

**Demande de compléments concernant le dossier « MESSIGNY-ET VANTOUX (21)
Création d'un village de vacances »
Déposé sur le portail de l'évaluation environnementale le 29/06/2026
(Référence 020132/KK P)**

Surface de plancher total créé et pour chaque type de structure

Type	Nombre	Détail	Surface unitaire	Surface totale
Longère *	1	rdc	69,09 m ²	100,00 m ²
	1	combles	30,91 m ²	
Wellness	1	rdc	526,42 m ²	526,00 m ²
Ecolodge famille	1	rdc	283,78 m ²	284,00 m ²
Restaurant	1	rdc	437,98 m ²	438,00 m ²
Ecolodges modèle 1	4	-	62,37 m ²	250,00 m ²
Ecolodges modèle 2	3	-	51,50 m ²	155,00 m ²
Ecolodges modèle 3	12	-	12,15 m ²	146,00 m ²
Ecolodges modèle 4	6	-	28,86 m ²	173,00 m ²
Ecolodges modèle 5	7	-	47,91 m ²	335,00 m ²
Ecolodges modèle 6	6	-	28,57 m ²	171,00 m ²
Total Ecolodges (hors ecolodge famille)				1 230,00 m ²
Total Ecolodges (avec ecolodge famille)				1 514,00 m ²
Total				2 578,00 m ²

* Pour la longère, surface créée par changement de destination

Nombre total de personnes pouvant être accueillies au maximum sur le site

	Etage	Locaux	Effectif déclaré selon le type	Effectif public total du niveau	Effectif personnel total du niveau
Bâtiment restaurant	R+1	Locaux d'hébergement pour le personnel en code du travail	Selon déclaration de la maîtrise d'ouvrage = 8 personnes	0	8
	RDC	Zone Cuisine	Selon déclaration de la maîtrise d'ouvrage = 10 personnes	409	10
		Zone Salle polyvalente	1p/m² selon l'article L3 = 152 personnes		
		Zone accueil	1p/m² selon l'article L3 = 93 personnes		
		Zone restaurant	1pers / 2m² selon l'article N2 = 76 personnes		
		Zone terrasse	1pers / 2m² selon l'article N2 = 88 personnes		
	RDC inférieur	Locaux de stockage	Zone en code du travail sans effectif	19	0
		Caveau	1pers / 2m² selon l'article N2 = 19 personnes		
Bâtiment Wellness	RDC	Zone fitness	Effectif déclaré par la maîtrise d'ouvrage selon l'article X2 = 10 personnes	65	15
		Zone soin	Effectif déclaré par la maîtrise d'ouvrage selon l'article X2 = 10 personnes		
		Espace zen	Effectif déclaré par la maîtrise d'ouvrage selon l'article X2 = 15 personnes		
		Espace bassin	Effectif déclaré par la maîtrise d'ouvrage selon l'article X2 = 5 personnes		
		Terrasse	Effectif déclaré par la maîtrise d'ouvrage selon l'article X2 = 25 personnes		
Bâtiment accueil	RDC	Zone accueil	Effectif calculé selon l'article W2 sur la base de 1p/10m² = 2 personnes	2	3
		Zone ateliers en code du travail	Selon déclaration de la maîtrise d'ouvrage = 3 personnes		
Ecolodges	RDC	Ecolodges	99 couchages	99	0

