



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DÉLIBÉRÉ SUR LE PROJET
D'AMÉNAGEMENT DU PARC DE LOISIRS
« LE GRAND DÉFI »
PORTÉ PAR LA SARL MCL – LE GRAND DÉFI
COMMUNE DE SAINT-JULIEN-DES-LANDES (85)**

n° PDL-2024-8205

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, par la communauté de communes du Pays des Achards, du projet d'aménagement (régularisation et modification) du parc de loisirs « Le Grand Défi », sur la commune de Saint-Julien-des-Landes (85), porté par la SARL MCL – Le Grand Défi, dans le cadre de la procédure de permis d'aménager.

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 par échanges dématérialisés comme convenu en séance collégiale du 12 novembre 2024 : Olivier Robinet, Mireille Amat, Paul Fattal, Vincent Degrotte et Daniel Fauvre.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité du dossier, en particulier l'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. 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.

Le présent avis est établi sur la base de la version datée de mars 2022 de l'étude d'impact du projet, associée à une note d'actualisation de mars 2024 et au dossier « Loi sur l'eau » (DLE) de novembre 2023 concernant la déconnexion de plan d'eau associé au projet d'aquaparc, non repris dans l'étude d'impact.

Objet et contexte

La commune de Saint-Julien-des-Landes s'inscrit dans un secteur de bocage situé dans le rétro-littoral vendéen, à 20 km de l'océan, et compte 1 952 habitants (INSEE 2021) pour une superficie d'environ 28 km². Elle fait partie de la communauté de communes du Pays des Achards. Cette commune possède notamment quatre campings (qui représentent un peu plus de 45 % des emplacements du Pays des Achards) et deux équipements touristiques majeurs : le parc de loisirs « le Grand Défi » et le lac du Jaunay.

Ce parc, créé en 2010, se situe au nord du centre-bourg de Saint-Julien-des-Landes. Il s'étend sur 34 ha (25 ha dans l'étude d'impact fournie, avant la création de l'aquaparc) et est traversé par la route départementale (RD 21) à l'ouest et un cours d'eau, affluent du Jaunay, à l'est. Ouvert d'avril à début novembre, il accueille environ 120 000 visiteurs par an depuis 2017 et propose des activités de type accrobranche, paintball ou orientation.

En 2021, le parc « le Grand Défi » a fait l'objet d'une demande de régularisation de sa situation administrative, du fait de l'évolution de l'emprise de ses activités au-delà de 10 ha, seuil de soumission systématique à évaluation environnementale.

Le dossier fourni évoque des évolutions prévues :

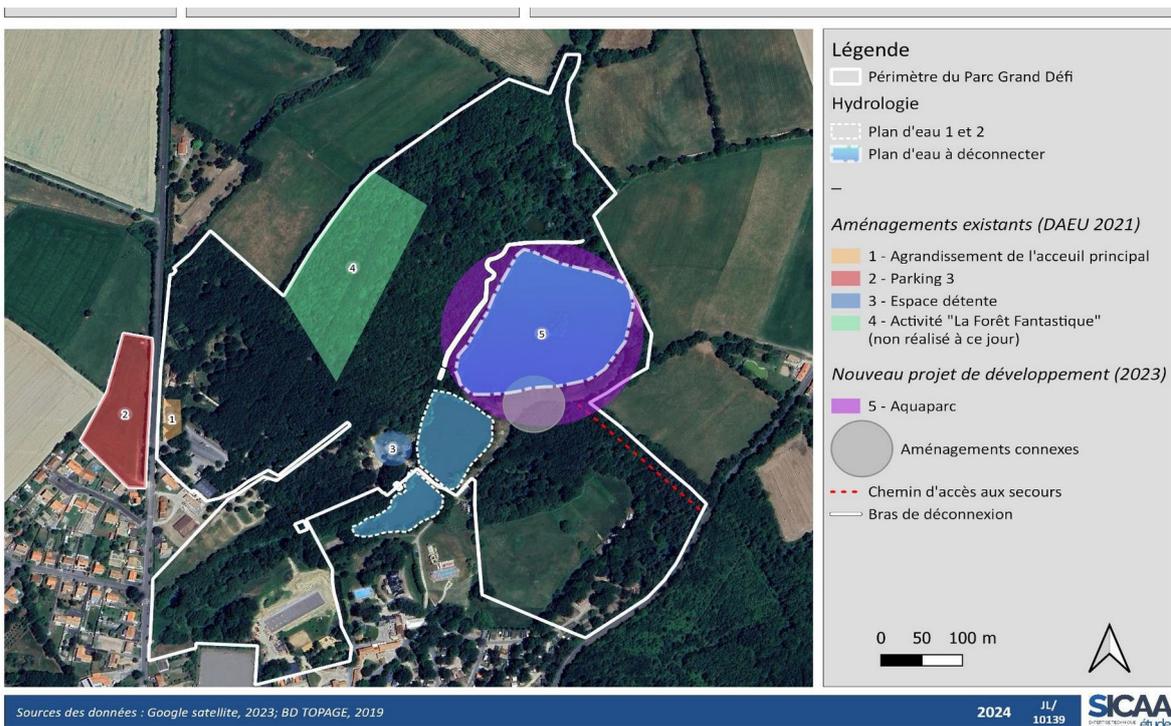
- à court terme :
 - agrandissement de l'accueil principal avec l'installation d'une structure modulaire type « Algeco » de 15 m² ;
 - aménagement non imperméabilisé d'un 3^e parking de 2 000 m² pour véhicules légers et bus ;
 - aménagement d'une zone détente/bar sur une terrasse en bois d'environ 100 m² ;

• et à moyen terme :

- création d'une nouvelle activité « La Forêt Fantastique », parc clos comprenant notamment des cabanes perchées reliées par des filets et des toboggans, des ateliers au sol type balançoires, tyroliennes, jeux gonflables, cabanes enterrées, cabanes au sol, aire de jeux... avec toilettes sèches et accueil spécifique, visant environ 25 000 visiteurs par an, sur une emprise d'environ 1,5 ha ;

- création d'une restauration en construction modulaire, intégrant 100 m² environ de cuisine et une terrasse en bois de 150 m² environ.

