



## 4.2 Objectifs du projet

Cette demande a pour but de créer un site d'hôtellerie de plein-air pouvant accueillir 50 hébergements comme le prévoit le PLU de la commune.

L'aménagement proposé permet de développer l'éco-tourisme en améliorant les conditions de vacances de la clientèle en proposant une offre variée d'hébergements et de services associés.

Avec ce projet, le domaine souhaite accueillir une clientèle désireuse de découvrir le charme du paysage local : en bordure des marais d'Olonne, au cœur de parcelles agricoles et forestières.

Pour pérenniser l'activité, le but est de rendre le domaine louable toute l'année en diversifiant les services (location de salle pour des événements, location d'hébergements, espace de bien-être...). Au-delà du projet personnel, cela va ainsi créer des emplois durables et augmenter l'activité touristique sur la commune.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet se fera sur 5 années. La première consistera à mettre en place 10 hébergements et à embellir les espaces collectifs. Les autres tranches seront sur la même logique, d'implanter 10 nouveaux hébergements par an et de conserver la qualité d'accueil.

L'aménagement de ces parcelles prévoit :

- L'installation de 50 emplacements : 34 Habitations Légères de Loisirs (fixes) et 16 chalets mobiles.
- La réhabilitation de tous les bâtiments existants pour répondre aux besoins de l'hôtellerie de plein-air :
  - Accueil des clients et lieu de vie des salariés dans l'actuelle maison du gardien
  - Salle de réception et d'animation dans l'actuelle grange
  - Espace de bien-être dans l'actuel studio
- Des aménagements paysagers pour délimiter les emplacements
- L'abattage de quelques arbres nécessaire à la mise en place des hébergements. Des replantations d'essences plus locales permettront d'améliorer et de préserver la biodiversité locale.
- La création de cheminements et de voies de circulation pour la desserte des emplacements ainsi que des stationnements
- La mise en place des réseaux divers pour la viabilisation des emplacements
- L'aménagement de l'extérieur des espaces collectifs avec accès à un potager, une mini-ferme, un verger
- La création d'un système d'assainissement non-collectif de type filtres plantés de roseaux.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La phase d'exploitation sera à usage d'hôtellerie de plein-air, d'une salle de réception, d'un espace bien-être et de maison individuelle avec piscine et jardin privatif.

L'accès se fera par la voie existante menant à l'habitation sur le lieu-dit "La Chausserie". L'accès aux hébergements se fera par le réseau viaire aménagé lors de la phase travaux. Des stationnements sont disponibles au niveau de l'accueil et de la salle de réception ainsi qu'à proximité des hébergements.

Le site sera louable à l'année et donc exploité en toute saison.

#### 4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Permis d'aménager (Annexe n°16)
- Dossier de déclaration loi sur l'eau pour rejet des eaux pluviales : accord par la DDTM Vendée le 12/08/2021 (Annexe n°8).
- Formulaire simplifié de l'évaluation des incidences Natura 2000 (Annexe n°7).
- Non soumis à autorisation au titre de l'article L 341-3 du code forestier car le défrichement prévu est inférieur à 4 ha sur l'ensemble du projet (Annexe n°9).
- Soumis à un engagement d'exploitation de gérer le site en mode gestion hôtelière (Annexe n°10).

#### 4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise totale du projet	80 725 m <sup>2</sup> soit 8,1 ha
Bâtiments (existants et futurs emplacements)	3 300 m <sup>2</sup>
Voirie imperméable type bétonnée	3 300 m <sup>2</sup>
Terrasse en bois	990 m <sup>2</sup>
Voirie et parking semi-perméable	12 850 m <sup>2</sup>
Espaces verts	60 285 m <sup>2</sup>
Nombre d'emplacements total après travaux	50

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Domaine de la Chausserie  
La Chausserie  
85150 VAIRE

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 0 1° 4 6' 3 2" 400 Lat. 4 6° 3 5' 3 6" 130

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ "

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ZNIEFF II "Dunes, forêts, marais et coteaux du pays d'Olonne" (n°520005766) en limite Ouest immédiate de l'emprise du projet ZNIEFF I "Vallée et coteaux de l'Auzance" (n°520005771) en limite Sud immédiate de l'emprise du projet
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les inventaires communaux réalisés dans le cadre de la mise en œuvre du SAGE "Auzance, Vertonne et cours d'eaux côtiers" ainsi que les investigations de terrains réalisées le 22 juin 2021, n'ont permis d'identifier aucune zone humide sur la zone d'étude (Annexe n°11).

