



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de
l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734*03

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :
11-10-19	14-11-19	2019-9027

1. Intitulé du projet

Reconstruction du site du Moulin

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET Forme juridique

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
Rubrique n°39 : travaux, constructions et opérations d'aménagement.	Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha (50833m ²).

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

- réhabilitation des bâtiments du site du Moulin pour la création d'hébergements collectifs, d'un restaurant avec terrasse, d'une piscine avec espace d'activités et terrains de tennis, snack bar ainsi que les voies d'accès et stationnements.
- construction de cabanes d'hébergement individuelles dans les bois avec voies d'accès et défrichage ponctuel

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de créer une offre d'hébergements touristiques et les services et loisirs associés (restaurant, piscine, terrains, snack-bar...), dans un cadre patrimonial et naturel de qualité.

Ce projet permettra également de restaurer et de mettre en valeur le bâti ancien en mauvais état (ancien moulin et ses annexes).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

- Site du Moulin :

Les bâtiments existants seront réhabilités et rénovés dans leurs états d'origine.

Les charpentes seront renforcées ou remplacées, les couvertures seront refaites.

Des menuiseries en bois seront posées. Les enduits seront nettoyés ou repris à l'existant.

Les volumes seront réaménagés dans les volumes existants.

Une voie d'accès sera créée depuis la départementale ainsi que des places de stationnement à proximité des bâtiments.

Cette voie sera prolongée jusqu'aux constructions dans les bois.

- Hébergements dans les bois :

Un défrichage ponctuel sera réalisé dans l'emprise des aménagements

Les constructions (typologie T2 à T4) seront réalisées en ossature et bardage bois naturel.

Les couvertures seront en bac acier sombre, les menuiseries en aluminium laqué noir.

Des places de stationnement seront créées pour chaque logement.

Pour les 2 sites, les bâtiments seront raccordés aux réseaux existants.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les hébergements seront répartis de la manière suivante :

- hébergements collectifs sur le site du Moulin.

- hébergements individuels dans le bois.

Les services et espaces de détente seront concentrés sur le site du Moulin.

Une voie permettra la liaison entre les deux sites.

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).

Le projet est soumis à Permis d'Aménager (en cours d'instruction).

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
- Surface des terrains du projet	50 833 m ²
- Surface de plancher créée	2064 m ²
- Nombre d'hébergements	22 unités
- Surface à défricher	18 600 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Lieu-dit "Le Moulin"
86 160 MAGNE

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 ° 23' 54 " E Lat. 46 ° 21' 43 " N

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 ?

¹ 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"/>	
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Château de la Roche (en abord mais pas dans le champ de visibilité) et Eglise de Magné (en abord mais pas dans le champ de visibilité).
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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"/>	
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"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera pas de prélèvement d'eau direct en sous-sol ou en surface. Cependant, il générera une consommation d'eau potable proportionnelle à la création de 22 logements, d'une piscine et d'un restaurant.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création des structures de chaussées et trottoirs nécessite une extraction et une évacuation des déblais sur une épaisseur d'environ 40 cm.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création des structures de chaussées et cheminements piétons nécessite un apport de matériaux "nobles" extérieurs sur une épaisseur d'environ 50 cm.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dans le bois, l'implantation des hébergements a été définie de manière à limiter au maximum la suppression d'arbres. Un défrichage ponctuel sera toutefois nécessaire
	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"/>	

	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bien que situés dans le bois, les hébergements à créer n'entraînent pas la suppression de ce bois.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Du fait de la création de voies de circulations, le projet engendra des déplacements de véhicules. Durant la phase de travaux liée aux aménagements et aux constructions, des engins de chantier circuleront à l'intérieur du projet.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Du fait de sa nature (logements et loisirs), le projet est susceptible d'être à l'origine de sources sonores liées à la présence humaine.

	<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>Hormis en période de chantier, notamment pendant la période de compactage des matériaux.</p>
	<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 projet de lotissement est susceptible de générer quelques émissions lumineuses générées par l'éclairage du site.</p>
Emissions	<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>Les eaux pluviales seront intégralement gérées à l'échelle de l'opération</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Une unité de traitement des eaux usées sera créée dans le périmètre du projet avec infiltration dans le sol après traitement</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet produira des déchets non dangereux durant la phase de chantier et pendant son exploitation (déchets domestiques).</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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) :

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.

Voir annexe (7. Auto-évaluation) ci-jointe.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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 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 permettant de préciser l'auto-évaluation du projet
- Note de présentation du projet
- Plan de situation
- Photographies proches et lointaines
- Plans du projet
- Informations nominatives

9. Engagement et signature

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



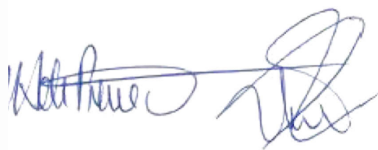
Fait à

MAGNE

le,

10 octobre 2019

Signature



COMMUNE DE MAGNE

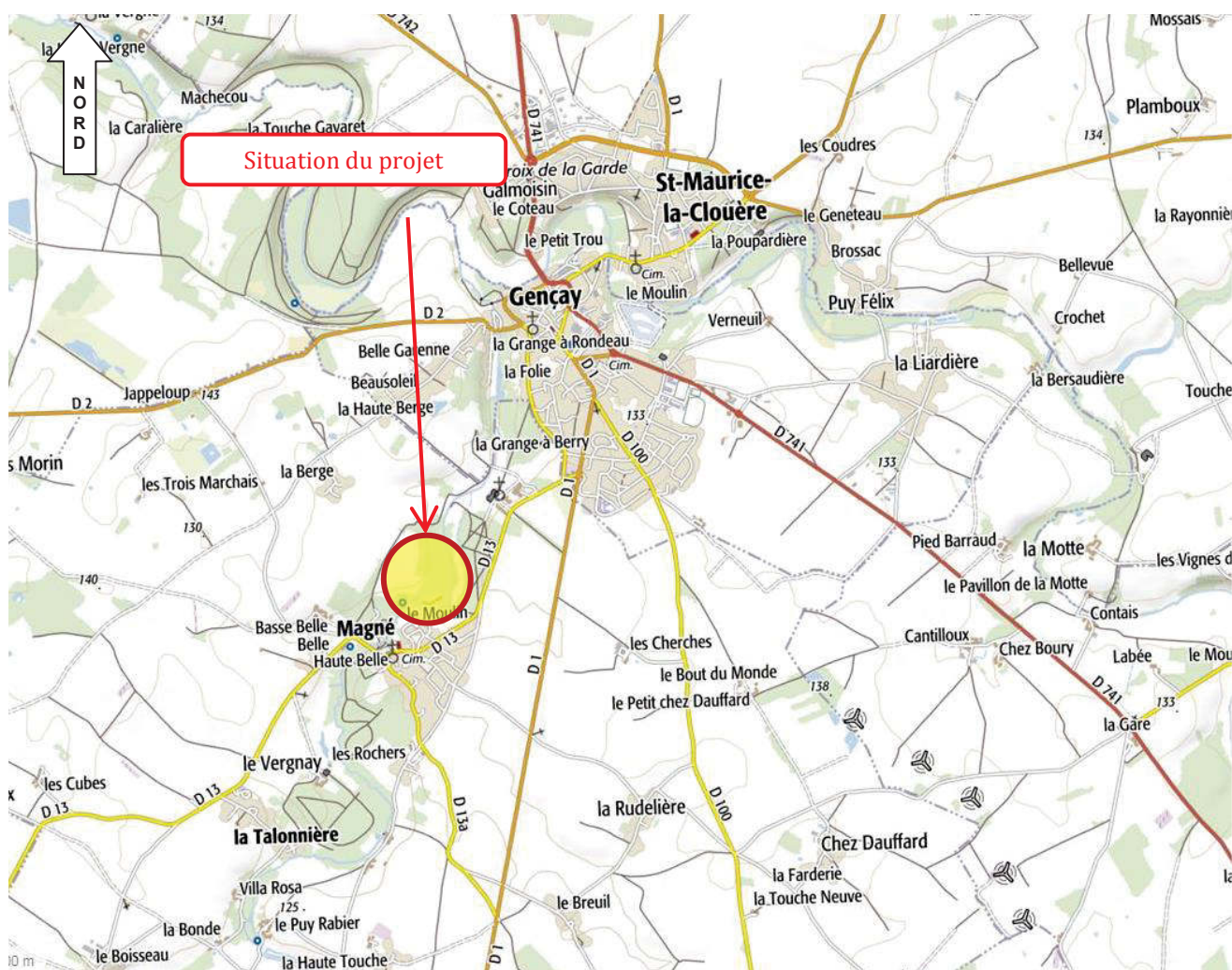
Reconstruction du site du Moulin

Lieu-dit « Le Moulin »

Section AA nos 180, 181, 191, 221, 222, 223, 224, 225 et section B nos 103 et 164