Toutefois, la note d'actualisation adossée au dossier évoque le projet de restauration, mais ne le reprend pas sur son schéma ci-dessous. De plus, elle évoque un nouveau projet : l'aquaparc, parcours aquatique comportant deux modules gonflables au niveau du plan d'eau n°3 (le plus au nord, de 2,8 ha), associé à un chemin d'accès aux secours de 216 m, un site de stockage du matériel (type gilets), une structure d'accueil du public dont une boutique et une terrasse flottante de plus de 100 m² et un système d'assainissement non collectif (bloc sanitaire), portant le périmètre du parc de 25 à 34 ha. Ce projet, ouvert au public entre juin et septembre chaque année, nécessitant l'extension et la remise en état d'un ancien bras de contournement du cours d'eau de 308,5 m, est soumis à déclaration au titre de la « Loi sur l'eau » (DLE) : un dossier de régularisation du plan d'eau n°3 a été produit. Il aborde « les travaux de déconnexion, la vidange, la mise en place d'un protocole de suivi des eaux de baignade de la nouvelle activité ainsi que la création du chemin d'accès pour les secours ».



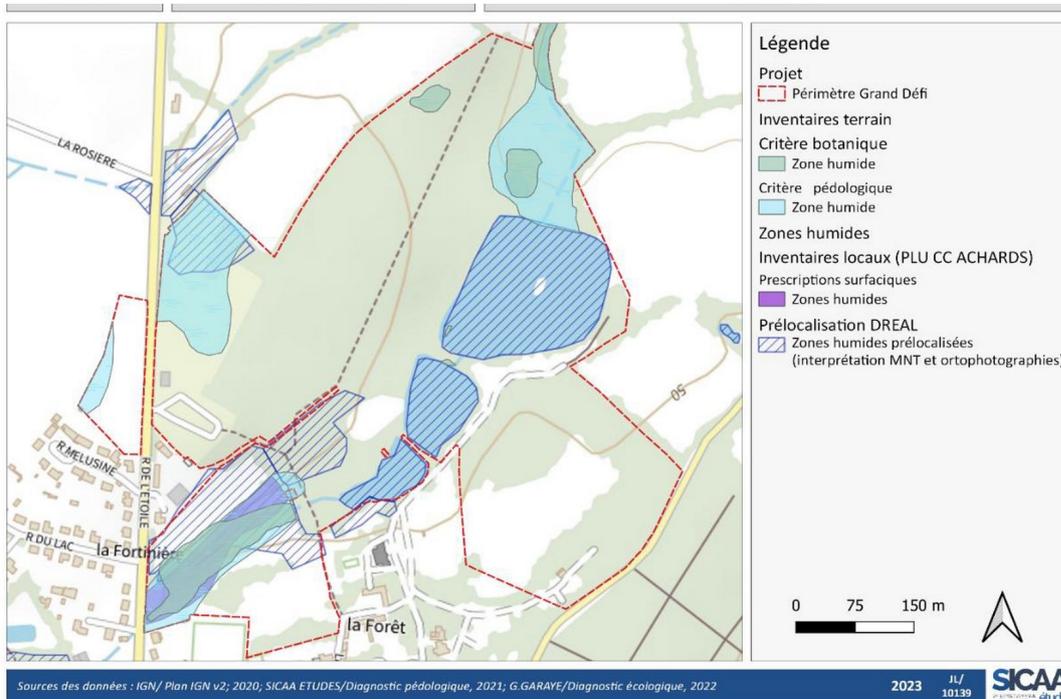
Aménagements existants et à réaliser (Source : Note d'actualisation)



Localisation des activités du parc (Source : site internet du « Grand Défi » - novembre 2024)



Localisation des activités du parc (Source : Étude d'impact – mars 2022)



Zones humides du secteur (Source : Dossier « Loi sur l'eau »)