TOTAL	594	36
TOTAL	630	

Trafic induit

		Nombre personnes	Rotations par jour	Soit, nombre de passages par jour	Trafic max estimé sur voie publique attenante	
Restaurant	Effectif maxi public	428	1 aller + 1 retour	2	856	véhicule / jour
	Effectif maxi personnel	18	2 allers + 2 retours	4	72	véhicule / jour
	TOTAL TRAFIC ESTIME RESTAURANT				928	véhicule / jour
Wellness	Effectif maxi public	65	1 aller + 1 retour	2	130	véhicule / jour
	Effectif maxi personnel	15	2 allers + 2 retours	4	60	véhicule / jour
	TOTAL TRAFIC ESTIME WELLNESS				190	véhicule / jour
Accueil	Effectif maxi public	2	1 aller + 1 retour	2	4	véhicule / jour
	Effectif maxi personnel	3	2 allers + 2 retours	4	12	véhicule / jour
	TOTAL TRAFIC ESTIME ACCUEIL				16	véhicule / jour
	Nombre écolodges	Nombre de véhicules estimé / écolodge	Rotations par jour	Soit, nombre de passages par jour	Trafic max estimé sur voie publique attenante	
Ecolodges modèles 1 à 6	38	1	2 allers + 2 retours	4	152	véhicule / jour
Ecolodge famille	1	2	2 allers + 2 retours	8	8	véhicule / jour
TOTAL TRAFIC ECOLOGES					160	véhicule / jour
TOTAL GLOBAL TRAFIC MAXIMUM ESTIME PAR JOUR					1 294	véhicule / jour
MOYENNE TRAFIC ESTIME PAR JOUR (occupation public 60 % - personnel 100 %)					835	véhicule / jour

Nombre de places de parking prévues, des incohérences ont été constatées dans le dossier, le cas échéant, si le nombre de places de parking est supérieur à 50, merci d'ajouter la rubrique 41 au point 3 de votre CERFA

- 74 places de parkings au Nord,
- 4 places destinées aux campings cars à l'Est,
- 2 places destinées aux PMR au Sud,
- 1 place classique au Sud

Soit 81 places de parkings au total.

Nous ajouterons la rubrique 41 au CERFA.

Si un défrichement ou un déboisement est envisagé dans le cadre du projet, si oui merci de préciser la surface et localiser ce dernier sur une carte ; dans le cas où le défrichement ou le déboisement est supérieur à 0.5 ha, merci d'ajouter la rubrique 47a ou 47b au point 3 de votre CERFA

Aucun défrichement, aucun déboisement n'est envisagé.

Les surfaces nouvellement imperméabilisées et les surfaces désimperméabilisées dans le cadre du projet (bilan avant-après)

Surfaces imperméabilisées dans le cadre du projet (situation future)	
Surfaces toitures du projet avec débords	3 587,45 m ²
Surfaces terrasses et accès	1 855,25 m ²
Surface Carrossable en enrobé "Poreux"	2 148,11 m ²
Accès de la route de Saussy au Portail	2 538,79 m ²
Surface Carrossable en stabilisé	859,50 m ²
Accès places de stationnement et places PMR (compris accès ecolodge famille modèle 7)	
Stationnements VL + Camping car en ever green ou similaire	1 062,50 m ²
Accès Communs - Stabilisé Voitures Electriques + piétons + vélos	1 751,00 m ²
Accès depuis les accès communs jusqu'aux ecolodges et niveau bas restaurant	632,37 m ²
Total surfaces imperméabilisées dans le cadre du projet	14 434,97 m²

Surfaces actuellement imperméabilisées (situation actuelle)	
Eléments bâtis	2 510,84 m ²
Surface Carrossable en enrobé bicouche	1 791,17 m ²
Accès de la route de Saussy bicouche (très mauvais état)	2 538,79 m ²
Terrain de tennis - enrobé	892,35 m ²
Accès pavés et plage piscine	2 616,93 m ²
Bassins espace piscine	250,70 m ²
Dalles béton	95,07 m ²
Diverses rampes / terrasses / Escaliers extérieurs	214,39 m ²
Aires en sablés	2 295,65 m ²
Total surfaces imperméabilisées (situation actuelle)	13 205,89 m²

Soit une imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet	1 229,08 m²
---	-------------------------------

Les surfaces créées sont légèrement majorées de par la prise en compte :

- des débords de toitures sur les terrasses et accès sous ces débords.
- Des surfaces totales en stabilisés, evergreen, accès aux ecolodges qui sont cependant, de par leur nature, semi-perméables.

Les surfaces totalement imperméabilisées dans le cadre du projet sont les toitures (2 510,84 m²) et les voies en enrobés, terrasses et tennis (5 222,31 m²), soit 7 733,15 m² au total.

