

## **CONSTRUCTION D'UN HOTEL THEMATISE « MARLY »**

Complément DREAL  
Service SCTE/DEE

### **Rubriques 4.4**

Il est indiqué que le projet fera l'objet d'un permis de construire.

Au regard de la surface de terrain concernée (26 hectares), préciser si le projet, par sa nature et les aménagements associés aux constructions, nécessitera par ailleurs un permis d'aménager.

Le projet composé de deux bâtiments communs, de huit blocs hébergements et d'une zone de stationnement n'entre pas dans les travaux concernés par un permis d'aménager, l'ensemble étant considéré comme un seul établissement.

Compte tenu de la surface de terrain concernée par les constructions et aménagements associés, préciser le cas échéant par quelles rubriques le projet est susceptible d'être concerné au titre de la réglementation relative à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques et s'il fera ou non l'objet d'un dossier relevant du régime de déclaration ou d'autorisation à ce titre.

Dans le cadre du permis de construire, les services instructeurs nous demande la déclaration de l'ensemble des parcelles attenantes d'une même unité foncière à savoir pour ce projet les parcelles référencées :

F152 – F153 – F154 – F155 – F157 – F1060 – F1075 – F1077 – F1085 – F1101 – F1179 – F1355 – F1366 – F1368 – F1370 – F1372 pour un total de 264 873m<sup>2</sup>.

Le projet de construction et d'aménagement dont la surface totale représente 54 700m<sup>2</sup> qui s'inscrit dans les parcelles référencées :

F154 – F1060 – F1179 – F1366 – F1368 – F1372.

Au regard de la superficie concernée par le projet, seule la rubrique 2.5.1.0 est concernée par la Loi sur l'eau. De ce fait, une déclaration « Loi sur l'eau » est en cours de réalisation auprès d'un bureau d'étude agréé.

### **Rubriques 4.5**

Il est indiqué une superficie de terrain de 264 873 m<sup>2</sup>. Cette surface correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales listées dans la notice jointe en annexe. A ce stade, les plans ne permettent pas clairement de situer à la fois ce périmètre de 26 hectares et l'implantation des futurs bâtiments et aménagements connexes au sein de celui-ci. (Cf demandes de plans plus précis à la rubrique 8).

Ci-joint format A4 (Annexe A) ainsi que les plans Permis de construire 2/12 – 3/12 – 4/12.

Plan 2/12 : plan de masse global 1/500°.

Plan 3/12 : plan de masse partiel Bâtiments Accueil/Restaurant/Chambres 1/250°.

Plan 4/12 : plan de masse partiel parking 1/250°.

### **Rubriques 6.1**

Il est indiqué que le Parc du Puy du Fou dispose d'une station d'épuration. Dans la mesure où le projet par sa nature - création d'hébergements et bâtiment de séminaires d'une capacité de 1 535 personnes -, est susceptible de participer à l'accroissement d'effluents à traiter, il convient d'apporter les informations relatives aux derniers éléments de suivi quantitatif et qualitatif de l'équipement pour apprécier les capacités épuratoires de l'ouvrage de nature à garantir les bonnes conditions de rejets dans le milieu naturel.

Voir attestation d'assainissement jointe (Document E).

#### **Rubriques 6.4**

Dans la mesure où il est indiqué à la rubrique 4.1 que les travaux de construction occasionneront des abattages d'arbres, il convient d'être en mesure d'apprécier préalablement les enjeux relatifs à leur disparition et d'indiquer les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur la végétation concernée et les espèces animales pour lesquelles ces arbres (éléments d'une trame bocagère) constituent un habitat naturel.

Annexe B jointe.

Il convient également d'indiquer ici l'ensemble des mesures d'évitement de réduction et de compensation des impacts prévues dans le cadre du projet pour l'ensemble des thématiques environnementales, comme par exemple les mesures d'insertion paysagère, de gestion des eaux usées, des eaux pluviales... Ceci tant pour la phase de réalisation que pour la phase de fonctionnement des nouvelles installations.

Annexe B jointe.

#### **Rubrique 8**

Le plan cadastral proposé n'est pas lisible et ne permet pas de situer précisément le terrain d'implantation de 26 hectares. De la même manière, le plan masse extrait du futur dossier de permis ne permet pas de percevoir l'intégralité du projet.

Aussi il est attendu :

- de présenter un plan du projet d'ensemble sur son terrain d'assiette (annexe 4).

Ci-joint format A4 (Annexe A) ainsi que les plans Permis de construire 2/12 – 3/12 – 4/12.

Plan 2/12 : plan de masse global 1/500°.

