elle annonce que des mesures seront prises afin de respecter les actions du PCAET lors de la mise en œuvre du site d'hébergements, sans préciser toutefois lesquelles<sup>3</sup>. Les enjeux suivants sont toutefois identifiés : la priorité aux cheminements doux et piétons, l'isolation des hébergements, la gestion des eaux pluviales et les aménagements paysagers sur la base d'essences locales.

### **3.2.3. Le suivi du projet, de ses incidences, des mesures ERC et de leurs effets**

La structuration de l'étude d'impact qui, pour chaque thème environnemental, analyse les incidences potentielles et expose ensuite les mesures prévues par le projet pour les éviter ou les réduire, est globalement claire.

Un chapitre spécifique expose ensuite les mesures de suivi proposées. Il s'agit plus d'un rappel des conditions d'exploitation du site que de réelles mesures de suivi permettant de contrôler l'efficacité des mesures Eviter-Réduire-Compenser (ERC) prévues.

Des mesures d'accompagnement sont enfin présentées. Elles visent à accroître l'intérêt du site pour la biodiversité via la création de zone favorables pour les reptiles (petits murs en pierres, bancs, tas de bois), la pose de nichoirs pour les oiseaux et les chauves-souris, la plantation parmi les arbustes d'essences à baies, et l'aménagement d'au moins une des berges de l'étang en pente douce pour favoriser la végétation hygrophile et une éventuelle colonisation par la faune aquatique. Des panneaux de sensibilisation du public sont aussi envisagés.

### **3.2.4. Les méthodes**

Le dossier est pédagogique sur les méthodes employées.

## **3.3 Résumé non technique**

Le résumé non technique, correctement illustré, est clair et pédagogique. Il présente les mêmes défauts que l'étude d'impact et doit être complété pour tenir compte des recommandations du présent avis.

## **4 Analyse des variantes et justification des choix effectués**

Au titre de l'analyse des variantes, l'étude d'impact présente le projet initial datant de 2011 qui prévoyait plusieurs hébergements touristiques ainsi que des équipements de loisirs et de services communs (bar, restaurant, snack, épicerie, piscine, bassin de baignade naturelle, espace d'animation et tennis), le tout sur 24 ha, empiétant sur des zones humides et n'étant pas permis par les documents d'urbanisme.

---

3 cf. étude d'impact page 142

Cette variante ne constitue pas une alternative raisonnable au projet présenté, d'une part par son ancienneté, d'autre part par son caractère non réglementaire. Il s'agissait en outre d'un projet d'une ampleur supérieure au niveau de ses objectifs donc non comparable au regard de ses incidences potentielles.

**La MRAe rappelle qu'il est attendu la présentation d'une ou plusieurs alternatives raisonnables, actuelles, qui respectent la réglementation et d'ampleur similaire au projet présenté, afin que le porteur de projet puisse expliquer les choix effectués au regard notamment des incidences potentielles de chaque variante sur l'environnement.**

## **5 Prise en compte de l'environnement par le projet**

### **5.1 L'organisation spatiale et la consommation d'espace**

Cet enjeu n'est pas abordé par l'étude d'impact qui précise juste, au titre de l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets, que « ce site d'hébergements de plein-air est bien pris en compte dans les projets d'artificialisation du territoire » dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal par la communauté de communes Vendée grand littoral. Toutefois, une information sur la consommation d'espace et la densité moyennes d'activités similaires à celle projetée peut permettre de resituer la performance du projet présenté.

En outre, l'analyse d'une variante, sous la forme d'un hébergement plus dense en continuité du bourg de Moutiers-le-Mauxfaits par exemple, permettrait d'éclairer la question de la consommation d'espace et/ou de l'artificialisation par le projet. En l'état du dossier, le projet génère 3,5 ha environ de consommation d'espace pour une artificialisation d'environ 1,6 ha (correspondant aux voies de circulation et aux constructions).

### **5.2 Les impacts pour les milieux naturels**

Les travaux étant prévus d'octobre à avril, soit hors de la période de nidification, les incidences du chantier resteront faibles (les arrachages de haies et d'arbres, le débroussaillage et les tailles et élagages nécessaires aux aménagements auront lieu au début de la période de travaux).

L'étude d'impact met en avant la conservation des haies et boisements périphériques, le réaménagement des espaces avec notamment des plantations de haies, d'arbres d'essences locales et l'entretien d'espaces de prairies hautes, le développement du réseau de noues et de l'étang ainsi que la gestion différenciée et écologique des espaces verts et le balisage définitif des arbres et haies en pourtour du site accompagné d'une sensibilisation des usagers comme éléments favorables à la biodiversité.

