

Maître de l'Ouvrage
SCCV Village de la Valette
7, zone d'activités de Manhity
97232 Le Lamentin

**AMÉNAGEMENT D'UN PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS
COMPRENANT LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS LÉGÈRES DE
LOISIR, UN BÂTIMENT ET DES D'ÉQUIPEMENTS COMMUNS
ET UN PARKING**

“Parc de L'île aux Pins”

Domaine de la Valette, Route de Cortrat,
45290 Pressigny-les-Pins

**PA2 - NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT**

janvier 2018
Indice C

<u>B+M Architecture</u> 17 rue Froment, 75011 Paris Tél : 01 43 14 00 69 www.bplasm.fr	SIBAT 17 rue Froment, 75011 Paris Tél : 01 43 55 41 00 www.sibat.fr	URBAN-ECO^{SCOP} 119 ave du colonel Fabien, 94800 Villejuif Tél : 09 72 34 47 89 www.urban-eco.fr
--	---	---

1. Localisation, superficie et nature du terrain à aménager

a. Site du projet

Le terrain concerné par la demande de permis d'aménager se situe sur la commune de Pressigny-les-Pins, au lieu-dit « le Domaine de la Valette » et plus précisément à l'extrémité Nord-Est des 35 hectares de massif forestier du parc du domaine La Valette. Le terrain s'étend sur une partie de la parcelle cadastrale C6, elle-même composée de la zone Na et de la zone N du PLU.

Le terrain d'assiette du projet porte sur une surface de 30 134 m², soit un peu moins de la moitié des 59 380 m² de la parcelle C6. Il est situé en bordure de la route départementale 817 et bordé au Nord, Ouest et Sud par 3 lisières de bois classés en zone N et en Espace Boisé Classé. Il s'aligne avec la composition du parc du domaine de la Valette en débouchant à l'ouest sur une des allées forestières appartenant à un réseau d'allées en étoile parcourant le parc du château.

Il est distant d'environ 60 m, au plus proche, du cours d'eau appelé le « Vernisson » et de 525 mètres de l'ensemble du patrimoine bâti de Pressigny-les-Pins (Vieux-château, église Saint-Pierre-et-Saint-Marc, château de La Valette). Son altimétrie est comprise entre 110 NGF (sud-ouest) et 107 NGF (nord-est). Son sous-sol est composé de calcaire sur poches argileuses.

b. Historique du projet

Suite à une approche environnementale de l'urbanisme réalisée en 2006, un projet conçu en 2011 prévoyait l'aménagement de l'ensemble du parc par le biais d'un programme multi-générationnel associant des équipements à destinations des personnes âgées et un village de vacances, destiné en particulier aux familles des résidents.

Le projet comprenait alors un bâtiment d'accueil en partie sud, avec des services (piscine, restauration), 2 bâtiments d'hébergement de loisirs, un bâtiment de loisirs « petite enfance » et une écurie et 35 bungalows.

Par la suite, faute d'autorisation de l'ARS pour la création de l'EHPAD, une partie du projet a été abandonnée et redimensionnée. Il porte désormais sur l'aménagement d'un parc résidentiel de loisir composé de 74 habitations légères de loisir et d'équipements communs et d'un bâtiment d'accueil plus compacts ce qui réduit significativement l'emprise au sol et son impact sur l'environnement.

c. Etat initial du terrain, végétation existante et caractéristiques géologiques du terrain

Le terrain du projet est actuellement couvert par :

- Un ancien terrain de sport à l'abandon ;
- Une grande friche issue d'un défrichement autorisé par la Préfecture en 2011;
- Un petit boisement sur lequel est prévu un défrichement autorisé par la Préfecture en 2017.

L'ancien terrain de sport est couvert d'une friche herbacée thermophile à mésophile, dominée par une végétation herbacée annuelle peu denses (Chardons, Armoises, Potentilles...) à développement surtout estival. Ce secteur comporte des invasives comme le Solidage du Canada (*Solidago canadensis*) et le Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*).

La partie défrichée du terrain est entièrement couvert par une friche herbacée à buissonnantes, de recue forestier jeune (cf. photographies PA6 et PA7). Le boisement initial appartenant aux boisements de plateau, était dominée par un taillis sous futaie de Chênaie-charmaie, riche en flore printanière. Des zones de bordure remaniée sont couvertes par un faciès dégradé de Robiniers (*Robinia pseudacacia*), en particulier le long de la route de Cortrat (RD817).

La partie encore boisée, comporte ponctuellement quelques faciès forestiers plus anciens, avec la présence de vieux chênes sessiliflores (*Quercus petraea*) et de quelques hêtres (*Fagus sylvatica*) et montrait localement des secteurs de Châtaigniers (*Castanea sativa*), témoignant de sols plus acides. Le défrichement de cette zone tentera de conserver les sujets remarquables.