Annexe 2 - PLAN DE SITUATION

Sans Echelle



Dossier n° 21952

COMMUNE DE MAGNE

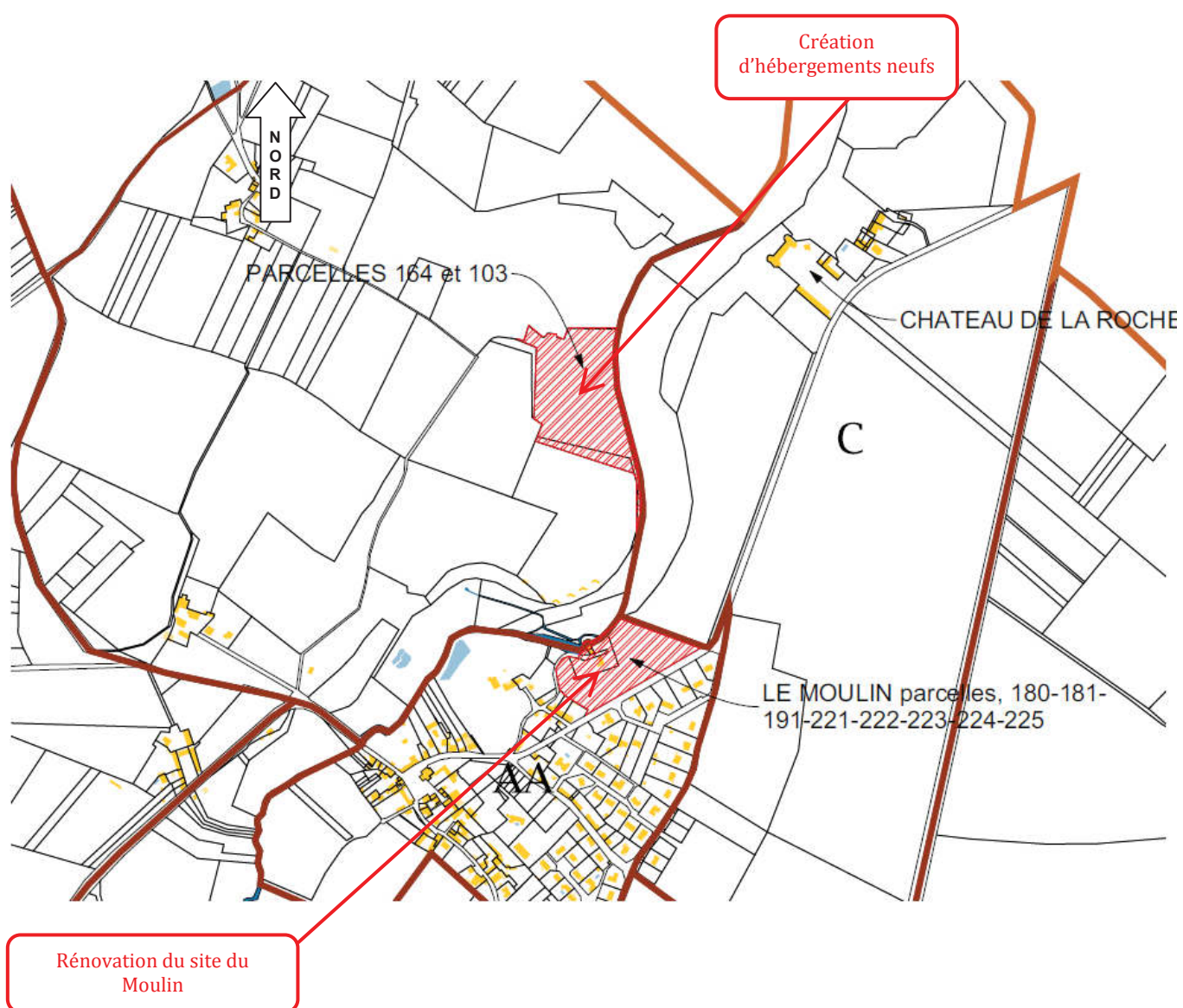
Reconstruction du site du Moulin

Lieu-dit « Le Moulin »

Section AA nos 180, 181, 191, 221, 222, 223, 224, 225 et section B nos 103 et 164

Annexe 2 - EXTRAIT CADASTRAL

Sans Echelle

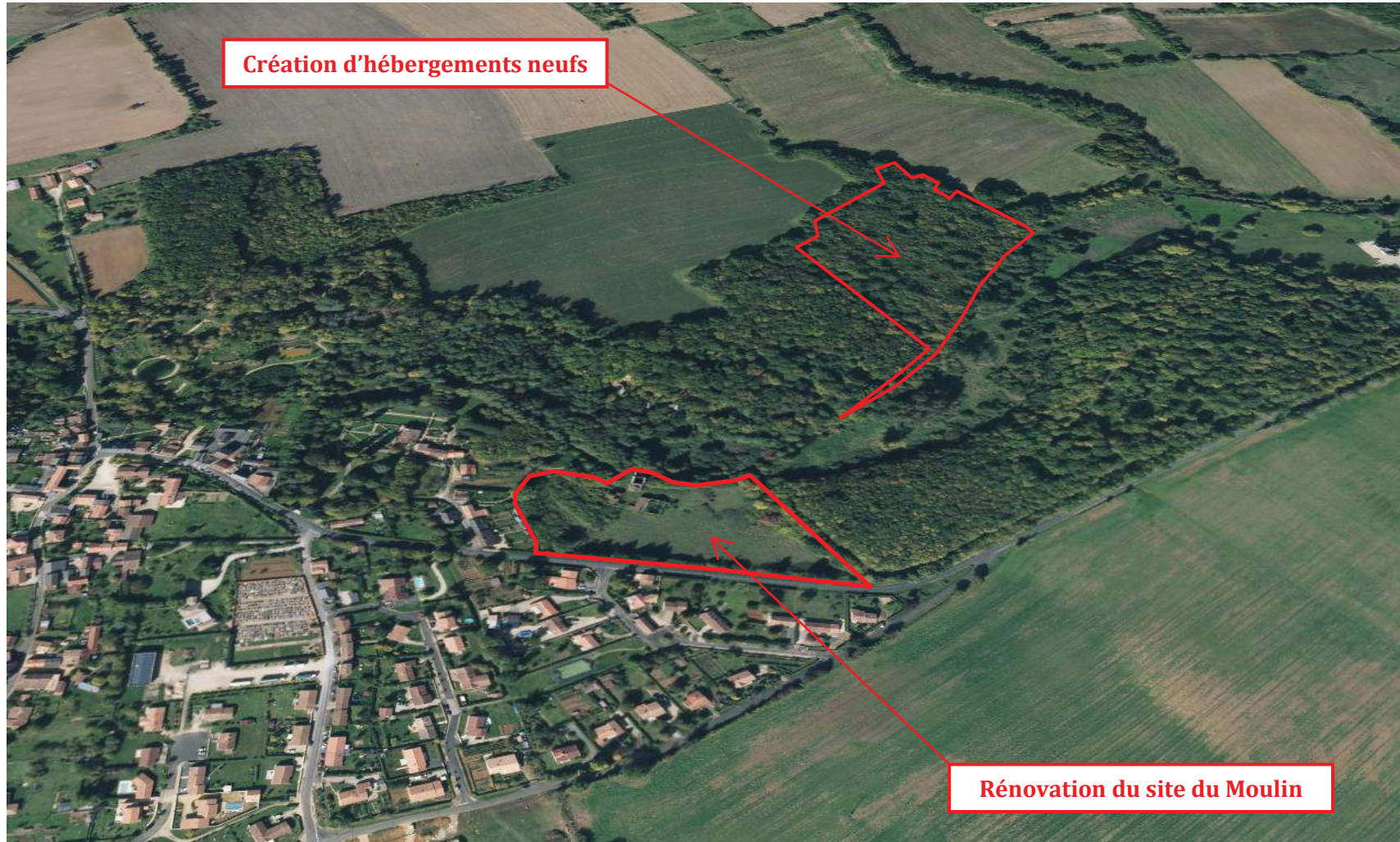


Dossier n° 21952

Reconstruction du site du Moulin

Lieu-dit « Le Moulin » - Section AA nos 180, 181, 191, 221, 222, 223, 224, 225 et Section B nos 103 à 164.