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A 1 km au Sud-Ouest de la Carrière de la Vrignaie encore en activité pour extraction et taille de pierres.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé à 35 m au Nord d'une ZPS et ZSC "Dunes, forêt et marais d'Olonne" (n°FR52212010 et FR200656). Un formulaire d'évaluation simplifiée d'incidences Natura 2000 a été accepté par la DDTM Vendée le 12/08/2021 (Annexes n°7 et 8).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Lors des travaux de terrassement , les terres existantes seront réparties. Il n'y aura aucun apport ou évacuation des terres.
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En l'absence d'espaces protégés et /ou remarquables sur le site, le projet n'a pas d'incidences particulières car il se situe sur des parcelles déjà exploitées (pineraies, prairies ...). Tout sera mis en œuvre pour préserver la biodiversité au maximum lors des phases chantier et exploitation, des replantations sur site viendront compensés les habitats détériorés suite à l'abattage des arbres. Ces incidences et mesures sont détaillées en Annexe n°12.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le chantier se situe en de dehors des zones Natura 2000. Des nuisances sonores risquent d'avoir lieu lors de la phase travaux pour les espèces animales. Le projet n'accentuera pas les risques de vulnérabilité des zones tels que la surfréquentation ou l'abandon des marais. Le risque de perturber les espèces dans leurs fonctions vitales est faible. Il n'existe aucun risque de détruire les habitats classés. Ces incidences et mesures sont détaillées en Annexe n°12.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La mise en place des différentes composantes du projet (hébergements, voies, ouvrages d'assainissement ...) engendre une consommation d'espaces naturels mais déjà exploités : prairie, forêts de pins. Des aménagements paysagers seront réalisés avec de nombreuses replantations. Le détail des surfaces concernées se trouve en Annexe n°11.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Risque moyen de retrait -gonflement des argiles. Risque sismique modéré (aléa 3). Dans le PAPI "Marais d'Olonne" (85DREAL20160001) pour les aléas "Inondation : par remontée de nappes naturelles, par ruissellement et coulée de boue, par submersion marine, par une crue de débordement lent de cours d'eau ; Mouvement de terrain : recul du trait de côte et de falaises".
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Toutes les eaux usées seront traitées dans un dispositif d'assainissement de type filtres plantés de roseaux dimensionné à l'échelle du projet (Annexe n° 14).
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création du site engendrera un trafic supplémentaire. Au sein du site, les circulations douces seront privilégiées.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Les emplacements ne seront pas source de bruit . Le site est par ailleurs isolé dans son environnement .

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le site engendrera des émissions lumineuses liées aux résidences. L'éclairage sera réduit au maximum sur les voies de circulation piétonne et carrossable, et adapté aux espèces faunistiques pour limiter la pollution lumineuse et l'impact du projet sur la trame noire.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'imperméabilisation du site générera une augmentation des ruissellements des eaux pluviales.</p> <p>Un système de gestion par stockage et infiltration sera mis en place à l'échelle du site (Annexe n°13).</p> <p>Un dossier de déclaration loi sur l'eau a été accepté par la DDTM 85 pour la rubrique "Rejet d'eau pluviale sur une surface comprise entre 1 et 20 ha" le 12/08/2021 (Annexe n°8).</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera des eaux usées qui seront traitées directement sur le site via la mise en place d'une station d'assainissement non collectif de type filtres plantés de roseaux dimensionnée selon le nombre d'équivalents habitats lié à l'exploitation (Annexe n°14).</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'insertion paysagère des locatifs sera optimale car il est prévu des pignons vitrés et des bardage bois. Les bâtiments existants seront insérés dans la végétation et réaménagés pour mettre en valeur le caractère des vieilles bâtisses.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La prairie et une partie de la pineraie sont amenées à disparaître pour la faisabilité du projet . Le lien entre la forêt , la prairie et le marais se fera grâce à de la végétation locale et entretenue avec une gestion différenciée pour être en cohérence avec la faune et la flore existante.

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Le projet ne présente pas d'effets négatifs notables sur l'environnement (en dehors de zones humides et d'espaces protégés). Il s'intégrera au mieux dans la nature environnante en préservant au maximum la végétation qui peut l'être tout en la renforçant par l'installation d'arbres, de haies et de massifs avec des essences exclusivement locales. Les hébergements seront également réalisés dans une vision d'insertion paysagère. Un des objectifs principal est de mettre en valeur le patrimoine naturel du site. En phase travaux, toutes les mesures seront prises afin de protéger le site (utilisation des voies existantes, base travaux en dehors des espaces sensibles, balisage, sensibilisation des intervenants).

Toutes les eaux usées du site (existant et extension) seront traitées via un dispositif dédié (filtres plantés de roseaux).

Les eaux pluviales seront gérées au maximum en infiltration sur les parcelles concernées via des réseaux de nous végétalisées.

L'emprise du projet a été revue pour limiter au maximum les impacts sur les milieux naturels (Annexe n°15).

L'ensemble des mesures d'évitements et de réduction est présenté en Annexe n°12.

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Cette demande d'examen au cas par cas concerne donc une création d'un site d'hôtellerie de plein-air avec services associés. Le site prévu est déjà exploité et ne présente pas d'intérêt particulier bien que situé à proximité immédiate de zones protégées d'après l'évaluation d'incidences (Annexe n°12). Le projet n'a pas d'incidences environnementales négatives mais permettra au contraire de renforcer la végétation locale.

Le volet eaux pluviales a été traité dans un dossier de déclaration loi sur l'eau. Les eaux pluviales seront infiltrées autant que possible directement sur place et n'impacteront pas les milieux naturels aux alentours.

Ces éléments font que le porteur de projet estime que ce projet peut être dispensé d'une évaluation environnementale.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe n° 7 : Formulaire d'évaluation des incidences Natura 2000 complété [AGGRA Concept] Annexe n° 8 : Récépissé de déclaration de travaux après instruction du dossier loi sur l'eau [DDTM Vendée] Annexe n° 9 : Localisation et mesures des surfaces concernées par des abattements et des replantations [Jardins d'ART HOME] Annexe n° 10 : Engagement d'exploiter le terrain signée par Mme GIRAUDEAU [Jardins d'ART HOME] Annexe n° 11 : Identification des zones humides à proximité et sur le site du projet, résultats des investigations terrain du 22/06/2021 [AGGRA Concept] Annexe n° 12 : Incidences du projet et mesures prévues [AGGRA Concept] Annexe n° 13 : Note de gestion des eaux pluviales et plans associés [AGGRA Concept] Annexe n° 14 : Plan de la situation projetée de la filière d'assainissement [AGGRA Concept] Annexe n° 15 : Plan d'Avant-Projet du Domaine de la Chausserie de 2017 [Jardins d'ART HOME] Annexe n° 16 : Dossier du Permis d'aménager déposé en Juillet 2021 [Jardins d'ART HOME]

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

Vairé

le,

02/09/2021

Signature