Analyse des enjeux environnementaux

Ressources en eau	Existence	Impacts	Commentaires
Captage d'alimentation en eau potable	oui	absence d'impact à démontrer	<p>Le projet se situe dans le périmètre de protection éloigné de captage d'eau destinée à la consommation humaine du Jaunay, au niveau du 3^e parking (non imperméabilisé), contrairement à ce qui est indiqué dans l'étude d'impact.</p> <p>Les eaux pluviales provenant de cette zone de stationnement et potentiellement chargées en hydrocarbures sont infiltrées directement dans le sol.</p>
Zones humides	oui	oui	<p>Un diagnostic pédologique a été réalisé entre mars et octobre 2021, sur l'ensemble du parc : 4 zones humides pédologiques ont été identifiées de 1 855 m² et 15 743 m² à l'ouest du site, de 14 940 m² au sud et de 17 079 m² au nord, soit un total de près de 5 ha.</p> <p>Une étude écologique a identifié la présence de zones humides sur critère botanique (1,5 ha de fourrés de Saules roux et mare, aulnaie au niveau de l'émissaire du dernier plan d'eau et dans le boisement au nord-est) : seul un secteur a été identifié en supplément des zones pédologiques, au nord du site, a priori sans construction. Au total, le site présente 5,2 ha de zones humides.</p> <p>La MRAe note toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'absence de sondage dans une zone pré-identifiée en milieu humide de probabilité forte et a priori impactée aujourd'hui par une aire de détente/bar (à l'ouest de la zone entre les plans d'eau 1 et 2), - l'absence de sondage à l'est du plan d'eau n°3, indiqué comme hors

			<p>périmètre de cette étude, alors que la mise en place de l'aquaparc impacte ce plan d'eau et ses berges.</p> <p>Le diagnostic pédologique « zone humide » doit donc être complété.</p> <p>Le dossier précise que 9 m² de zone humide au nord ont été impactés (mis en eau) suite à la création du bras de contournement, ce qui a permis, d'après le dossier, un entretien et une réouverture de cette zone humide enrichie pouvant permettre sa recolonisation par des plantes hygrophiles.</p> <p>Il indique que le 3^e parking (non imperméabilisé) n'est pas construit sur le secteur de zone humide situé sur la parcelle, sans toutefois expliquer les mesures prises pour éviter le stationnement des visiteurs sur ce secteur.</p> <p>Il apparaît également, à la précision des cartes près, que le 2^e parking est partiellement situé sur la zone humide sud (pédologique et floristique) et que la 1^{re} station de traitement des eaux usées serait située au niveau de la zone humide nord-ouest de 15 743 m².</p> <p>Ces impacts directs et les risques d'impacts indirects (pollution) ne sont pas étudiés.</p>
Cours d'eau, eaux souterraines, gestion des eaux usées et pluviales	oui	Absence d'impact à démontrer	<p><u>Eaux superficielles :</u></p> <p>Le projet est traversé par un cours d'eau, affluent du Jaunay, en amont de la retenue du Jaunay et situé en tête de bassin versant. La qualité écologique de la masse d'eau associée au Jaunay et ses affluents est qualifiée de médiocre et son état chimique de mauvais.</p> <p>Trois plans d'eau sont présents au niveau du site. Le 3^e plan d'eau est aujourd'hui déconnecté du cours d'eau, hors période hivernale, ce qui a amélioré le profil en long du cours d'eau et probablement la continuité écologique (sans que cela puisse être vérifié). Selon le dossier, ceci répond aux objectifs du SDAGE Loire Bretagne de préservation de la biodiversité aquatique et des têtes de bassin.</p> <p>L'entretien du bras de déconnexion est évoqué.</p> <p>La réparation du système de vidange préalable à la mise en œuvre du projet d'aquaparc a nécessité une mise à sec du plan d'eau (avec récupération des poissons). En dehors de cette vidange et des eaux usées traitées, l'aquaparc n'implique pas de rejet dans les eaux superficielles. Les conséquences de la vidange, postérieure à la rédaction du DLE, ne sont pas présentées.</p> <p>L'aquaparc entraîne la pose pendant la période estivale (4 mois) de structures gonflables sur le plan d'eau n°3 ainsi que celle (permanente ou non) d'une terrasse flottante. La MRAe s'interroge sur l'augmentation du risque d'eutrophisation, associé à ces aménagements de cette étendue d'eau, dont la turbidité semble déjà importante (zone euphotique de 20 cm), recevant les eaux de parcelles agricoles potentiellement riches en phosphate et nitrate, voire celles de la station de traitement des eaux usées (en cas de problème d'étanchéité de l'ouvrage de répartition – voir § eaux usées, ci-dessous) et restant désormais stagnante pendant la période estivale. Ce sujet n'est pas évoqué dans le dossier.</p>