Annexe 3a - PHOTOGRAPHIE DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN



COMMUNE DE MAGNE

Reconstruction du site du Moulin

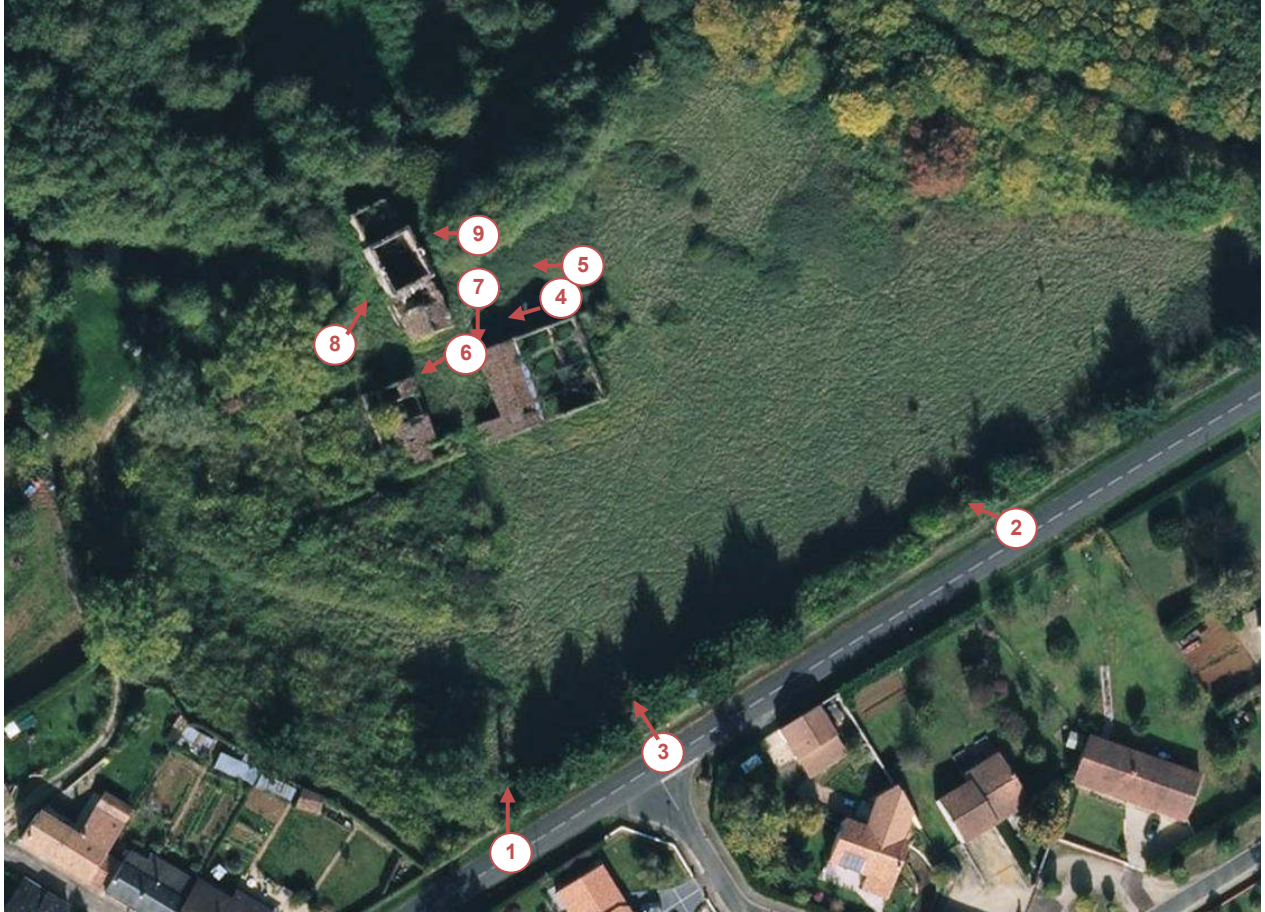
Lieu-dit « Le Moulin »

Section AA nos 180, 181, 191, 221, 222, 223, 224, 225 et section B nos 103 et 164

Annexe 3b - PHOTOGRAPHIES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

Dossier n° 21952

Localisation des différentes prises de vue



Extrait vue aérienne sans échelle

Pour les parcelles 103 et 164 (terrains pour la création des hébergements neufs), il n'est pas possible de présenter de photographie de l'environnement proche. En effet, cette zone étant boisée, il n'a pas été possible de réaliser de prises de vue correctes.

Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



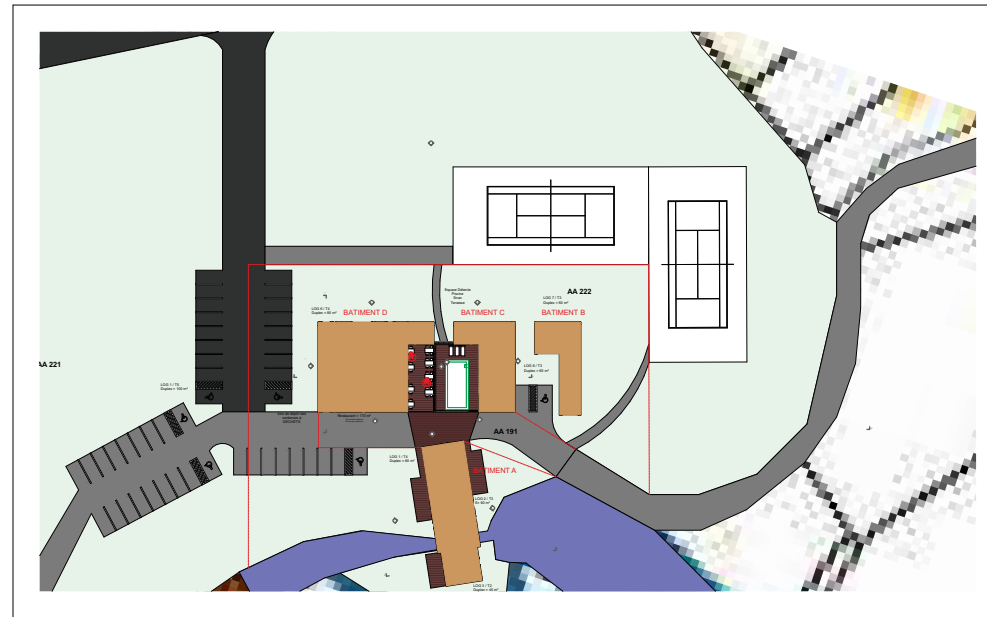
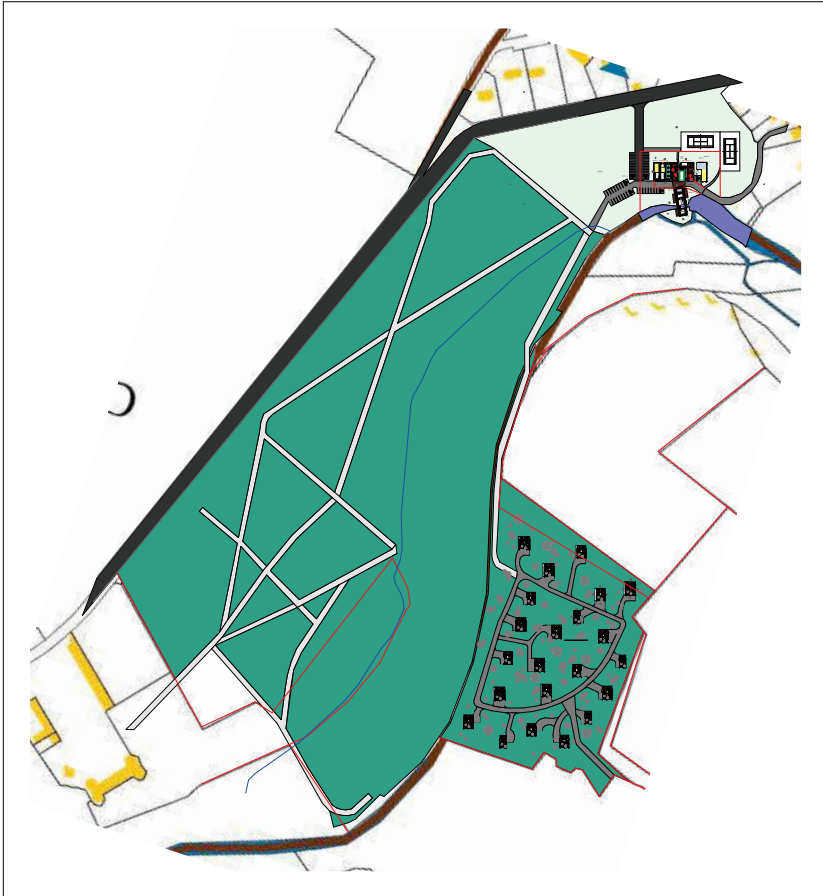
Photo 8



Photo 9



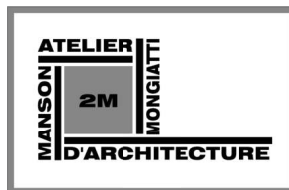
M. Manson



Création d'un restaurant avec piscine, terrain de tennis et espace détente. Hébergements sur le site de l'ancien moulin
Parcelles : AA 85



Construction d'hebergements dans les bois (parcelles B.108 et 163)



**ATELIER
D'ARCHITECTURE
MANSON MONGIATTI**

4 Avenue du plateau des Glières
POITIERS 86000
@ : contact@manson-mongiatti.fr
Tél : 05.49.41.58.05

Equipe de Maitrise d'Oeuvre :

BET STRUCTURE :
BET FLUIDES :
ECONOMIE :
OPC :

Intervenants :
BC :
SPS :

