

***Village de vacances LE PETIT BEC
57 avenue des Becs
85270 SAINT-HILAIRE DE RIEZ***

***DEMOLITION DE MAISONNETTES
INSTALLATION DE HLL***

Maître d'Ouvrage : SAS BEC HOLIDAY – 57 avenue des Becs – 85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ,
représentée par M. Rémy HOUE

Architecte : ATELIER 9 - M. Philippe BELLOCQ – 9 rue de la Chapelle – 34470 PEROLS –
06.84.37.35.59 – bellocqphi@wanadoo.fr

Bureau d'études – Maître d'œuvre : ATECA – Mme Nathalie LAVASTRE – 5 allée des Combes de
Goudy – 19270 USSAC – 06.08.54.63.02 – ateca19@wanadoo.fr

PA2 - NOTICE DESCRIPTIVE

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE DEMANDEUR ET L'ETABLISSEMENT

1 – DEMANDEUR (bénéficiaire de l'autorisation)

Pour les personnes morales, nom du représentant légal ou statutaire

M. Rémy HOUE représentant la SAS BEC HOLIDAY – 57 avenue des Becs – 85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ

Téléphone fixe / portable

04.92.28.33.74 (Chloé GEOFFROY – Chargée d'études)

Mail : cgeoffroy@capfun.com

2 – ETABLISSEMENT

NOM et ADRESSE de l'établissement :

Village de vacances LE PETIT BEC – 57 avenue des Becs – 85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ

ACTIVITE

avant travaux : VILLAGE DE VACANCES

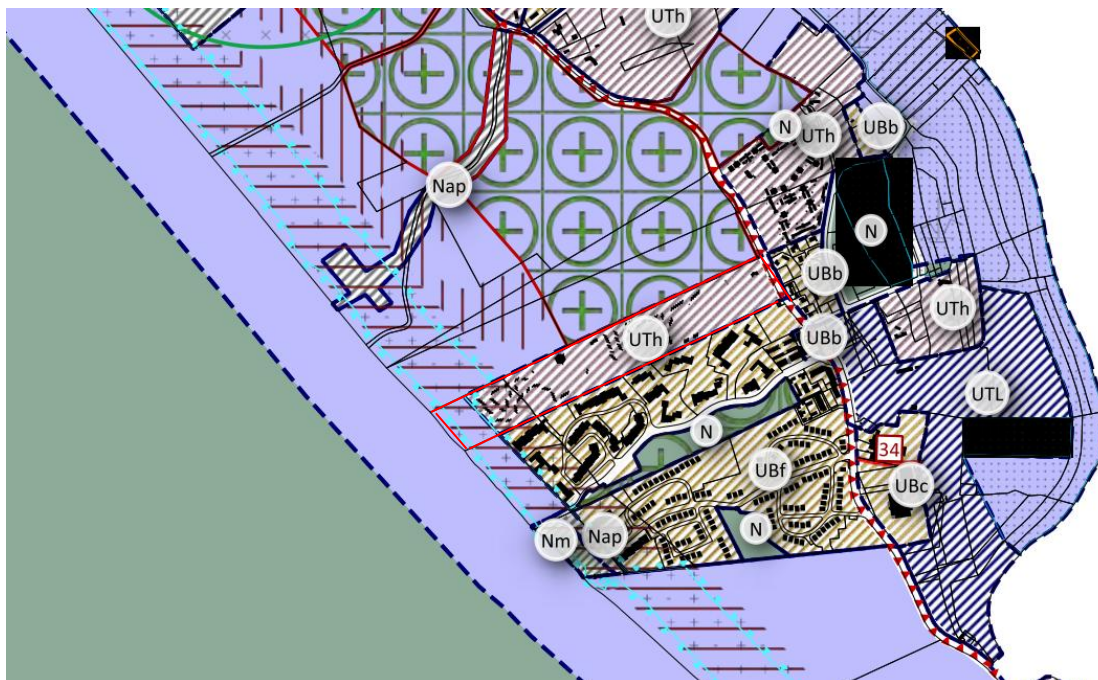
après travaux : VILLAGE DE VACANCES

IDENTITE de l'exploitant : M. Rémy HOUE représentant la SAS BEC HOLIDAY

TYPE(S) et **CATEGORIE** de l'établissement : village de vacances 2* avec hébergements légers

Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

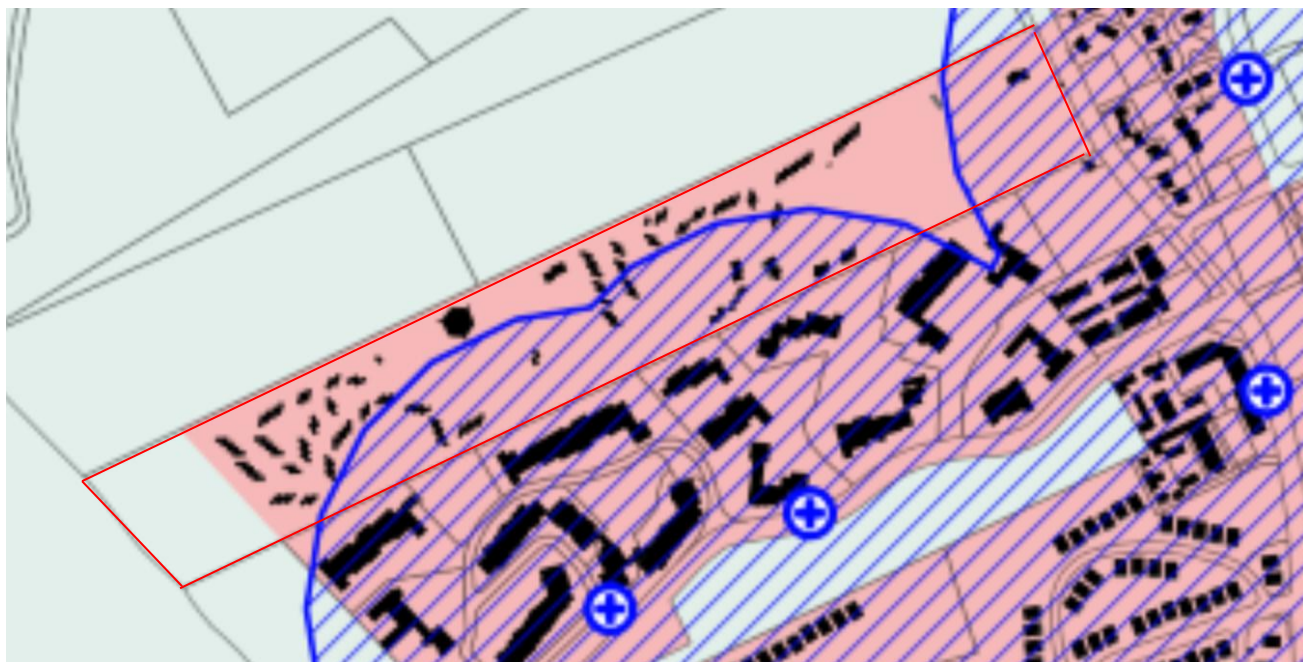
Le Village de vacances LE PETIT BEC est situé sur la commune de SAINT HILAIRE DE RIEZ (85), parcelle cadastrale 000AW1 (64 622 m²). il est en zone UTh du PLU, zone réservée au camping-caravanage, parcs résidentiels de loisirs, villages et centres de vacances, en périmètre urbanisé.



Le Village de vacances est couvert partiellement par le PPRN prévisibles littoraux du Pays de Monts. La zone concernée est classée Ru avec aléa fort de recul du trait de côte sableuse (érosion). Cet aléa est le même dans sa projection à l'année 2100.



Le Village de vacances est partiellement couvert par le périmètre de 200 m des bouches incendies existantes, complétées par les équipements internes à l'établissement.



Une servitude de passage des piétons sur le littoral longe la façade ouest de l'établissement.



Positionnement de l'établissement par rapport aux différentes zones protégées



Emprise de l'établissement

Le terrain accueillant le village de vacances LE PETIT BEC est très partiellement en zone ZNIEFF de type 2 : FORET, DUNES ET LITTORAL DES PAYS DE MONTS Identifiant : 520005757. Cette ZNIEFF longe le terrain sur sa partie Nord et entre très légèrement sur son emprise sur la partie Nord Est.

Le projet objet de cette demande est situé à l'ouest du terrain pour sa plus grande partie et n'impacte donc pas la ZNIEFF.

De plus, le terrain est occupé par le village de vacances depuis de nombreuses années et l'environnement est donc sollicité par les campeurs pendant la période estivale, seule période d'ouverture de l'établissement.

ZNIEFF TYPE 2

Forêt, dunes et littoral pays de monts.

Identifiant national : 520005757

Marais Breton et baie de Bourgneuf.

Identifiant national : 520005785



Néanmoins, le Maître d'Ouvrage souhaite mettre en place une politique d'amélioration de l'insertion de ses équipements en privilégiant un environnement végétalisé, respectueux de la flore et de la faune locales. Les plantations prévues permettront d'améliorer l'accueil potentiel des oiseaux sur le site tout en respectant au maximum la végétation existante. Les animaux présents dans la zone de forêt située en bordure Nord de l'établissement seront quant à eux protégés de l'activité de l'établissement par les clôtures existantes.