L'effet de dérangement n'est toutefois pas clairement analysé. Le dossier évoque l'adaptation des horaires d'exploitation pour éviter les nuisances sonores et lumineuses la nuit, sans plus de précision. Concernant l'éclairage, il sera mis en œuvre avec des luminaires dirigés vers le bas, des lampes émettant dans un spectre étroit et orange (lumière bleue interdite) et le déclenchement par détecteur de présence pendant la nuit. Pour limiter le bruit, le porteur du projet limite les circulations en voiture aux espaces de stationnement, au profit de déplacements exclusivement doux dans l'espace des hébergements.

L'étude d'impact ne justifie pas, selon les espèces considérées de la suffisance de ces mesures pour que les chauves-souris continuent d'utiliser le site pour leur activité de chasse.

L'étude d'impact a identifié sept espèces d'oiseaux nicheurs à enjeux : le Bouvreuil pivoine, le Chardonneret élégant, la Cigogne blanche, l'Engoulevent d'Europe, le Gobemouche noir, le Serin cini et la Tourterelle des bois. Elle n'explique pas pourquoi l'Alouette des champs, nicheur au centre de la prairie<sup>4</sup>, n'est pas comptée à ce titre. Le dossier considère que l'incidence du projet sur les oiseaux migrateurs et hivernants sera faible car le site fermera de novembre à mars. Il n'examine toutefois pas dans quelle mesure l'effet de dérangement,

---

4 cf. carte page 92



maximal pendant la période d'ouverture du site d'avril à octobre, peut lui faire perdre son rôle écologique de zone de nichage.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences du projet sur les oiseaux nicheurs et chauves-souris fréquentant le site en lien avec l'effet potentiel lié au dérangement.***

Concernant la canalisation de raccordement au réseau d'assainissement de Moutiers-les-Mauxfaits, ses incidences éventuelles ne sont pas abordées. Il est attendu de préciser la localisation de cette canalisation et d'en déduire les incidences potentielles, notamment sur la haie bordant la RD 2747 protégée au PLU de Moutiers-le-Mauxfaits, ou au niveau de la traversée du ruisseau de Troussepoil.

### **5.3 La gestion des eaux du site**

Le projet d'aménagement fait l'objet d'une déclaration « loi sur l'eau » au titre des rejets d'eaux pluviales.

En phase chantier, des mesures classiques sont prises pour éviter toute pollution accidentelle.

En phase exploitation, le dossier identifie bien l'accroissement des eaux de ruissellement résultant, d'une part, de l'imperméabilisation liée aux hébergements et aux bâtiments technique et communs et, d'autre part, des nouvelles voies de circulation empierrées. Un volume de rétention est envisagé sur chacun des deux bassins versants du site. Sur le bassin principal, les eaux pluviales seront dirigées vers des noues végétalisées d'infiltration d'une longueur totale de 258 m qui représenteront 155 m<sup>3</sup> de stockage (pour 330 m<sup>3</sup> exigibles pour une pluie décennale selon le dossier). L'exutoire de ces noues sera l'étang d'agrément, ce dernier se rejetant par une sortie à débit régulé de 3 l/s/ha ou par la surverse en cas de pluie plus importante que la décennale vers le fossé existant en limite nord du site. Ce fossé devra être reprofilé pour présenter une pente minimale de 1 % et dirigera les eaux collectées vers le ruisseau de Troussepoil qui coule à 500 m environ à l'est. Le second bassin versant sera aménagé avec des tranchées drainantes d'infiltration de 80 m de long pour 44 m<sup>3</sup> de stockage. Ces tranchées sont aussi régulées vers le fossé au nord à 3 l/s/ha. Afin d'éviter tout rejet d'une pollution accidentelle, une vanne sera mise en place à l'exutoire de l'étang aménagé et des tranchées.

***La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de la gestion des eaux pluviales sur le site pour des pluies d'occurrence décennale et en aval du site pour des pluies d'occurrence supérieure.***

Concernant les eaux usées, le dossier analyse la capacité de la station d'épuration de Moutiers-les-Mauxfaits à recevoir les effluents issus du projet O'tel Park. En outre, au regard de la quantité importante de graisses pouvant être générées par l'activité de snack/bar, le projet prévoit l'installation d'un séparateur de graisses (avec un dimensionnement minimum de 380 l).

Cependant, la possibilité d'une reprise des effluents existants du site voisin d'O'Fun Park n'est pas abordée. La capacité du fossé exutoire des eaux pluviales à accueillir l'ensemble du ruissellement, y compris celui en provenance des aménagements du parc de loisirs O'Fun Park existant, n'est pas non plus analysée. Ces éléments sont attendus dans le cadre d'une étude d'impact à l'échelle du projet global, comme évoqué au paragraphe 3.1.