Inscrit sur les terrains sédimentaires du crétacée de bordure du Bassin Parisien, le terrain est calcaire avec des couches irrégulières, plus ou moins indurées et hétérogènes. Il présente localement des alternances avec des horizons siliceux, a priori présente localement sur notre site. Ce plateau du Gâtinais de l'Est offre de vastes surfaces agricoles mixtes entre grandes cultures céréalières et élevage, en régression, entrecoupés de bois dans les vallées et localement sur Plateau.

2. Insertion du projet, aménagement du terrain et description du projet

a. insertion:

L'insertion du projet dans son environnement proche se fera grâce à un reboisement à une densité importante. Les différentes constructions et aménagements seront implantés parmi de nombreux arbres et arbustes, choisis parmi une palette végétale de lisière forestière adaptée au contexte biogéographique. La répartition des habitations légères de loisir dans cet espace fortement boisé permettra de créer l'ambiance paysagère d'un bois habité. Le sol actuel sera au maximum préservé et retrouvera son aspect originel de sous-bois, en dehors des zones de circulations.

Bien qu'implanté sur la commune de Pressigny la visibilité du site sera nulle puisque le massif forestier du domaine de la Valette sépare ce dernier du centre historique de Pressigny-les-Pins (Vieux-château, église

Saint-Pierre-et-Saint-Marc, château de La Valette...), le préservant ainsi de toute covisibilité avec le futur parc résidentiel de loisir.

La limite de 150 mètres le long de la RD817 sera constituée par alignement de Sorbier des oiseleurs doublé d'un grillage de type URSUS. L'impact visuel depuis la route départementale sera limité par des plantations. Seules l'entrée et la sortie du site constitueront des percées visuelles : entrée des véhicules depuis la RD817 face au bâtiment d'accueil et sortie sur la RD817 à l'extrémité nord du parking, connexion avec l'allée forestière au coin ouest du PRL. Une simple barrière en bois matérialise la limite du terrain face au bâtiment d'accueil.

Les limites du parc avec la forêt seront marquées par une simple clôture en grillage de type URSUS afin d'ouvrir le site vers les bois environnants et d'assurer une continuité visuelle.

b. aménagements du terrain

Le projet lié à des activités d'hébergement et de tourisme familial prévoit les aménagements suivants qui ne modifieront pas la topographie du terrain:

- le raccordement aux réseaux public d'eau potable et d'électricité et l'extension des réseaux jusqu'au bâtiment principal et aux habitations légères de loisir; la construction d'un local technique; l'installation de deux micro-stations d'épuration pour le traitement des eaux usées;
- la création d'un réseau de voiries pour la circulation intérieure et l'accès aux habitations ainsi que la construction d'un parc de stationnement pour les véhicules;
- la mise en place d'une clôture grillagée et la création des deux plans d'eau enherbés pour la réserve incendie et le rejet des eaux de la piscine.
- l'aménagement d'un terrain de sport, la création d'espaces de promenade et de jeux de plein air.
- le reboisement du terrain et la création d'espaces paysagers telles que des haies, des prairies y compris la création de fossés pour la gestion des eaux pluviales et de deux plans d'eau pour la défense incendie et les eaux usées traitées de la piscine.

c. description projet

Le projet s'implante globalement de la façon suivante : dans la partie Sud, en limite de parcelle, sont regroupés l'accès au site, le parking, le bâtiment principal et les aires de loisir laissant ainsi la place à un important espace boisé dans lequel sont répartis les chalets. Cet espace s'étend jusqu'à la limite nord du terrain et il est structuré par un réseau de voies piétonnes en forme de pomme de pin.

3. Les constructions : Implantations, surfaces et aspect extérieur et hauteur

a. Le bâtiment principal et la piscine couverte:

Permettant l'accueil des visiteurs et abritant plusieurs activités liées au fonctionnement du site, le bâtiment principal est implanté à 15 m de l'alignement de la route de Cortrat avec une orientation Nord-Sud. C'est un bâtiment d'aspect global rectangulaire de plain-pied, façades en bardage bois, menuiseries couleur gris foncé et vitrage clair. La partie centrale se distingue par une toiture 2 pans plus haute que les parties latérales.

L'entrée de ce bâtiment est clairement indiquée par une signalétique placée sous un auvent créé par le débord de la toiture haute. La partie centrale est coiffée d'une toiture haute de 7,7 m à double plan à 35 en panneaux tuile couleur ardoise. La ligne de faîtage de cette toiture marque l'axe nord-sud du projet ainsi que l'axe de symétrie du site. Cette partie du bâtiment comprend l'accueil des visiteurs, un espace lounge et une zone de petite restauration assise ainsi qu'un accès arrière vers le parc.