			<p><u>Eaux pluviales :</u></p> <p>L'infiltration des eaux pluviales se fera de manière diffuse permise par la faible imperméabilisation du secteur. En particulier, la création du 3^e parking n'a pas engendré d'imperméabilisation supplémentaire du sol.</p> <p><u>Eaux usées :</u></p> <p>Le secteur est classé en zone d'assainissement non collectif. Les eaux usées du site sont donc gérées sur place, pour partie via une fosse de 18 m³ et un filtre à sable vertical drainé de 67 m², dimensionné suite à une étude de conception spécifique réalisée en 2020, d'une capacité de 40 Equivalent-Habitants (EH) prenant en compte les bureaux, les sanitaires (destinés aux salariés et au public), une tisanerie et une laverie (tous situés à l'ouest du site). Les eaux traitées sont ensuite rejetées dans un des fossés du site. Aucun retour sur le fonctionnement (suivi) de ce système d'assainissement n'est fourni, de même que sur la suffisance de son dimensionnement (d'autres blocs sanitaires et bars – hors aquaparc – apparaissent sur les plans du parc, sans que leur assainissement ne soit évoqué). Il apparaît que le filtre et le fossé d'évacuation seraient situés dans la zone humide nord-ouest de 15 743 m².</p> <p>Les eaux usées du bloc sanitaire de l'aquaparc (dont la charge totale est estimée à 30 EH) ne sont pas intégrées à l'étude d'impact. D'après le DLE, elles sont acheminées vers une fosse de traitement munie d'un filtre à sable dont le point de rejet se situe avant l'ouvrage de répartition été/hiver du bras de contournement nouvellement créé. Le dossier prévoit de fermer ces sanitaires lors de la période de remplissage du plan d'eau n°3, en période hivernale, pour éviter tout déversement dans ce plan d'eau. Le reste du temps, la déconnexion du plan d'eau n°3 permet d'annuler l'influence de ces eaux usées ainsi que celles de la station de traitement des eaux usées (STEU) du camping « Château - La forêt » tout proche, sur l'étang.</p> <p><u>Eaux souterraines :</u></p> <p>Le projet se situe sur la masse d'eau souterraine « Bassin versant de la Vie - Jaunay » et dans le périmètre du SAGE Vie et Jaunay, approuvé le 4 décembre 2018.</p> <p>Des impacts sur cette masse d'eau souterraine du projet et en particulier de son assainissement sont possibles.</p>
Zone de répartition des eaux	non	non	Sans objet.
Consommation d'eau	oui	non	<p>L'eau potable consommée sur le site est limitée aux différents bars et blocs sanitaires.</p> <p>La recharge annuelle du plan d'eau n°3 par le cours d'eau, pour compenser l'évapotranspiration, consommera quelques milliers de m³ selon le dossier. Cette évaporation n'est pas augmentée par le parc.</p>

Milieux naturels	Existence	Impacts	Commentaires
Réserve Naturelle Nationale	non	non	Un espace naturel sensible (ENS) « le lac du Jaunay » est présent à 3,4 km au nord-ouest.
Arrêté de Protection de Biotope	non	non	De nombreuses espèces protégées sont présentes (voir §ZNIEFF).
Espèces Protégées	oui	potentiels	Aucun inventaire des peuplements biologiques du cours d'eau n'a été réalisé (le porteur de projet évoque une difficulté d'accès) : il s'agit d'un contexte piscicole intermédiaire ¹ , avec des effectifs supposés limités dans le dossier du fait des caractéristiques du cours d'eau (granulométrie, lame d'eau, végétation rivulaire...).
Réserve Naturelle Régionale	non	non	Sans objet.
Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	oui	oui	<p>Le projet est entièrement situé dans la vaste ZNIEFF de type II « Bocage à Chênes tauzin entre les Sables-d'Olonne et la Roche-sur-Yon ».</p> <p>La présence sur le site d'un ensemble cohérent de boisements et de plans d'eau, traversé par un cours d'eau qui le connecte au réseau hydrographique, mais aussi au réseau bocager de la ZNIEFF s'avère très intéressante.</p> <p>Des investigations de terrain faune/flore ont été réalisées les 7 mars, 13 et 14 avril, 17 mai, 10 juin (seule sortie de nuit, pour les chiroptères), 27 juillet et 16 octobre 2021. Elles n'incluent pas le plan d'eau n°3, ni ses berges sud et est. En plus des différents boisements (composés notamment de Chêne sessile, Chêne vert, Châtaignier commun, Tilleul à grandes feuilles, Charme commun...), deux mares artificielles (de 550 et 70 m²), une prairie artificielle (au niveau du parking n°3) et une prairie pâturée sont identifiées.</p> <p>Aucune plante protégée n'a été observée.</p> <p>Concernant la faune, ont été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 54 espèces d'insectes dont le Grand capricorne, espèce protégée identifiée au niveau de 17 chênes dans l'aire d'étude immédiate, - 7 espèces d'amphibiens, toutes protégées, - un reptile protégé, le Lézard des murailles, - 41 espèces d'oiseaux associées aux boisements ou au plan d'eau, dont 37 sont protégées et presque toutes nicheuses, - 7 espèces de mammifères terrestres, dont deux sont protégées (la Loutre d'Europe à fort enjeu de préservation, et l'Écureuil roux), - 5 espèces de chiroptères, toutes protégées, dont la Sérotine commune et la Barbastelle d'Europe. <p>Ainsi, les enjeux écologiques forts à très forts du site résident principalement au niveau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des chênaies adultes (Chênes pédonculés) notamment à l'ouest et à l'est du plan d'eau n°2 (secteurs d'accrobranches et de tyroliennes), accueillant de très vieux arbres, favorables aux gîtes de chiroptères et dont certains accueillent le Grand capricorne, - des plans d'eau et de la mare ouest,