**SCI PARC CHATEAU DE LA ROCHE
SAS ELODIE**

Reconstruction site du Moulin
86160 Magné

08-01 11 / 21

REF : 2018-08

Echelle : 1:5000,
1:1000, 1:2500, 1:1
12/07/2019

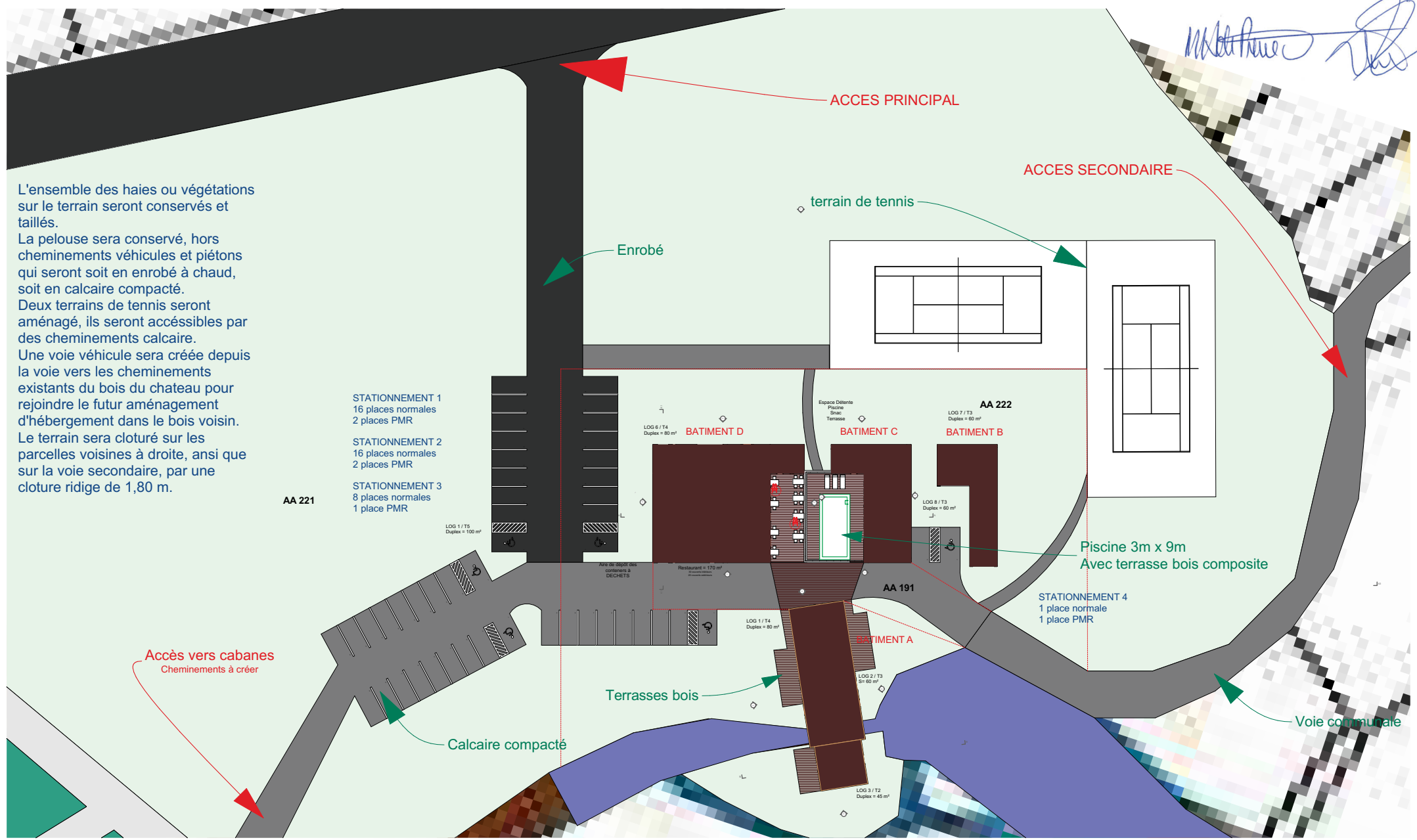
Etat projeté

PA 18 Plan de masse

PA

M. Mongiatti

L'ensemble des haies ou végétations sur le terrain seront conservés et taillés.
 La pelouse sera conservé, hors cheminements véhicules et piétons qui seront soit en enrobé à chaud, soit en calcaire compacté.
 Deux terrains de tennis seront aménagés, ils seront accessibles par des cheminements calcaire.
 Une voie véhicule sera créée depuis la voie vers les cheminements existants du bois du chateau pour rejoindre le futur aménagement d'hébergement dans le bois voisin.
 Le terrain sera cloturé sur les parcelles voisines à droite, ainsi que sur la voie secondaire, par une clôture rigide de 1,80 m.



	ATELIER D'ARCHITECTURE MANSON MONGIATTI 4 Avenue du plateau des Glières POITIERS 86000 @ : contact@manson-mongiatti.fr Tél : 05.49.41.58.05	Equipe de Maitrise d'Oeuvre : BET STRUCTURE : BET FLUIDES : ECONOMIE : OPC : Intervenants : BC : SPS :	SCI PARC CHATEAU DE LA ROCHE SAS ELODIE		08-02	12 / 21	Etat projeté	PA	
					REF : 2018-08				
			Reconstruction site du Moulin 86160 Magné		Echelle : 1:500, 1:1		PA 3 Plan de composition 1		
					12/07/2019				



CONSTRUCTION D'HERBERGEMENT

22 pavillons en bardage et structure bois seront construits dans le bois.

L'accès se fera par une voie en stabilisé calcaire rejoignant les cheminements existants du bois du château.

Un pont sera construit pour passer la rivière, en structure métallique et en bois avec garde-crop métallique.

Chaque pavillon sera accessible par une voie en stabilisé calcaire, il disposera d'une aire de stationnement privé et d'une terrasse privée.

Une partie des arbres de la parcelle sera abattu pour l'aménagement des cabanes, mais la composition sera conçue afin de limiter un maximum d'abattement.

Les déchets seront stockés dans l'aire de déchets côté restaurant.



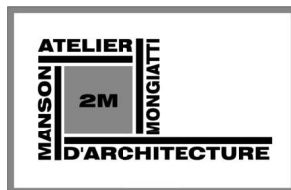
La répartition des pavillon sera la suivante :

T4 S= 70m² (x10)

T3 S= 55 m² (x8)

T2 S= 40 m² (x4) soit 22 unités

0. Rez-de-chaussée CABANES 1:1000



**ATELIER
D'ARCHITECTURE
MANSON MONGIATTI**

4 Avenue du plateau des Glières
POITIERS 86000
@ : contact@manson-mongiatti.fr
Tél : 05.49.41.58.05

Equipe de Maitrise d'Oeuvre :

BET STRUCTURE :
BET FLUIDES :
ECONOMIE :
OPC :

Intervenants :
BC :
SPS :

**SCI PARC CHATEAU DE LA ROCHE
SAS ELODIE**

Reconstruction site du Moulin
86160 Magné

08-03 13 / 21

REF : 2018-08

Echelle : 1:1000,
1:200, 1:1
12/07/2019

Etat projeté

PA 3 Plan de composition 2

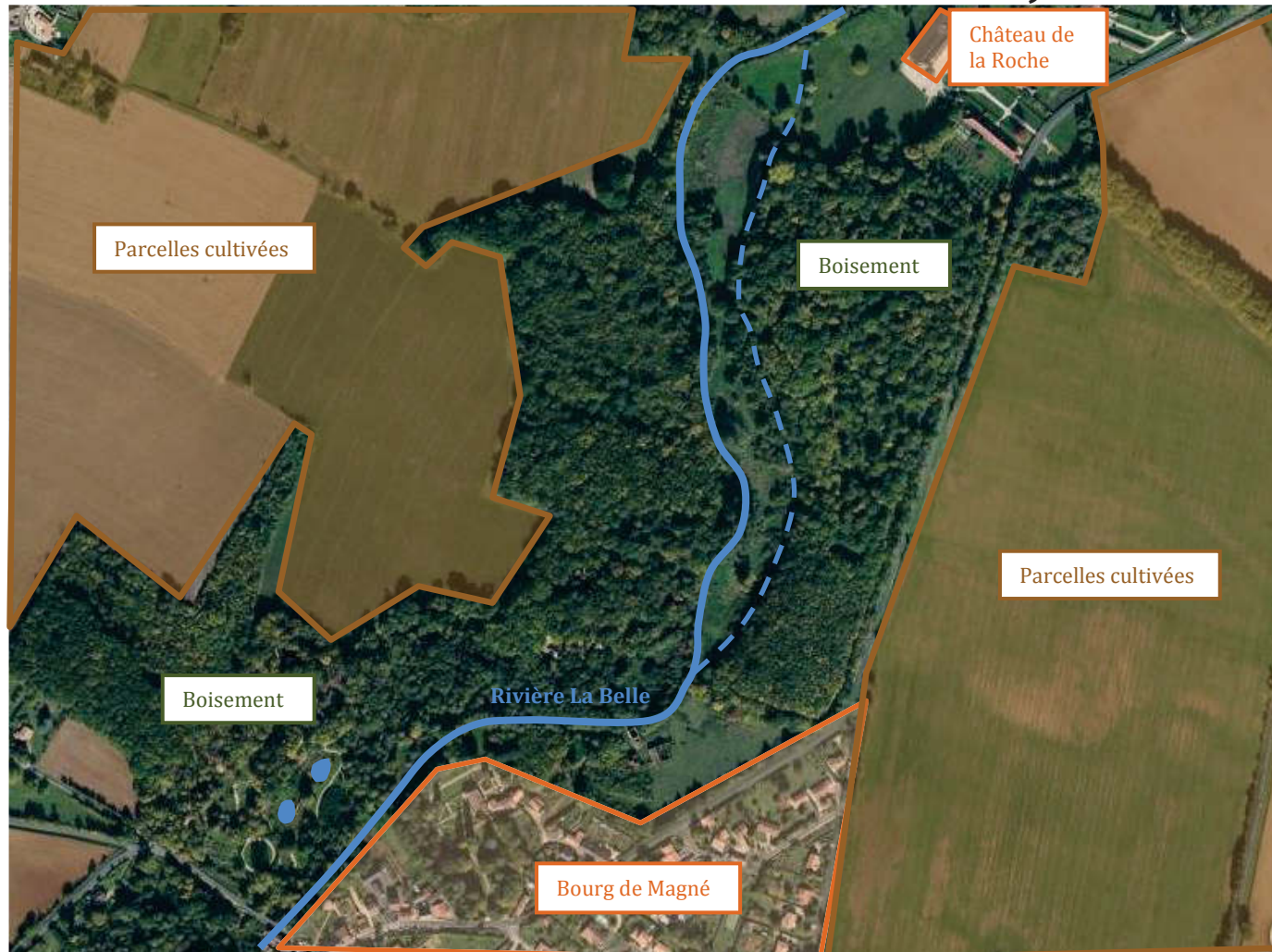
PA

COMMUNE DE MAGNE

Reconstruction du site du Moulin

Lieu-dit « Le Moulin » - Section AA nos 180, 181, 191, 221, 222, 223, 224, 225 et Section B nos 103 à 164.