Nota : le terrain de tennis actuel sera supprimé et purgé.

Définition écolodge

Un écolodge est une petite habitation qui vise à s'intégrer au mieux dans son environnement et dans la nature.

Il se veut plus respectueux de l'environnement, moins consommateur d'énergie et vise à valoriser son milieu environnant.



Aire de camping ou de caravanage

Aucune aire de camping ou de caravanage n'est prévue.

Seuls 4 emplacements destinés au stationnement de camping-cars est prévue. Elle vise à permettre l'accès au domaine Sainte-Anne à des personnes souhaitant accéder au restaurant ou à l'espace wellness, ou séjourner dans des écolodges. Il ne s'agit en aucun cas d'une aire de caravanage.

Hauteur des différentes structures avant et après travaux

Hauteurs de bâtiments avant travaux par rapport au TN le plus défavorable :

Dénomination bâtiment	Hauteur à l'égout de toit	Hauteur au faîtage le plus haut
Maison	8,08 m	10,80m
Accueil	5,60 m	6,75m
Chalet 1 (8 chambres)	5,05 m	9,02m
Longère (bâtiment démolì)	2,98 m	6,11m
Longère (bâtiment conservé)	3,00 m	5,99m
Restaurant	3,45 m	5,98m
22 Chambres	5,54 m	7,68m

Hauteurs de bâtiments après travaux par rapport au TN :

Dénomination bâtiment	Hauteur
Accueil	5,61 m
Restaurant	7,15 m
Wellness	3,8 à 4,3 m
Ecolodge type 1	4,1 m
Ecolodge type 2	7,3 m
Ecolodge type 3	3,2 m
Ecolodge type 4	4,4 m
Ecolodge type 5	4,4 m
Ecolodge type 6	4,0 m
Ecolodge famille	5,22 m maxi

Vous avez coché la case 3.1 du CERFA concernant la clause-filet, votre projet n'est pas soumis à la clause-filet car il entre d'office dans la rubrique 40 de la nomenclature au titre du cas par cas, merci de décocher cette case.

A modifier dans le CERFA en ligne.

Le projet est également concerné par la zone N (naturelle) du PLU dans le cadre de la création de places de parking, avez-vous vérifié que les aménagements prévus dans cette zone sont autorisés par le document d'urbanisme en cours sur la commune ?

Cette notion n'a pas fait l'objet de remarque de la part des services instructeurs dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

En raison de la proximité avec une forêt et le fait de démolir certains bâtiments, des inventaires habitats/faune/flore sont-ils envisagés dans le cadre du projet ?

Aucun inventaire n'est envisagé dans le cadre du projet.

Un formulaire simplifié d'évaluation d'incidence NATURA 2000 avait été joint au dépôt du dossier Loi sur l'Eau initial déposé en 2023 pour un projet différent sur le même site. Il a été conclu que le projet n'entraînait pas d'incidence notable sur le site Natura 2000 à proximité.

Une étude de caractérisation de zone humide a également été réalisée en février 2022. Elle conclut à l'absence de zone humide au droit du projet au sens de l'arrêté du 24/06/2008 modifié, d'après les critères pédologiques et de végétation.

Quelles mesures ERC (éviter/réduire/compenser) sont envisagées afin de limiter l'impact du projet sur les milieux naturels ?

- Gestion des eaux pluviales par infiltration,
- Assainissement des eaux usées par un dispositif ANC conforme à la réglementation,
- Absence de défrichement / déboisement,
- Intégration paysagère soignée du site,
- Rationalisation de l'occupation du site,
- Circulation interne limitée et apaisée,
- Sensibilisation des usagers du site à la présence de milieux protégés à proximité du projet et à la nécessité de protéger ces milieux,
- Entretien des engins en phase de travaux,
- Installation de moyens de défense contre l'incendie (poteaux incendie ou bâche incendie),
- Les écolodges seront implantés de manière diffuse afin de préserver la structure paysagère existante. Le projet favorise ainsi une occupation mesurée du site, respectueuse de son identité naturelle,

Rappelons que le site est existant et déjà urbanisé.