Plan 3/12 : plan de masse partiel Bâtiments Accueil/Restaurant/Chambres 1/250°.

Plan 4/12 : plan de masse partiel parking 1/250°.

- de proposer un plan des abords du projet conforme aux attendus de l'annexe 5. Le plan des abords du projet doit permettre d'appréhender l'affectation des constructions et terrains avoisinants. Le dossier gagnerait à être complété d'un extrait de photographie aérienne datée et annotée des évolutions récentes, en faisant apparaître le périmètre du terrain d'une surface de 264 873 m².

Ci-joint format A4 (Annexe A).

- de situer la localisation, avec les angles des prises de vues, des diverses photos du terrain jointes au dossier.

Localisation des photos :

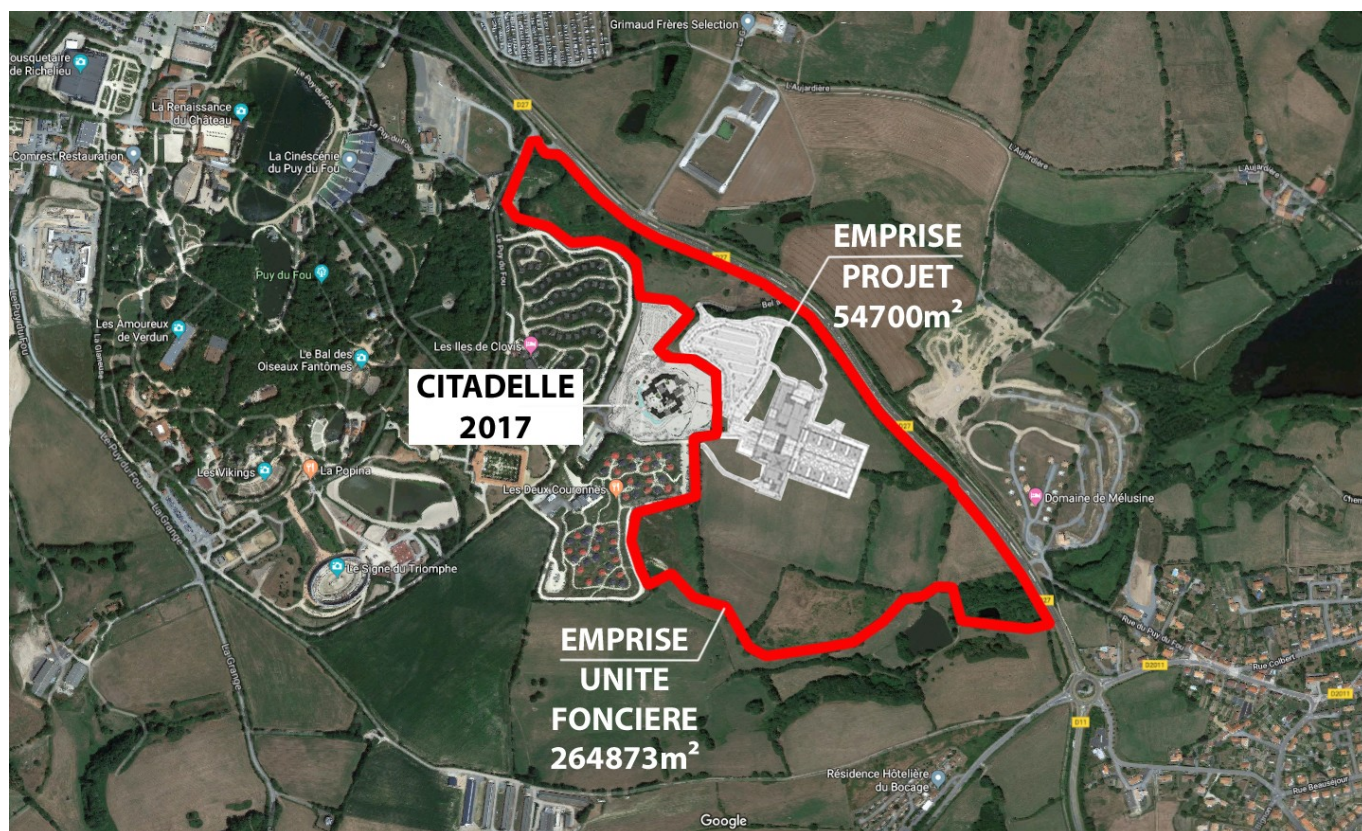
Plan 1/12 – relevé de géomètre.

Plan 2/12 – plan de masse futur.