Il est par ailleurs précisé que l'établissement se trouve dans une zone très urbanisée et occupée par des établissements d'accueil touristique qui laissent peu de place à un environnement paysager (bitume, constructions importantes...).

Le projet n'est pas situé en zone NATURA 2000. L'établissement est bordé par la zone « directives oiseaux » sur sa façade maritime (à l'ouest) mais la principale partie du projet d'aménagement est à environ 200 m.

NATURA 2000 : Directive oiseaux

Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts
Identifiant national : FR5212009



La zone « directives habitats » est située :

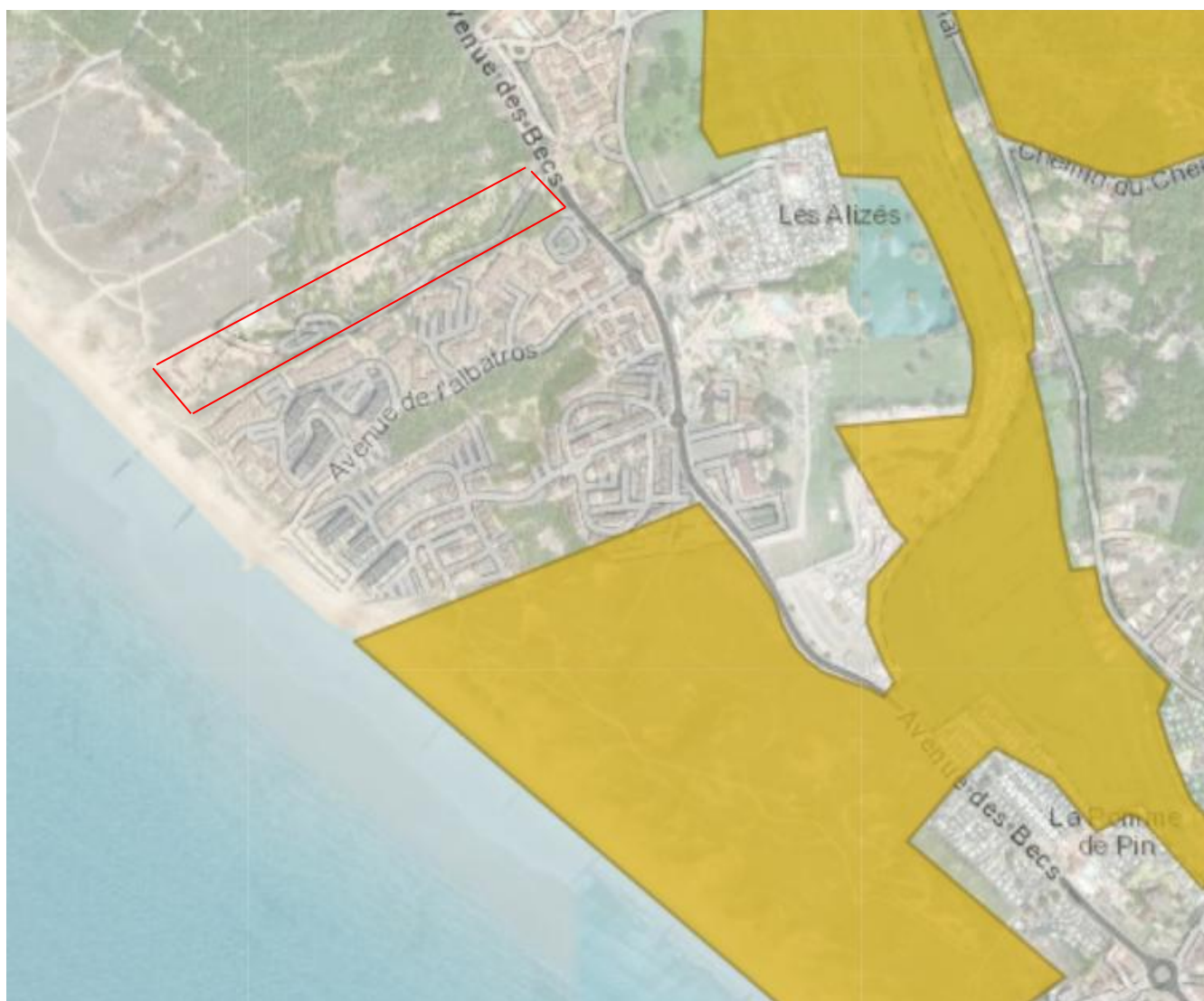
- à plus de 400 m vers le sud en survolant des zones fortement urbanisées
- à plus de 800 m vers l'Ouest (intérieur des terres) en survolant également des espaces fortement urbanisés.