1 Cours d'eau en capacité d'abriter un peuplement piscicole composé à la fois de salmonicoles et de cyprinicoles.

		<p>- de la zone abritant la catiche² de la Loutre d'Europe (à l'est du plan d'eau n°3, proche de l'accueil, des structures flottantes et du bar/détente de l'aquaparc).</p> <p>L'étude d'impact ne relève aucun impact lié au parc et à l'ensemble des projets prévus et réalisés sur la biodiversité. En effet, le dossier argumente que vu la richesse faunistique du site, l'importante fréquentation du parc depuis 2010 ne semble pas gêner les espèces encore présentes en 2021. Toutefois, cette analyse ne tient pas compte des projets postérieurs aux inventaires tels que l'aquaparc. En effet, ce projet a entraîné un déplacement de la fréquentation touristique sur le plan d'eau n°3 (structures flottantes, terrasse flottante) et au niveau des berges (plage, vestiaires, bar...) où réside notamment la Loutre d'Europe. De plus, l'impact de la déconnexion de ce plan d'eau sur cette espèce n'a pas été analysé.</p> <p>De même, le dossier ne précise pas si le site du parc est clôturé, bloquant ainsi potentiellement l'accès aux 34 ha de boisements et plans d'eau à une partie de la faune, entraînant un impact potentiellement important.</p> <p>Un diagnostic écologique simplifié a été réalisé sur une journée en septembre 2023, dans le cadre de la création de l'accès des secours (et des engins de chantier pendant les travaux), par la route départementale 55 à l'est. Ce diagnostic simplifié a mis en évidence la présence d'espèces protégées et notamment de trois espèces d'oiseaux nicheurs et du Lézard des murailles. D'après le DLE, le tracé a été réalisé en fonction des arbres à enjeux de conservation et de la topographie. Toutefois, 21 arbres situés en partie dans la futaie adulte à fort enjeu, ont été supprimés pour la création de cet accès, sans davantage d'information sur la qualité réelle des arbres arrachés ou leur éventuel rôle d'habitat pour les nombreuses espèces protégées identifiées à proximité. De plus, situé en zone UT, les qualités paysagères et environnementales du secteur doivent être préservées : aucun élément ne permet de connaître les impacts de ce projet sur ces sujets. La démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) doit être décrite.</p> <p>Le tracé du bras de contournement a été réalisé en fonction des enjeux liés à la biodiversité (basé sur l'étude de 2021, reprise dans l'étude d'impact du dossier) et à la topographie : les boisements concernés correspondent à des taillis et jeune futaie de Chênes pédonculés, dont l'enjeu est jugé faible dans l'étude d'impact. L'entretien du bras et celui de la végétation des berges sont prévus avec évitement de la période de reproduction des poissons (période préconisée entre juin et septembre) et celle des hautes eaux. Toutefois, les impacts ne sont pas précisés et la démarche ERC n'est pas détaillée.</p> <p>Concernant la luminosité, le dossier précise que le site n'est pas éclairé, ce qui limite la perturbation de la faune nocturne environnante.</p> <p>La proposition de réduire progressivement la surface de Chênes rouges d'Amérique au bénéfice de Chênes indigènes (pédonculé, vert) paraît intéressante.</p>
--	--	--

2 Trou où se cachent les loutres et les autres amphibiens, sur les bords des rivières et des étangs.

Trame Verte et Bleue (TVB)/corridors écologiques	oui	potentiel	<p>Sans objet concernant la trame verte du SRADDET.</p> <p>Toutefois, le cours d'eau représente un corridor écologique potentiel de la trame bleue. De plus, à l'échelle du projet le boisement peut constituer un élément de continuité écologique.</p> <p>Les risques de pollution du cours d'eau (en lien notamment avec la gestion des eaux usées) et la déconnexion du plan d'eau (positive pour le cours d'eau mais potentiellement impactant pour la Loutre) doivent être détaillés.</p>
Sites Natura 2000	non	non	<p>Les sites les plus proches sont situés à plus de 7 km et concernent des habitats littoraux. Ainsi, les eaux issues du site parcourent plus de 16 km (cheminement hydraulique) avant de rejoindre les « Dunes de la Sauzaie et marais du Jaunay ».</p> <p>L'étude conclut à l'absence d'impact du parc de loisir sur les sites Natura 2000, ce qui n'appelle pas de remarque de la MRAe.</p>
Consommation espaces	oui	oui	<p>Les aménagements prévus et réalisés entraînent une artificialisation des sols relativement limitée : 356 m² pour les aménagements connexes à l'aquaparc, 1 360 m² pour le tracé de l'accès des secours, bars et accueils de quelques centaines de m² (nombre et superficie non clairement définis dans le dossier). Toutefois, les parkings sont importants : 2 000 m² notamment pour le 3^e parking réalisé en extension, sur une prairie adjacente au parc.</p> <p>L'étude d'impact indique qu'environ 1 140 m² étaient imperméabilisés sur les 25 ha que comptait le parc en 2022, sans qu'il soit aisé de comprendre quelles infrastructures sont alors intégrées.</p> <p>Un bilan clair et à jour des secteurs artificialisés du parc actuels et futurs (restauration, « forêt fantastique »...) est attendu, avec des documents cohérents entre eux.</p> <p>Le site est en zonages NL (zone naturelle destinée aux loisirs), N (zone naturelle à l'extrémité nord du parc, concerné a priori uniquement par l'orientation/exploration, sans infrastructure) et UT (zone urbanisée et dédiée au tourisme), du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays des Achards, dont la dernière procédure a été approuvée le 23/03/2022.</p> <p>La zone UT concerne le secteur sud-est du parc et en particulier le chemin d'accès aux secours. Elle correspond aux sites accueillant des équipements touristiques majeurs « <i>tout en préservant les qualités paysagères et environnementales du site</i> ».</p> <p>En zone NL, les nouveaux aménagements et nouvelles constructions ne doivent pas entraîner une augmentation sur plus de 500 m² de l'imperméabilisation, ce que le dossier indique respecter, sans démonstration précise.</p>

Sites et paysages	Existence	Impacts	Commentaires
Sites classés ou inscrits	Non	Non	Le site, en entrée de ville, s'inscrit dans un paysage de bocage rétro-littoral, au niveau du plateau bocager des vallées de la Vie et du Jaunay.