Annexe 5 - SCHEMA DES ABORDS DU PROJET



7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Le parti-pris des aménagements et des constructions s'appuie sur une démarche de développement durable et de mise en valeur du patrimoine bâti et tend au maximum à limiter les incidences sur l'environnement proche et lointain, au travers :

- Du maintien des espaces existants en l'état, dans la mesure du possible, afin de limiter l'impact sur les paysages. Pour le site du Moulin, seuls une terrasse extérieure, des cheminements d'accès et des espaces de loisirs seront créés en complément du bâti existant. Pour les hébergements dans le bois, la composition est faite pour limiter au maximum la suppression d'arbres, que ce soit pour la construction des bâtiments et pour celle des accès.
- De la conservation et la mise en valeur du bâti ancien en le restaurant, en prenant en compte la proximité de l'Eglise de Magné (monument protégé) et du Château de la Roche (monument historique).
- Du choix des matériaux :
 - Seule la voie d'accès principale (de la RD jusqu'à la première place de stationnement) sera traitée en enrobé. Les autres voies seront réalisées en stabilisé calcaire pour favoriser l'intégration visuelle et limiter les surfaces étanches. En outre, il s'agit de matériaux naturels.
 - Pour les constructions neuves, les matériaux en lien avec le site seront privilégiés. Ainsi, les constructions seront en ossature bois et les bardages en bois naturel.
- De la gestion des eaux pluviales qui se fera sur place afin de limiter les apports vers le milieu extérieur, notamment vers la Belle.

Pour toutes ces raisons, et au regard des différentes pièces fournies, nous pensons donc que ce projet peut être dispensé d'une étude d'impact.

COMMUNE DE MAGNE

Reconstruction du site du Moulin

NOTE DE PRESENTATION



Dossier n° 21952

Sommaire

I - LOCALISATION DU PROJET

- 1) Identification cadastrale
- 2) Abords du site

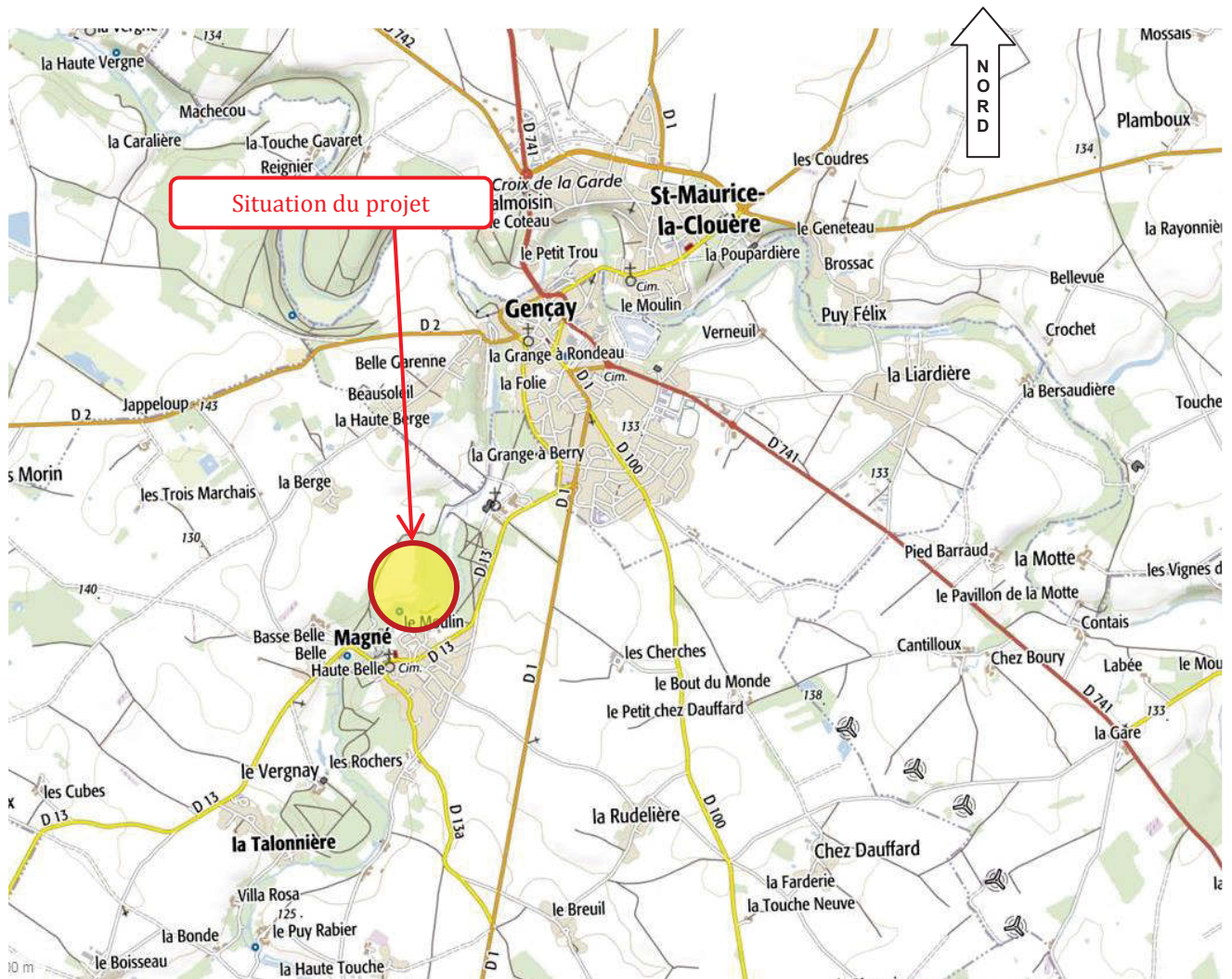
II - ORGANISATION DU PAYSAGE AUTOUR DU SITE

- 1) Morphologie générale du site
- 2) La trame végétale dans l'environnement du site
- 3) Le bâti existant
- 4) Le site dans son environnement éloigné

IV - PRESENTATION DU PROJET

- 1) Description du projet
- 2) Intégration paysagère et qualité des aménagements

I - LOCALISATION DU PROJET



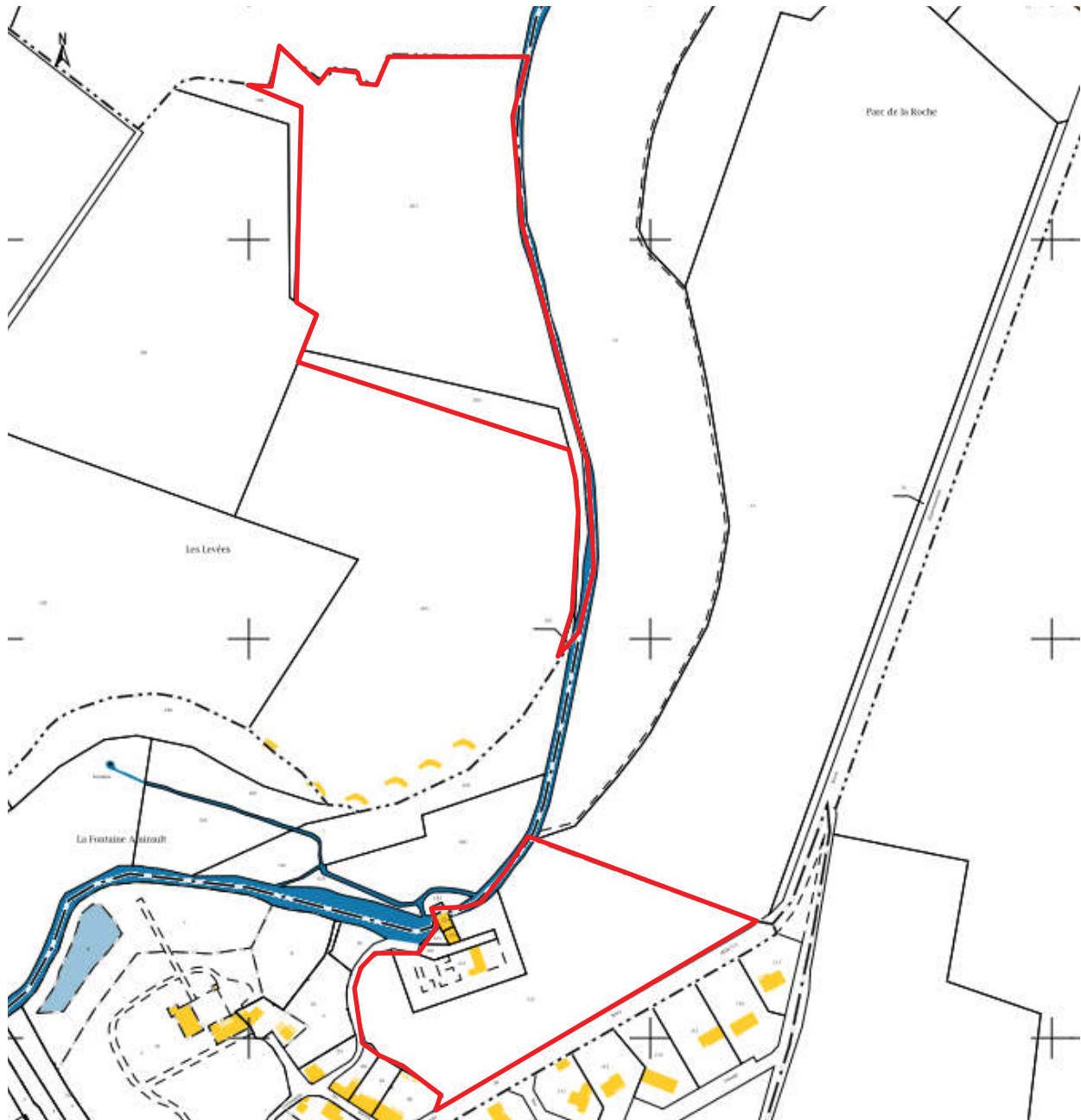
Le projet se situe au Nord du bourg de MAGNE, à proximité du château de la Roche.