### **5.4 La sobriété énergétique et l'adaptation au changement climatique**

L'étude d'impact aborde les incidences du projet sur le climat en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Les effets attendus sont principalement indirects, liés aux déplacements des clients pour accéder au site et à l'activité de snacking. Le dossier considère que la clientèle est souvent locale, correspondant à un tourisme infrarégional, ce qui limite les émissions liées aux déplacements, contrairement à un tourisme d'affaire ou international. Il ne donne toutefois pas d'éléments statistiques concrets sur l'origine géographique de la clientèle actuelle fréquentant les parcs de loisirs permettant d'asseoir cette affirmation.

La sobriété énergétique n'est pas spécifiquement abordée. Le dossier évoque toutefois quelques mesures concrètes. Deux bornes de recharge pour véhicules électriques sont installées au niveau des stationnements dès la saison 2023, avec une extension envisageable selon leur utilisation. Elle annonce aussi la mise en place d'un service de navettes pour relier les parcs O'Fun Park et O'Gliss'Park, afin de « *permettre à la clientèle des sites d'hébergements de pouvoir se déplacer d'un parc à un autre sans avoir besoin de reprendre son véhicule personnel* ».

Concernant les hébergements, l'étude d'impact annonce qu'ils « *seront neufs et donc équipés des dernières innovations en matière d'isolation et de chauffage, réduisant ainsi leurs émissions* ». Aucune estimation des émissions annuelles générées par cet hébergement n'est toutefois donnée. Concernant la restauration, une offre végétarienne et en circuit court sera proposée et pérennisée selon les attentes de la clientèle.

L'étude d'impact n'aborde pas l'écoconception des hébergements intégrant leur climatisation naturelle, ni celle de la limitation des consommations d'eau potable. En outre, des arbres et arbustes seront plantés pour l'aménagement paysager mais le dossier ne précise pas dans quelle mesure ils seront suffisants pour assurer le besoin d'ombrage ou d'îlot de fraîcheur.

Globalement, quelques initiatives intéressantes sont prises. Le porteur de projet s'en remet toutefois explicitement à l'évolution du comportement de la clientèle pour leur pérennisation ou leur développement. Quelques éléments chiffrés sont toutefois attendus afin de comparer l'ambition du projet avec des références nationales ou locales ou avec la moyenne des activités de même nature.

Enfin, le projet ne comporte aucun moyen de production d'électricité renouvelable (photovoltaïque, solaire thermique ou petit éolien). Cette absence doit être corrigée ou justifiée.

***La MRAe recommande de compléter la prise en compte du changement climatique en détaillant les engagements concernant :***

- ***l'isolation, la climatisation et le chauffage des locaux d'hébergement et en estimant les émissions de gaz à effet de serre générées à ce niveau ;***
- ***la consommation d'eau ;***
- ***la production d'énergie renouvelable.***

## **6 Conclusion**

La société Océano loisirs porte un projet d'hébergements touristiques dénommé O'tel Park sous forme de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs sur la commune du Bernard en Vendée. L'intégration du site au sein des parcelles exploitées pour le parc de loisirs O'Fun Park conduit à considérer O'tel Park comme une extension d'O'Fun Park. L'étude d'impact doit dès lors être élargie à la totalité du périmètre intégrant parc et hôtellerie de loisirs pour disposer d'une approche globale des impacts de ce complexe de loisirs.

L'analyse des alternatives n'est pas satisfaisante car la variante écartée est datée d'une douzaine d'années, inadaptée à la réglementation notamment en matière d'urbanisme et d'une ampleur nettement supérieure à celle du projet retenu, ce qui fausse les comparaisons, en particulier en termes d'incidences environnementales prévisibles.

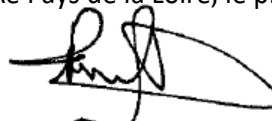
Les effets sur les milieux naturels sont insuffisamment détaillés, en particulier l'effet de dérangement des oiseaux nicheurs et des chauves-souris.

Les enjeux environnementaux de la consommation d'espace, de la sobriété énergétique et des émissions de gaz à effet de serre sont très peu abordés en tant que tels par l'étude d'impact qui doit être approfondie en ces domaines. Les engagements en matière d'écoconception, de maîtrise de la consommation d'énergie et

d'eau et de production d'énergie renouvelable doivent notamment être précisés. Une estimation des émissions de gaz à effet de serre générés par le projet est attendue.

Nantes, le 27 juin 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président,



Daniel Fauvre