Les aménagements paysagers prévus au projet permettront aux oiseaux de trouver un terrain d'accueil supplémentaires.

NATURA 2000 : Directive Habitats

Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts

Identifiant national : FR5200653



Autres zones naturelles protégées à proximité :

ZONE HUMIDE – RAMSAR site n° 2283

Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts.
Identifiant national FR7200046



ZNIEFF TYPE 1

Marais de la basse épine a Orouet.
Identifiant national : 520005779



Sources des cartes : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

Le Village de vacances est constitué 148 locatifs dont des groupements de maisonnettes (108), des HLL de type chalet (40), d'un espace piscine, d'aires de jeux et de bâtiments nécessaires à l'exploitation de l'établissement.



Le site est vallonné de type dune boisée. Les locatifs (chalets) sont installés au milieu des espaces boisés (pins maritimes pour la plupart et essences préconisées par le CAUE).

Les cheminements d'accès vers ces locatifs sont piétons et réalisés en bois ou laissé en terrain naturel (sable). Seule la circulation principale amenant aux parkings et aux différentes zones du site est réalisée en enrobé et béton désactivé. De grands parkings et quelques ilots en bordure de voirie permettent de limiter la circulation sur le village de vacances et de proposer de grandes zones piétonnières.

La végétation et la topographie du terrain permettent l'intégration naturelle dans le site.

Les chalets existants sont bardés bois ton naturel avec toiture en bac acier anthracite.

Les maisonnettes sont des constructions traditionnelles de style local, murs enduit blanc et toiture en tuile canal orangé clair.

Certains de ces ensembles de maisonnettes sont vieillissants et leur rénovation serait trop coûteuse.

Historique du camping

L'établissement SAS Bec Holiday (Village de Vacances Le Petit Bec) a été créé le 03 avril 2014 par la société Campella.

Un Certificat d'Urbanisme n° CU 085 226 18 C1010 a été délivré le 13 février 2019 pour la construction de 40 hébergements légers de loisirs afin de compléter et renouveler l'offre du village vacances existante (25 hébergements de 6 personnes et 15 hébergements de 4 personnes).

La société Campella ainsi que le Village de Vacances Le Petit Bec a été rachetée le 14 avril 2021 par son président actuellement en place, Monsieur Rémy Houé.

Un arrêté de non opposition a été émis le 18 mai 2021 pour la Déclaration Préalable de travaux déposée sous le N° DP 085 226 21 C0076. Ce dossier concerne la construction d'une piscine au niveau du terrain naturel d'une surface de 90 m² et de 1.10 m de profondeur avec une plage en béton poreux sur une surface de 460m².

La Déclaration Préalable de travaux N° DP 085 226 22 C0446 pour la création d'une pataugeoire de 32 m² avec plage périphérique de 136 m² et d'un local technique d'une surface de plancher de 18.67 m² a été autorisée le 7 février 2023.

Descriptif du projet

Le projet porte sur la démolition d'un petit bâtiment de 17 m² d'emprise (ancienne laverie désaffectée) et de 24 maisonnettes dont la rénovation serait trop coûteuse et leur remplacement par 29 HLL de type chalet dont 1 PMR d'utilisation saisonnière (période estivale).

Le nombre de personnes accueillies sur site sera le même qu'actuellement à savoir 688 personnes. La démolition des 24 maisonnettes concerne 140 personnes accueillies et l'installation des 29 HLL (12 de 6 personnes et 17 de 4 personnes) concernera également 140 personnes.

Ces HLL seront identiques à ceux déjà présents sur site.



Bardage bois vertical, toiture bac acier gris anthracite, menuiseries gris anthracite, terrasse en bois.

Traitement paysager

Les espaces concernés sont déjà anthropisés et les nouveaux aménagements vont permettre de limiter l'imperméabilisation de certaines zones. Les HLL seront sans fondations et pour la plupart surélevés (calage approprié) afin de respecter la topographie et le dénivelé existant). Ce type d'installation limite l'imperméabilisation et permet la libre circulation des eaux pluviales, ce qui permet à certains végétaux de se développer et laisse la possibilité de retrouver rapidement un terrain « naturel » si nécessaire.