La zone du Moulin est située entre la route du bourg et la rivière la Belle. Elle est accessible par une impasse.

Le site de la construction des futurs hébergements individuels est situé un peu plus au nord dans une zone boisée. L'accès à cette zone est privé, par les cheminements du parc du château.

1) Identification cadastrale :

Les terrains objet du présent dossier sont situés au lieu-dit « Le Moulin » sur la commune de MAGNE, cadastrés section AA nos 180, 181, 191, 221, 222, 223, 224, 225 et section B n°103 et 164 , pour une contenance cadastrale totale de 5ha 08a 33ca.



2) Abords du site :

La zone du Moulin est délimitée par la rivière la Belle au Nord et par la RD n°13 au Sud. A l'Est, le terrain vient s'appuyer sur le parc du Château et à l'Ouest, on trouve quelques habitations.

Les parcelles 103 et 164 qui sont concernées par les nouvelles constructions sont bordées au Nord et à l'Ouest par des parcelles cultivées. Au Sud, il s'agit de la continuité du bois et à l'Est du parc du Château, également boisé.

Il est à noter que le projet se situe aux abords du Château de la Roche qui est un monument historique et de l'Eglise de Magné qui est un monument protégé. Toutefois, le projet n'entre pas dans le champ de visibilité de ces deux édifices.



Château de la Roche



Eglise de Magné

II – ORGANISATION DU PAYSAGE AUTOUR DU SITE

De par sa situation à proximité immédiate de la rivière la Belle, le projet est situé dans une vallée boisée, elle-même ancrée au sein de plaines agricoles.

1) Morphologie générale du site :

Le site du projet se caractérise par une déclivité générale relativement importante.

Sur la zone du Moulin, le point haut d'une altitude d'environ 116,00 m est situé le long de la RD 13, et le point bas d'une altitude d'environ 110,00 m se trouve aux abords de la rivière.

La dénivelée est d'environ 6 m sur 130,00 ml, orientée Sud / Nord, soit une pente générale d'environ 4,6 %

Sur la zone boisée destinée à la construction des hébergements, le point haut d'une altitude de 124 m est situé à l'Ouest en limite de bois et le point bas d'une altitude d'environ 111 m est situé aux abords de la rivière.

La dénivelée est d'environ 13 m sur 155,00 ml, orientée Ouest / Est, soit une pente générale d'environ 8,4 %

La visibilité des 2 sites reste limitée depuis l'extérieur du fait de la morphologie du site et de la végétation existante.

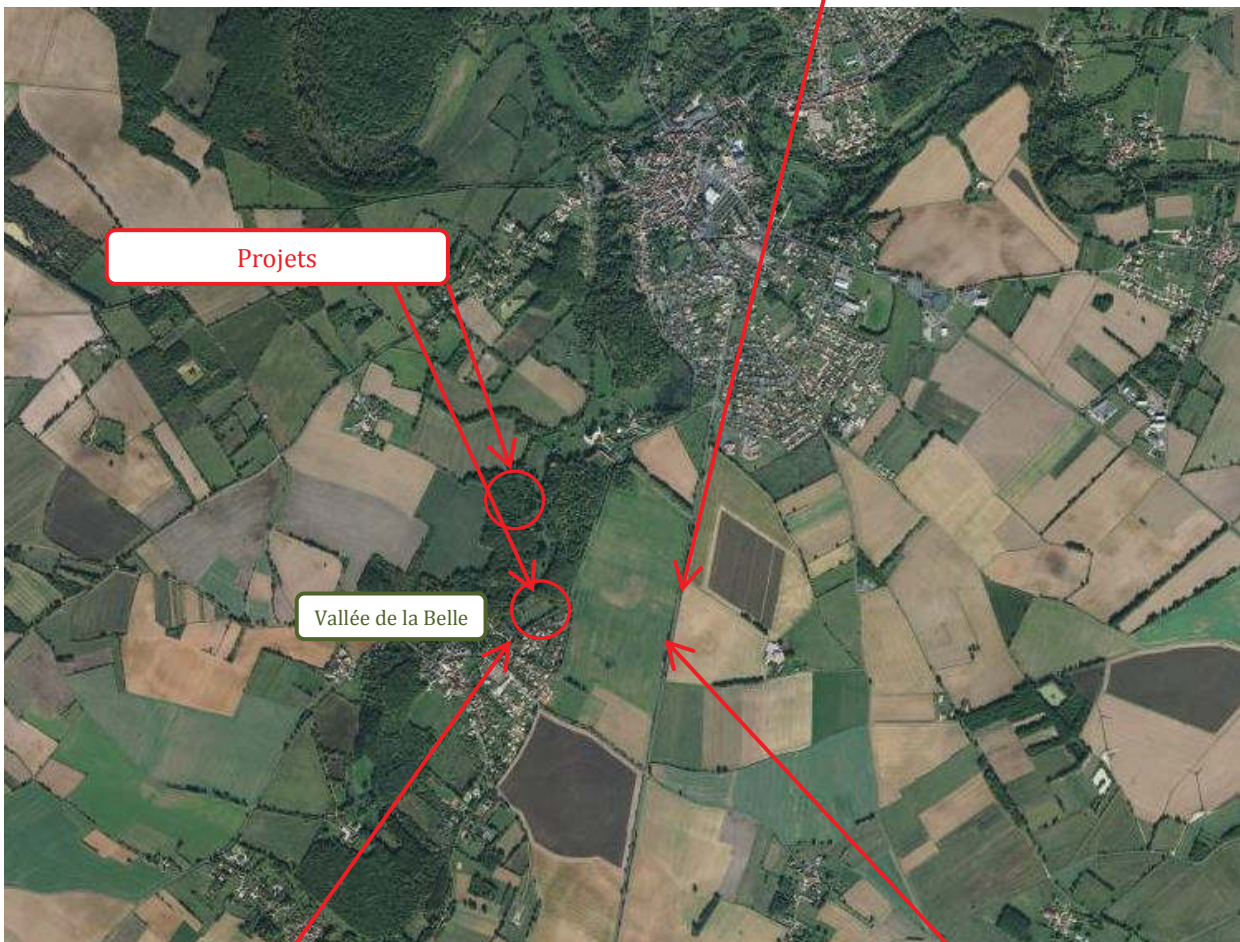
Les constructions neuves seront complètement invisibles depuis l'extérieur étant donné qu'elles seront dissimulées à l'intérieur du bois.

La zone du Moulin étant en pente descendante vers la rivière, elle est peu visible depuis la RD 13, seule point de vue du site.

2) La trame végétale dans l'environnement du site :

Sa localisation dans la vallée de la Belle, induit la présence d'une trame végétale bien ancrée.

- 1- Plaine agricole sur le plateau surplombant la vallée de la Belle
- 2- Contexte paysager dans le cadre urbain avoisinant
- 3- Vue sur la Vallée de la Belle depuis la plaine agricole



3) Le bâti existant :

La zone du moulin est composée de plusieurs bâtiments en mauvais état.