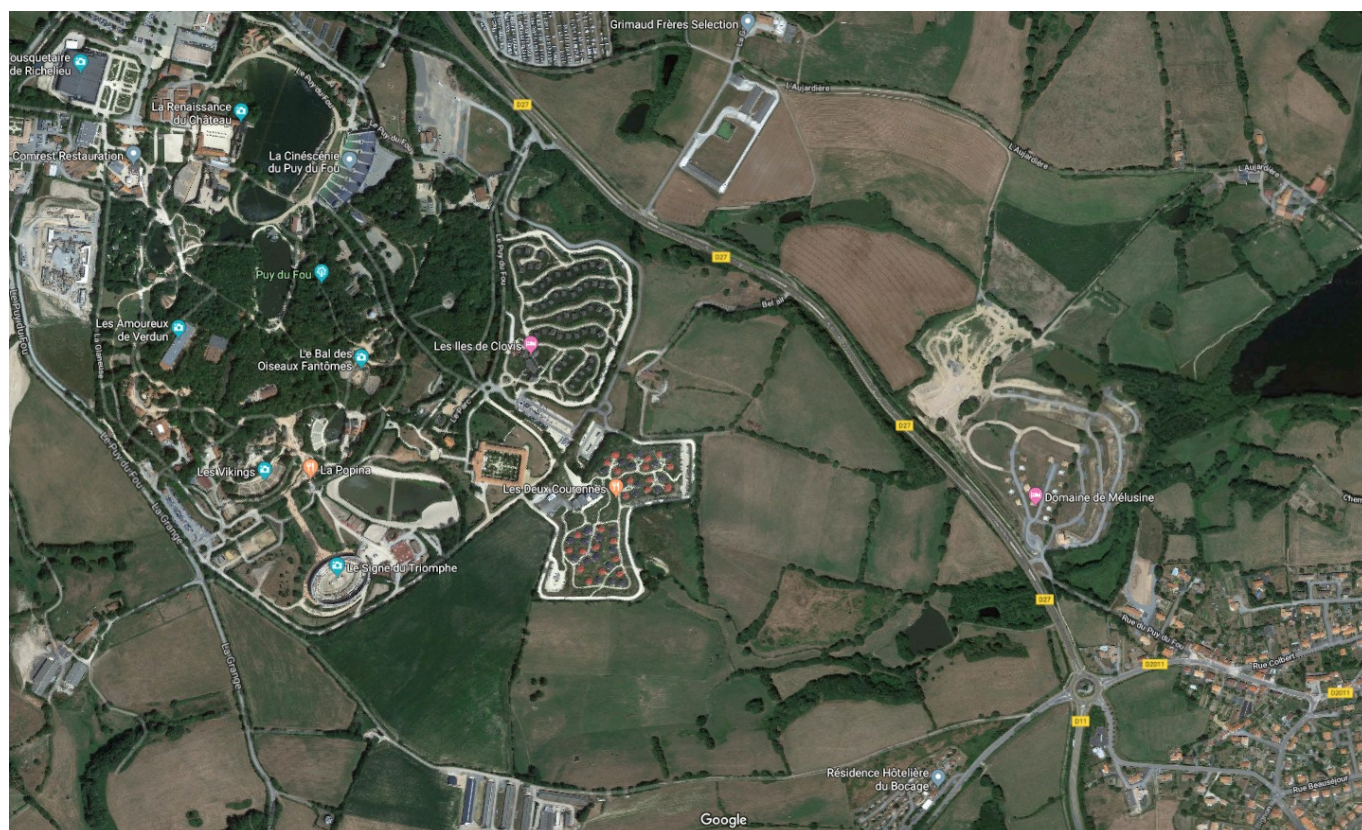
Plan 3/12 – plan de masse futur.



## ANNEXE A - VUE AERIEENNE ANNOTEE



## VUE AERIEENNE ORIGINALE – GOOGLE MAPS







## Annexe B - Marly et son environnement paysager

Date : 27/11/18

### Rubriques 6.4

Dans la mesure où il est indiqué à la rubrique 4.1 que les travaux de construction occasionneront des abattages d'arbres, il convient d'être en mesure d'apprécier préalablement les enjeux relatifs à leur disparition et d'indiquer les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur la végétation concernée et les espèces animales pour lesquelles ces arbres (éléments d'une trame bocagère) constituent un habitat naturel.

Il convient également d'indiquer ici l'ensemble des mesures d'évitement de réduction et de compensation des impacts prévues dans le cadre du projet pour l'ensemble des thématiques environnementales, comme par exemple les mesures d'insertion paysagère, de gestion des eaux usées, des eaux pluviales... Ceci tant pour la phase de réalisation que pour la phase de fonctionnement des nouvelles installations.