Monument historique	non	Non	Le site a évolué d'un territoire boisé et agricole vers un territoire majoritairement boisé, depuis 1990.
Grands paysages	oui	absence d'impact à démontrer	Le site ne se situe pas dans le périmètre de 500 m autour du monument historique le plus proche : le menhir dit « La Minche du Diable », situé à 6.2km. Les aménagements envisagés ou réalisés ne sont pas de nature à modifier le paysage au sens large du terme. Ils sont pour la plupart réalisés au cœur du parc et ne sont pas perceptibles de l'extérieur. Le dossier indique, sans le justifier, que l'aménagement du parking n°3 ne va pas modifier ou dégrader le paysage : dans une mise à jour de l'étude d'impact, une photographie du parking permettrait d'illustrer cette affirmation, alors qu'aucun aménagement paysager de ce parking, situé en extérieur du parc, n'est présenté.
Architecture – formes urbaines	non	non	Par ailleurs, les bâtis évoqués en « construction modulaire » type Algeco ne laissent pas présager d'une grande qualité architecturale. Le projet se situe dans une zone de présomption de prescription archéologique (les surfaces impactées à ce jour sont inférieures au seuil de déclenchement).

Activités humaines	Existence	Impacts	Commentaires
Risques naturels	oui	absence d'impact à démontrer	Le projet est concerné par de potentielles inondations par débordement de cours d'eau, risque atténué par le rôle tampon des plans d'eau présents. La digue du plan d'eau n°3, destiné à la baignade (aquaparc), apparaît couverte d'arbres, dont les systèmes racinaires peuvent fragiliser la stabilité du remblai en terre : la MRAe souligne l'importance d'une surveillance accrue, en particulier en période d'utilisation du parcours aquatique, en cas de pluies importantes. En dehors de cette période, le risque se trouve principalement à l'aval, donc vers le nord, majoritairement à l'extérieur du parc et a priori dans un secteur présentant peu d'enjeu de sécurité à proximité. L'étude d'impact souligne également un risque de feu de forêt et indique qu'il sera pris en compte pour les futurs aménagements, sans davantage de précision.
Risques technologiques	non	non	Aucune ICPE n'est recensée à proximité du parc (la plus proche est située à 940 m). La commune est concernée par le risque lié au transport de matière dangereuse.
Bruit – nuisances	non	non	Les nuisances sonores provoquées par le parc de loisirs lors de sa fréquentation sont diffuses sur l'ensemble de l'emprise du parc et limitées par l'enveloppe forestière du site.
Santé publique	oui	à préciser	D'après le dossier, les résultats des analyses des eaux de l'étang n°3 sont conformes à la qualité exigée pour une eau de baignade, avec un point de vigilance à noter concernant les cyanobactéries. Concernant le

			<p>risque de pollution par les stations de traitement des eaux usées, la fermeture des sanitaires pendant la période de connexion du plan d'eau avec le cours d'eau est prévue. Pour éviter une pollution le reste du temps, une vérification de l'étanchéité de l'ouvrage de répartition (assurant la déconnexion) est demandée, sans assurance que cette vérification a été réalisée. Un suivi bactériologique au minimum de quatre prélèvements est prévu pendant la période estivale.</p> <p>Le risque parasitaire associé à la présence de faune sauvage sur le plan d'eau est pris en compte via le port de combinaison et la fermeture de la baignade lorsqu'un cas est détecté³.</p> <p>De plus, les eaux de ruissellement de la parcelle agricole adjacente à l'est se jettent dans le plan d'eau n°3. Le dossier évoque alors simplement le besoin de définir la nature et la période des traitements pratiqués par le propriétaire de la parcelle concernée et d'envisager une suppression des sources de pollutions principales, sans retour concret. Un suivi des polluants chimiques est évoqué mais non repris dans le programme de surveillance.</p> <p>Une démonstration plus poussée de la prise en compte du risque de pollution d'origine agricole dans le protocole de suivi des eaux de baignade est attendue.</p>
--	--	--	---

Énergie – Climat	Existence	Impacts	Commentaires
<p>Sobriété énergétique et émissions de gaz à effet de serre par le site</p> <p>Développement EnR</p>	oui	à préciser	<p><u>Transport :</u></p> <p>Aucune ligne de bus/train ne dessert la commune. Le dossier précise que les parkings peuvent accueillir des autocars. Toutefois, aucune réelle alternative au « tout-voiture » n'est proposée. Alors que la commune sera bientôt traversée par le projet de véloroute « Vendée Vélo » et que de nombreux campings sont présents à proximité, le dossier n'évoque aucun parking à vélos.</p> <p>Plus globalement, une réflexion sur l'accès au parc et sur le stationnement paraît nécessaire, avec l'objectif affiché d'augmentation de la fréquentation du parc (en premier lieu avec le projet de « Forêt Fantastique »).</p> <p><u>Consommation énergétique :</u></p> <p>Le dossier n'aborde pas cette thématique. La consommation énergétique du site paraît limitée, toutefois, les bâtis évoqués en « construction modulaire » type Algeco ne laissent pas présager d'une grande performance énergétique.</p>

3 Le dossier évoque la dermatite du baigneur (cercaire) ainsi que des risques bactériens (*leptospire, cyanobactéries*)

Principaux enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet et des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- la biodiversité ;
- les zones humides et la pollution des eaux et des sols ;
- le paysage ;
- la lutte contre l'artificialisation des sols.