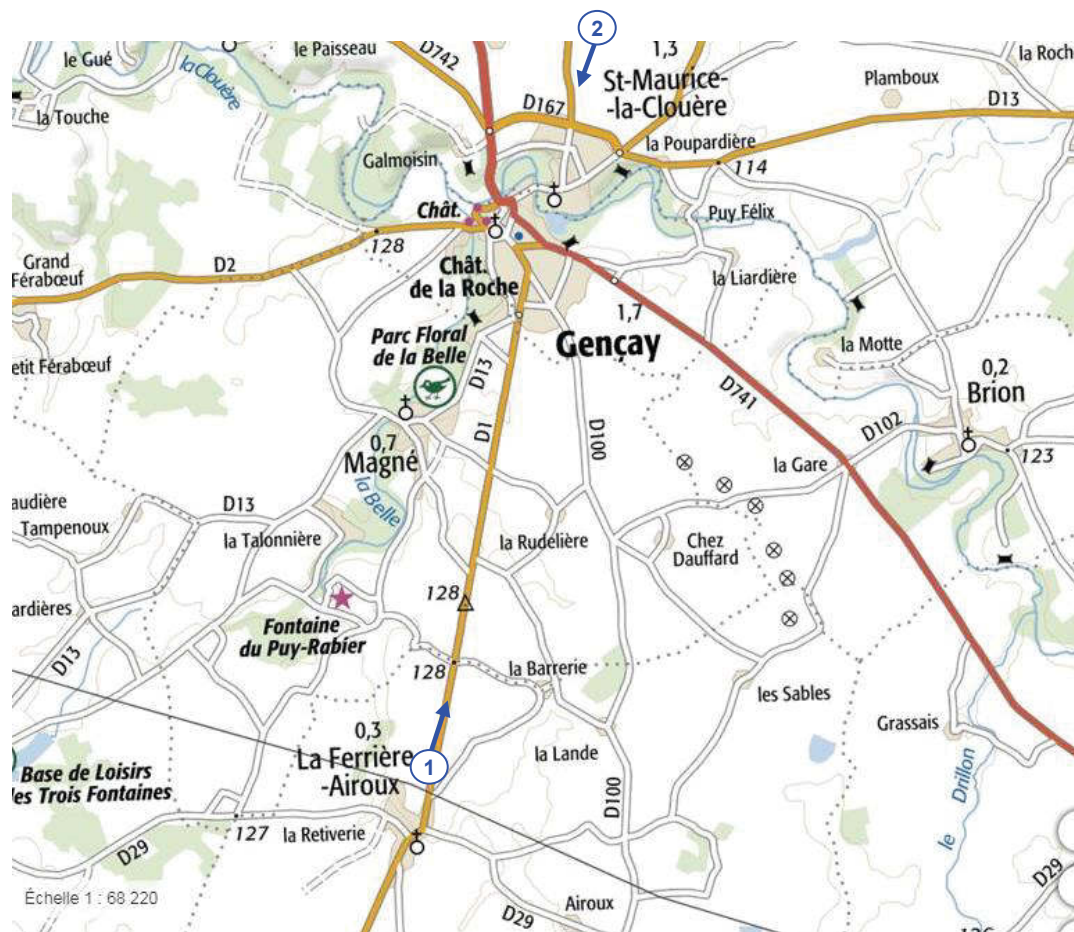
L'ancien moulin ayant subi un incendie, la couverture, la charpente, le plancher et les menuiseries n'existent plus.

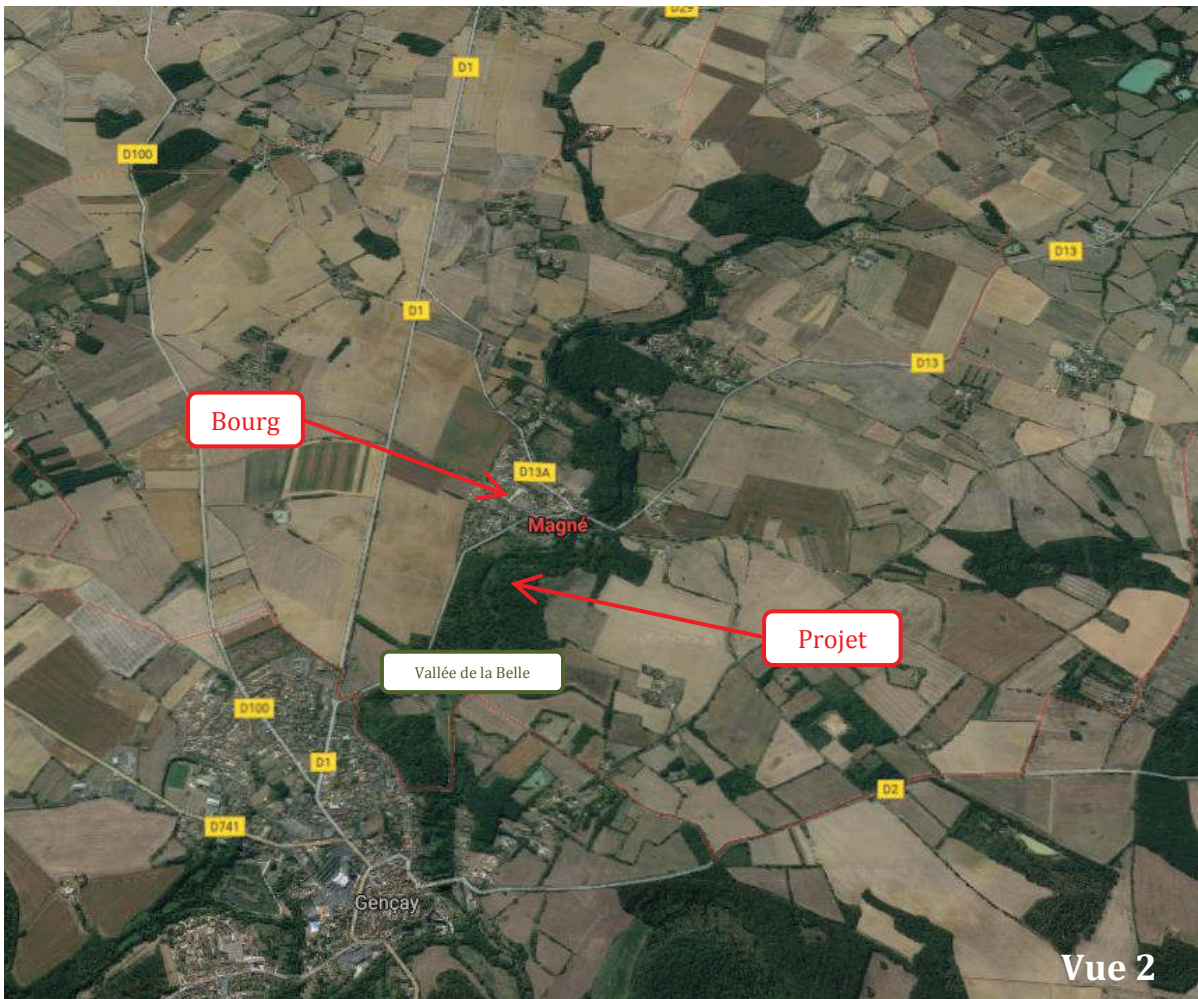
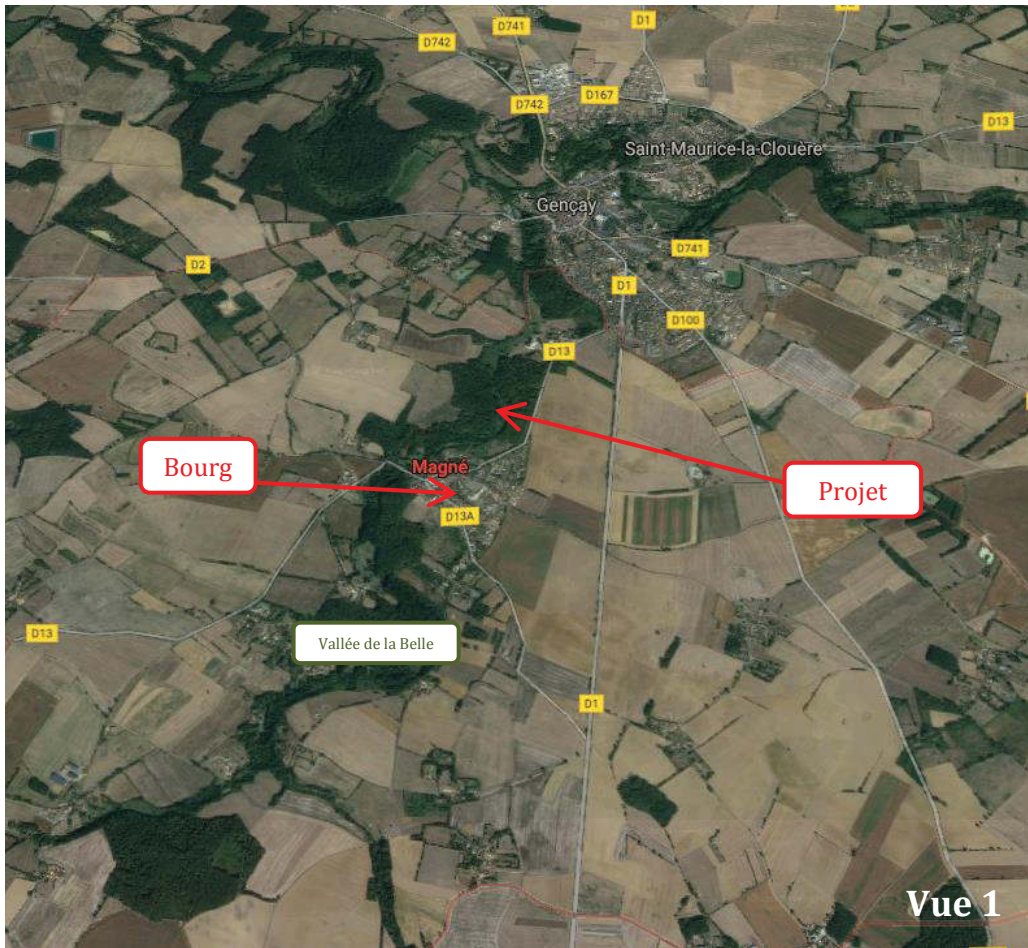
Les constructions annexes existantes sont aussi en mauvais état (charpentes et couvertures écroulées pour certaines parties, menuiseries très abimées).