### Réponse à la demande :

#### La charte Paysagère du Puy du Fou :

Le Puy du Fou permet à ses visiteurs de voyager au fil des époques, mais pour réaliser cette excursion le puy du Fou utilise le Paysage.

En effet, chaque aménagement paysager conçu et réalisé au Puy du Fou a pour fonction principale l'intégration du projet dans un environnement cohérent avec l'époque évoqué dans l'architecture ou le spectacle.

Pour intégrer les constructions dans une ambiance végétale, nous concevons des aménagements paysagers qui font référence à l'époque. Pour cela nous modifions au besoin les lignes du maillage bocager sur l'emprise du projet.

Mais afin d'intégrer toutes ces ambiances paysagères dans le paysage bocager, nous créons en pourtour de chaque projet une ceinture végétale composée des essences bocagères.

#### Le projet Paysager :

La construction de l'hébergement thématique Marly s'inscrit dans le paysage du haut bocage Vendéen.

Marly est un projet hôtelier représentatif de l'époque du XVIII<sup>e</sup> siècle, les aménagements paysagers sont évidemment imaginés sur le schéma d'un « Jardin à la française ».

La conception des aménagements paysagers utilise la haie bocagère existante comme élément central de la symétrie du projet. Les arbres en tant que patrimoine arboré du Puy du Fou ont une place importante dans ce projet, d'où ce choix de conception qui vient mettre en valeur les arbres composant la haie. En tant que pièces maîtresses du projet, les essences végétales qui seront conservées feront l'objet de la plus grande attention quant à l'impact des travaux sur leur développement végétal.

La sélection végétale des strates arborées et arbustives est élaborée en prenant en compte, le constat visuel de l'état de santé, les proportions ainsi que le gabarit des différents sujets, le tout en conservant une mixité entre les arbres de haut-jet et les arbustes de sous-bois.

Pour apporter plus de cohérence au projet paysager de Marly et proportionner les aménagements paysagers au projet architectural, nous souhaitons réaliser des bosquets ceinturés par une charmille comme dans les jardins de Versailles.

Et en extérieur du site, nous prévoyons de reconstituer une haie bocagère qui permet d'intégrer le projet Marly dans le bocage vendéen.

**La valeur écologique du projet :**

La haie bocagère va perdre sa fonction et sa richesse de haie bocagère au sens d'habitat naturel. Mais la conservation des essences les plus remarquables va permettre de conserver l'alignement végétal et ainsi maintenir partiellement la notion de corridor écologique de la haie.

En mesure compensatoire, la création de haies bocagères et de bosquets va permettre d'augmenter la valeur et la richesse écologique du site.

Les haies bocagères, que nous allons replanter, vont également nous permettre d'augmenter les corridors écologiques présents sur le site et ainsi renforcer les habitats naturels.

En résumé, selon notre étude l'impact de la sélection végétale sur la haie bocagère existante est largement compensé par la création de bosquets et de haies bocagères périphériques.

**Liste non-exhaustive des essences végétales : bosquets et haies bocagères**

Carpinus betulus	► Charme	Corylus avellana	► Noisetier
Castanea sativa	► Châtaigniers	Ligustrum vulgare	► Troène commun
Quercus robur	► Chêne pédonculé	Cornus sanguineum	► Cornouiller sanguin
Quercus petraea	► Chêne sessile	Rhamnus frangula	► Bourdaine
Acer campestre	► Erable champêtre	Viburnum opulus	► Viorne obier
Fraxinus excelsior	► Frêne commun	Prunus spinosa	► Prunelier
Fagus sylvatica	► Hêtre	Amelanchier canadensis	► Amélanchier
Mespilus germanica	► Néflier	Ilex aquifolium	► Houx
Sorbus domestica	► Cormier		

...

**PLAN DE MASSE FUTUR**

Echelle 1/500 (PC 2)  
Le Puy du Fou  
85 590 Les EPESSES

Haie de type bocagère avec des essence locales afin de ceinturer le projet pour l'intégrer dans son environnement de haut bocage Vendéen

Haie monospécifique de type «Charmille» taillée de façon stricte du côté cheminement puis laissée naturelle côté bosquet

Bosquet de type bocager avec des essences locales conduites de façon naturelle

Conservation de la haie bocagère existante

Cheminement de type stabilisé beige

Espaces engazonnés entretenus de manière régulière





**Volet paysager - Marly**

**PUYDUFOU®**



Equipe des Jardiniers – Grand Parc du Puy du Fou – CS 70025 – 85590 Les Epesses