Appréciation de l'évaluation environnementale

– Points positifs

Le parc de loisirs présente une imperméabilisation des sols limitée, une faible consommation d'eau et d'énergie et peu de nuisances notamment sonores.

– Points perfectibles

L'artificialisation des sols est relativement réduite sur le parc, toutefois, il est difficile de comprendre quelles infrastructures sont réellement créées à ce jour. Un bilan actualisé et détaillé des secteurs artificialisés parmi les 34 ha du parc est nécessaire.

Avec le démarrage de l'aquaparc à l'été 2024, le plan d'eau n°3 est devenu un lieu de baignade. Le dossier présente les différents risques sanitaires associés ainsi que le protocole de suivi de la qualité de l'eau. Toutefois, il ne présente pas les résultats des analyses effectuées, ne précise pas si l'ouvrage de déconnexion a été vérifié ni à quel rythme il devra l'être, et ne précise pas comment ce protocole prendra en compte le risque de pollution chimique d'origine agricole.

L'étude d'impact ne contient pas de retours d'expérience sur les mesures déjà en place (suivis...), ce qui est possible dans le cas des régularisations.

La digue en terre de ce même plan d'eau étant a priori couverte d'arbres, donc fragilisée, l'étude d'impact doit justifier l'absence de risque, en particulier après des pluies importantes, pour les baigneurs et en aval immédiat.

La plupart du temps, l'étude d'impact décrit les différents documents de cadrage sans présentations circonstanciées et justifier clairement de leur respect par le projet. Ainsi, le dossier se contente de lister les objectifs en lien avec le projet du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Sud-ouest Vendéen, approuvé en 2019, ou du PCAET, mais ne présente pas d'analyse du respect du SCoT par le projet.

La MRAe recommande :

- ***de fournir un bilan à jour des secteurs artificialisés du parc de loisirs ;***
- ***de compléter l'étude d'impact avec les résultats des derniers suivis des eaux du plan d'eau n°3 et de justifier davantage la prise en compte du risque de pollution d'origine agricole dans le protocole de suivi des eaux de baignade ;***
- ***d'intégrer à l'étude d'impacts les résultats des suivis en place et les conséquences en matière de gestion ;***
- ***d'apporter des justifications circonstanciées au respect des différents documents de cadrage (SCoT et PCAET).***

– Insuffisances

Périmètre :

Le périmètre du projet doit être revu. En effet, il intègre l'ensemble des éléments du parc et ceux associés à celui-ci depuis sa création. Les différents documents fournis proposent des périmètres différents, sans prendre en compte la « notion de projet », notion essentielle de l'évaluation environnementale reprise dans l'article L.122-1⁴ du code de l'environnement. Toutes les composantes du projet doivent donc être intégrées dans l'étude d'impact.

Ainsi, par exemple, l'étude d'impact présente le 3^e parking comme un projet et n'évoque pas l'aquaparc, repris dans le DLE (le DLE ne répond pas aux exigences d'une étude d'impact) et l'étude d'impact fournie en parallèle doit intégrer ce projet, même déjà réalisé. Le site internet du porteur de projet permet d'identifier, avec des informations plus actualisées, les projets réalisés ou non (voir carte en page 4). Il apparaît notamment que le 3^e parking est en place, ainsi que deux zones de détente/bars, deux nouveaux accueils, l'aquaparc (a priori ouvert au public depuis juin 2024) associé à la déconnexion et à la création de la voie de secours... Le périmètre du permis d'aménager, pourtant basé sur la même étude d'impact, comporte l'ensemble des aménagements réalisés en mai 2024, dont certains ne sont pas évoqués par ailleurs (sécurisation piétons du parc depuis le parking n°3, accueil stockage/vestiaire, atelier bois...). L'ensemble de ces éléments doit donc être intégré à l'étude d'impact et à la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC).

La restauration et « La Forêt Fantastique » semblent être les deux seuls projets non réalisés à ce jour et pour lesquels l'étude d'impact serait effectuée en amont et garderait pleinement son rôle. Ils sont très peu évoqués dans l'étude d'impact.

L'étude d'impact n'a pas non plus été mise à jour concernant les démarches d'urbanisme : il s'agit d'une version de 2022 n'intégrant notamment pas la révision simplifiée n°1 du PLUi-H de la communauté de communes du Pays des Achardeux, associée à l'avis de la MRAe du 8/08/2023, ayant rendu compatible le parc avec le PLUi-H.

L'étude d'impact devra donc intégrer l'ensemble des aménagements réalisés ou en projet, sur le périmètre global, intégrant notamment le plan d'eau n°3. Ainsi, la carte des parcelles du parc devra donc inclure l'ensemble de celui-ci, y compris le plan d'eau n°3 et les parcelles au sud (notamment 8 et 27).

L'absence de mise à jour de l'étude d'impact et les modifications de périmètres nuisent à la clarté du dossier : le parc apparaît hors périmètre AEP dans l'étude d'impact mais concerné par le périmètre de protection éloigné si la parcelle ouest est prise en compte. De plus, la note d'actualisation laisse un flou concernant le projet de restauration.

Analyse de l'état initial de l'environnement :

L'état initial présenté dans le dossier ne comprend pas l'ensemble du périmètre du projet. Ainsi, le diagnostic habitats ne comprend pas l'est du plan d'eau n°3 et ses berges et le diagnostic faune/flore n'évoque ce secteur qu'en tant qu'aire d'étude rapprochée.