Aperçu du bâti existant depuis la RD13

4) Le site dans son environnement éloigné :





III – PRESENTATION DU PROJET

1) Description du projet :

Le projet prévoit la réhabilitation des bâtiments du site du Moulin pour la création d'hébergements collectifs, d'un restaurant avec terrasse, d'une piscine avec espaces d'activités et terrains de tennis, snack-bar ainsi que les voies d'accès et les places de stationnement.

L'autre partie du projet consiste en la création d'hébergements individuels sous forme de cabane dans les bois.

Le projet comprend également la création des voies d'accès, des places de stationnement et le raccordement aux réseaux.

Pour les bâtiments existants, les eaux usées seront raccordées au réseau existant dans l'impasse à l'Ouest.

Pour les eaux usées des nouvelles constructions dans le bois, une unité de traitement sera créée afin de traiter l'ensemble des eaux du site.

Les eaux de pluie seront gérées sur les parcelles.

Une aire de stockage des conteneurs de déchets sera aménagée à proximité des premiers stationnements. Ce local sera en ossature bois et bardage bois ajouré non couvert.

2) Intégration paysagère et qualité des aménagements

A- Les terrains :

Le terrain du moulin sera conservé dans son état hormis dans l'emprise des aménagements à créer (terrasses et cheminements d'accès).

Pour les hébergements à réaliser à l'intérieur du bois, la composition a été établie de manière à limiter au maximum la suppression d'arbres. Toutefois, il sera nécessaire de réaliser du défrichage ponctuellement.

B- Les accès :

Seule la voie d'accès principale (entre la RD 13 et les premières places de stationnement) sera traitée en enrobé. Les autres voies de desserte, notamment pour les hébergements à créer, seront réalisées en stabilisé calcaire afin d'utiliser des matériaux naturels et de limiter les surfaces imperméables.

C- Les bâtiments existants :

Les bâtiments existants seront réhabilités et rénovés dans leur état d'origine. Les charpentes seront renforcées ou remplacées, les couvertures seront refaites.

Pour le bâtiment du moulin, aucune modification ne sera réalisée, les ouvertures seront conservées dans leurs dimensions. Des menuiseries en bois à petit bois seront posées. Les enduits seront nettoyés ou repris à l'existant.

Les bâtiments annexes ne feront pas l'objet d'extension, les volumes seront réaménagés dans les volumes existants. Des menuiseries en bois à petit bois seront posées. Les enduits seront nettoyés ou repris à l'existant. De nouveaux percements seront réalisés pour les besoins d'éclairage des locaux. Ces ouvertures auront le même traitement que les menuiseries existantes.

Les matériaux utilisés seront traditionnels. Les enduits seront de teinte pierre, les menuiseries seront blanches en bois, les couvertures en ardoise et en tuiles canal.

Les margelles de la piscine seront en ton pierre de pays, et les parois et le fond seront de ton sable.



*Projet de réhabilitation du moulin
(projet réalisé par le cabinet
d'architecture MANSON MONGIATTI)*



*Projet de terrasse extérieure (projet réalisé
par le cabinet d'architecture MANSON
MONGIATTI)*



*Projet de piscine (projet réalisé par le cabinet
d'architecture MANSON MONGIATTI)*

D- Les bâtiments à créer dans le bois :

Les bâtiments dans les bois seront plus modernes mais en harmonie avec les matériaux du site.

Les constructions seront en ossature et bardage bois naturel. Les couvertures seront en bac acier sombre. Les menuiseries seront en aluminium laqué noirs.



Projet de construction neuve type T2 (projet réalisé par le cabinet MANSON MONGIATTI)



Projet de construction neuve type T3 (projet réalisé par le cabinet MANSON MONGIATTI)



Projet de construction neuve type T4 (projet réalisé par le cabinet MANSON MONGIATTI)

COMMUNE DE MAGNE

Reconstruction du site du Moulin

COMPLEMENTS A LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS
(faisant suite à la demande du 25 octobre 2019)

Dossier n° 21952



SECTEUR VRD
AMENAGEMENT URBAIN ET PAYSAGE

Agence de Saint-Benoit :

3, rue des courlis - BP 26

86281 SAINT-BENOIT

☎ : 05.49.41.53.23

📠 : 05.49.01.78.88

✉ : betvrd@abs-cisse-gc.fr



ATELIER D'ARCHITECTURE
MANSON MONGIATTI

4 avenue du Plateau des Glières - Résidence la Croix Blanche -
86000 POITIERS

TEL : 05 49 41 58 05 / FAX : 05 49 52 26 47

Mail : contact@manson-mongiatti.fr

SARL au capital de 18 000 euros - N° RCS : POITIERS B 524 877 024 -

SIRET : 524 877 024 00025

APE : 7111 Z - TVA Intracommunautaire : FR 14 524 877 024 - Ordre des
Architectes Poitou-Charentes : POIS 01169

3 – Rubriques applicables

Oui le projet est aussi concerné par la rubrique 47a (la surface du défrichement nécessaire est supérieure à 0.5 Ha).

Non le projet n'est pas un terrain de camping

4.1 – Nature du projet

Les 22 cabanes seront bien destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, cependant ces installations ne seront pas démontables

4.3.1 – Description du projet en phase travaux

Le défrichement a fait l'objet d'une autorisation qui a conduit à une demande d'étude du dossier au cas par cas (cette demande est groupée à la demande d'étude au cas par cas du présent PA)

La période de défrichement sera réalisée hors des périodes de nidification et de reproduction, la date précise n'a pas encore été définie.

Toutes les mesures à mettre en place pour éviter des rejets et pollutions accidentelles dans le milieu naturel seront intégrées au CCTP dans le cadre de la consultation des entreprises pour la réalisation des travaux.

Ces mesures pourront être les suivantes :

- Ravitaillement en carburant et entretien des engins de chantier sur une aire étanche avec système de récupération des liquides résiduelles (pompage dans une fosse dédiée) en dehors du chantier
- Récupération des huiles usées et liquides avec stockage dans des réservoirs étanches et évacués par un professionnel agréé
- Balisage et délimitation stricts du chantier pour maîtriser la circulation des engins
- Assainissement provisoire du chantier (fossé pour collecte et gestion des eaux) afin d'éviter tout rejet direct dans la rivière
- L'utilisation de matériaux inertes pour les structures à réaliser dans le sol

4.4 – Procédures administratives d'autorisation

Le défrichement a fait l'objet d'une autorisation qui a conduit à une demande d'étude du dossier au cas par cas (cette demande est groupée à la demande d'étude au cas par cas du présent PA)

Le projet ne sera pas soumis à une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

4.5 – Procédures administratives d'autorisation

Le projet se compose de 804 m² de surfaces existantes (site du moulin) et de 1260m² de surface à créer (22 cabanes)

La surface des voiries ou cheminements imperméabilisés est de 851m² entrée sur le site), le reste des voiries et parking seront en matériaux poreux.

6.1 – Incidences potentielles du projet

Milieu naturel :

A ce jour, il n'a pas été réalisé de diagnostic faune-flore sur le site. Il n'a pas non plus été déterminé la présence ou l'absence de milieux particuliers favorables à la présence d'espèces patrimoniales. Toutefois, le contexte du site et notamment la proximité de la Belle laisse penser que le terrain concerné est susceptible de comporter des zones humides.

Nuisances :

Toutes les mesures à mettre en place pour éviter les nuisances seront intégrées au CCTP dans le cadre de la consultation des entreprises pour la réalisation des travaux.

Ces mesures les suivantes :

- Horaires de chantier adaptés avec information auprès des riverains
- Privilégier l'emploi de petit matériel afin de limiter les vibrations
- Calorifuger au mieux les engins existants afin de réduire le bruit
- Contrôler régulièrement le niveau sonore émis par les engins

Emissions :

Pour la gestion des eaux pluviales, il n'est pas prévu d'ouvrage particulier. La solution retenue consiste en un écoulement de surface avec infiltration directement sur le terrain en périphérie des surfaces imperméabilisées.

Pour la gestion des déchets en phase de chantier, les dispositions suivantes seront mises en place :

- Délimitation d'un espace protégé dédié uniquement à l'entrepôt ponctuel des déchets avant évacuation vers l'extérieur.
- Evacuation sur une plateforme de tri et de recyclage pour les matériaux issus des terrassements
- Evacuation et traitement sur un site adapté pour les autres types de déchets
- Mise en place d'un contrôle permettant le suivi de l'évacuation et du tri (fiche de suivi reprenant les bons d'entrée et bons de sortie des déchets).