La végétation existante sera préservée au maximum : les arbres et arbustes seront conservés, la végétation rase partiellement présente sera maintenue dans la mesure du possible. De nouveaux arbres et arbustes d'essences locales figurants sur la liste des essences préconisées seront plantés pour une meilleure intégration dans le site. Les réseaux seront limités au strict minimum et seront positionnés au maximum sous les cheminements à créer afin de limiter au maximum la dégradation des zones végétales.

Les HLL seront installés en respectant la topographie du terrain et la végétation existante.

Un aménagement paysager d'arbres et arbustes d'essences locales et non invasives viendra compléter la végétation existante déjà importante que nous conserverons. Les espèces existantes suivantes font partie de zones naturelles protégées :

- *Eryngium maritimum* (ZNIEFF type 1 : 520005757 + ZNIEFF type 2 : 520005785)
- *Lagurus ovatus* (ZNIEFF type 1 : 520005757 + ZNIEFF type 2 : 520005785)
- *Quercus ilex* (ZNIEFF type 1 : 520005757 + ZNIEFF type 2 : 520005785)
- *Populus alba* (ZNIEFF type 1 : 520005757 + ZNIEFF type 2 : 520005785)
- *Hesperocyparis macrocarpa* (ZNIEFF type 2 : 520005785)
- *Tilia cordata* (ZNIEFF type 1 : 520005757)
- *Pinus pinaster* (ZNIEFF type 1 : 520005757 + ZNIEFF type 2 : 520005785)
- *Vincetoxicum hirundinaria* (ZNIEFF type 1 : 520005757)

Ces espèces à planter font également partie de zones naturelles protégées :

- *Viburnum tinus* (ZNIEFF type 1 : 520005757)
- *Quercus robur* (ZNIEFF type 1 : 520005757 + ZNIEFF type 2 : 520005785)
- *Sambucus nigra* (ZNIEFF type 1 : 520005757 + ZNIEFF type 2 : 520005785)
- *Prunus avium* (ZNIEFF type 1 : 520005757)

Cet aménagement permettra d'intégrer les HLL mais également de limiter les vis-à-vis.

Les voiries sont existantes. Elles permettent l'accès aux nouvelles zones équipées et aux parkings. L'accès à chaque HLL se fera par des cheminements piétonniers en platelage bois ou en sol stabilisé perméable. L'objectif est de laisser au maximum les sols à leur état naturel pour que la végétation locale se réimplante.

23 parkings en herbe seront créés dans les zones du projet, en supplément des places existantes. Le camping passera donc de 148 places de stationnement à 171 places réparties sur le camping.

Les réseaux sont existants puisqu'ils desservait les maisonnettes. Les nouveaux équipements seront raccordés sur ces attentes (eau potable, eaux usées, électricité). Les pluviales seront infiltrées à la parcelle compte tenu de la nature du sol.

Les gravats et déchets issus de la démolition seront évacués aux décharges agréées. Il n'y aura aucun enfouissement sur site.

Le terrain sera si nécessaire remodelé suivant la topographie environnante et existante après les installations.

Le Village de vacances proposera donc après réalisation du projet 84 maisonnettes, 69 HLL de type chalets soit 153 hébergements.

PHOTOS DU TERRAIN

Les différentes zones du projet sont matérialisées sur les plans DEMOLITION et sont accompagnées de photos du terrain. (Voir plans et photos)

Vue d'ensemble des zones de maisonnettes existantes





Aménagement existant (le projet sera réalisé de la même manière)



GESTION DES SURFACES

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES SUIVANT PLAN DE MASSE

		Valeur écologique (coeff)	Surface éco aménageable
Surfaces imperméabilisées (routes bitume/béton désactivé)	7574	0	0
Bâtiments	929	0	0
Maisonnettes	2268	0	0
Terrasses maisonnettes	620	0	0
Piscines	140	0	0
HLL type chalet	2125	0	0
Chalets	380	0	0
Surfaces semi ouvertes			
Plages piscines béton poreux	781	0,5	390,5
Terrasses HLL en platelage bois	1113	0,5	556,5
Cheminements stabilisés ou bois créés	211	0,5	105,5
cheminements stabilisés ou bois existants	1050	0,5	525
Parking gravillons	1015	0,5	507,5
Espaces verts et de pleine terre			
Espaces verts très arborés	8700	1,2	10440
Espaces verts avec peu d'arbres ou végétation rase	37756	1	37756
	64662	TOTAL	50281

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE	
Surface éco aménageable	50281
Surface du terrain	64622
coeff	0,78
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE	
Espaces verts très arborés	
Espaces verts avec peu d'arbres ou végétation rase	46456
Surface du terrain	64622
coeff	0,72