De même, le dossier ne présente pas l'état actuel et l'utilisation des 1,5 ha destinés à accueillir la « Forêt Fantastique » ou du secteur sur lequel sera construit la future restauration.

Le diagnostic pédologique « zone humide » doit être complété sur des secteurs sensibles.

4 Cet article dispose que « *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.* »

Impacts potentiels :

Le parc de loisirs entraîne de nombreux impacts sur la biodiversité, non repris dans le dossier, associés à la réalisation des aménagements et des coupes d'arbres ainsi qu'à la présence humaine au sol, dans les arbres et au niveau des berges pouvant provoquer un effarouchement (dû notamment au bruit, à la présence de chiens...) et une perturbation (chasse, reproduction...) de la faune sauvage.

De plus, le tracé du bras de contournement a probablement nécessité l'abattage d'arbres et l'aquaparc (affluence sur le plan d'eau, déconnexion, création de l'accès des secours avec abattage d'arbres) a probablement eu un impact sur la Loutre d'Europe, non évoqué dans le dossier. Ce point doit être analysé.

La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, s'il préserve l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et s'il démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, faire l'objet d'une dérogation, sur demande préalable incluant la proposition de mesures de compensation.

Les impacts de la « Forêt Fantastique » ou de la future restauration ne sont pas anticipés.

De même, le fait que le parc soit ou non clôturé doit être précisé et intégré à la réflexion sur les impacts.

L'absence d'identification d'impact sur la biodiversité dans le dossier ne permet pas la réalisation d'une démarche ERC aboutie. L'étude conclut à une absence d'impact sur la ZNIEFF, ce qui doit être justifié notamment au regard des arbres abattus pour différents projets et des impacts potentiels sur la faune.

Concernant les zones humides, les impacts des rejets des eaux traitées sur la zone humide ne sont pas évoqués alors qu'ils peuvent être pollués, surtout en cas de dépassement des seuils de dimensionnement, suite à l'agrandissement (visé) du parc, et que les affouillements réalisés pour la mise en place des réseaux peuvent entraîner un risque de drainage.

La suffisance de l'assainissement sur l'ensemble du parc, et notamment des blocs sanitaires et bars (hors aquaparc) existants et futurs (notamment pour la restauration), doit être justifiée non seulement actuellement mais aussi en fonction des éventuelles augmentations des capacités d'accueil du parc. En effet, le bon fonctionnement et le bon dimensionnement des stations d'assainissement des eaux usées conditionnent la qualité du cours d'eau à l'aval, voire des zones humides (à l'ouest notamment) et des eaux souterraines. De plus, la gestion des eaux usées des projets non intégrés à l'étude d'impact (tels que la restauration) n'est pas évoquée, alors qu'elle fait partie intégrante du projet, que son emplacement ainsi que les affouillements nécessaires pour le passage de réseaux pourraient impacter une zone humide ou les eaux souterraines.

Le dossier évoque également la nécessité pour éviter une pollution du plan d'eau n°3 en période estivale, d'une vérification de l'étanchéité de l'ouvrage de répartition (assurant la déconnexion), sans davantage de précision (fréquence prévue...). Ce point doit être clarifié.

Les impacts potentiels directs et indirects sur les zones humides du secteur doivent être complétés. Une démarche ERC adaptée pourra alors être menée et le respect du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vie et Jaunay vérifié.

Le risque d'eutrophisation du plan d'eau n°3 n'est pas abordé.

Variantes et effets cumulés :

L'exercice de présentation des différents scénarios étudiés n'a pas été compris par le rédacteur de l'étude d'impact : il doit présenter les différentes variantes d'un même projet (tel que les emplacements des différentes installations associées à « la Forêt Fantastique » ou le choix d'une installation par rapport à une

autre..., les différentes possibilités d'installation des parkings...) permettant d'analyser différentes hypothèses et de choisir la moins impactante.

Par ailleurs, l'analyse des effets cumulés n'est pas aboutie : les effets cumulés, par exemple avec les campings à proximité, concernant notamment les rejets des eaux usées traitées, le dérangement de la faune... ne sont pas évoqués et doivent être intégrés à l'analyse.

La MRAe recommande :

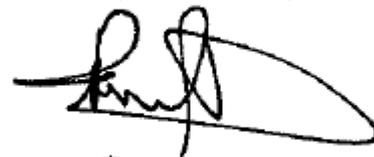
- **d'identifier clairement le périmètre du projet associé au permis d'aménager ;**
- **de compléter l'état initial du secteur sur la base de l'ensemble des remarques évoquées dans cet avis ;**
- **de déterminer précisément les différents impacts sur l'ensemble des thématiques, en particulier concernant la Loutre d'Europe, et de réaliser une démarche ERC appliquée au projet.**

Conclusion

Au regard de ces éléments, la MRAe recommande au maître d'ouvrage de la saisir à nouveau sur la base d'une étude d'impact proportionnée, actualisée, portant sur le périmètre pertinent du projet, avec un état initial complet permettant une analyse ERC approfondie et intégrant l'ensemble des remarques du présent avis.

Pour toute modification substantielle du parc de loisirs postérieure à cette future étude d'impact, une actualisation de l'étude d'impact sera nécessaire.

Nantes, le 27 novembre 2024
Pour la MRAe des Pays de la Loire, par délégation



Daniel Fauvre