La partie latérale droite du bâtiment est abrité sous une toiture plate haute de 4 mètres en terrassons zinc ce qui permet de dissimuler les équipements techniques de ventilation par l'acrotère haute. Cette zone comprend une boutique, un bureau administratif, une lingerie, une cuisine et une réserve.

L'autre partie latérale gauche abrite une piscine chauffée orientée plein sud et ouverte par une verrière haute de 3 mètres. L'arrière du bâtiment est couvert par un toit-terrasse haut de 4 mètres et comprend un SPA et un espace fitness, un vestiaire ainsi qu'un local technique et un accès direct vers le parc et les chalets.

L'ensemble du bâtiment et de la piscine créé 660 m² de surface plancher.

b. Les Habitations légères de loisir:

Au nord de ce bâtiment d'accueil, sont réalisés et répartis dans l'espace boisé du parc 74 emplacements pour des habitations légères de loisir simples et doubles. Ces dernières atteignent une capacité d'accueil de 296 personnes et totalisent une surface plancher de 3030 m².

Ces habitations de type "chalets" auront une architecture homogène avec les autres constructions : bâtiments de plain-pied, façades en bardage bois, toitures à double pans en panneaux tuile couleur ardoise, menuiseries gris foncé et vitrage clair. Conformément à l'article 10.2 de la zone N du PLU, la hauteur totale des habitations légères de loisirs ne dépasse pas 4,5 m

c. Les Locaux techniques et la zone de stockage des poubelles:

Situés sur le côté droit près de l'entrée du site se trouvent un local transformateur de 20 m² et un local TGTB 7,5 m² construits en matériaux traditionnels - agglomérés de ciment - sous un toit plat. Hauteur 2,5m.

Près de la sortie du parc de stationnement un enclos palissé est prévu pour le stockage des poubelles, ouvert vers le parking il est directement accessible pour le ramassage des déchets. L'ouvrage de 25 m², sera réalisé avec une palissade en bois d'une hauteur de 2,5 m. Les déchets sont stockés dans des conteneurs normalisés en application du tri et de la gestion de déchets, le sol est en béton pour permettre le nettoyage des eaux sales et leur évacuation s'effectue par un siphon de sol.

d. Accès au site et stationnement des véhicules

L'entrée est marquée par des murets en moellons calcaires de 1,20m de hauteur accompagnés de barrières en bois. L'accès des véhicules se fait par cette entrée, depuis la route de Cortrat (RD817), au sud-est de la parcelle en face au bâtiment d'accueil. Après l'ouverture d'une barrière coulissante l'accès se poursuit vers la droite jusqu'au parc de stationnement situé en limite de parcelle et longeant le RD817. Ce parking comprend 114 places de stationnement dont 6 PMR pour une surface de 2500 m². Une circulation à sens unique permet une sortie des véhicules située vers le Nord-Est donnant directement accès à la départementale. L'allée centrale sera réalisée en Eco végétal gravillonné et les places de stationnement en éco végétal enherbé. Des caniveaux avec substrat type D-Rainclean filtreront les eaux de ruissellement du parking (rejet hydrocarbures $\leq 0,13$ mg/l, métaux lourds 90 à 99 %). L'accès au bâtiment principal est ensuite piétonnier depuis le parking jusqu'au parvis d'accueil en béton désactivé.

Une autre aire de stationnement est prévue pour les vélos et les voiturettes électriques qui permettent d'accéder aux chalets ou de circuler dans le parc : situé en bordure de ce dernier à l'est du terrain, un auvent de 88 m² est coiffé d'une toiture en panneaux tuile couleur ardoise et montée sur des colonnes maçonnées et charpente bois en cohérence avec les autres constructions du site.

d. Espaces libres

circulation intérieure

La circulation à l'intérieure se fait de manière piétonne. Des vélos ou des voiturettes électriques utilitaires sont en libre-service.

Le réseau de circulation intérieure est composé par une voie circulaire en forme de cône, créant un passage libre de 4 mètres mais bétonnée sur seulement 3 m. C'est une voirie carrossable car c'est aussi une voie pompiers et permet l'accès d'engins type fourgons réglementaire (portance 90 KN par essieu). Le réseau de circulation est structuré par deux grandes allées perpendiculaires. L'allée formant l'axe de symétrie du réseau en partant du bâtiment d'accueil avec une orientation Nord-Sud. Coupant perpendiculairement cet axe, se déploie une autre allée boisée de même largeur. Cet ensemble de 1014 mètres linéaires de voiries piétonnes mono pente ou en toit (suivant le terrain naturel existant pour la gestion de l'eau pluviale qui est infiltrée dans des fossés en forme de cônes et des noues bordant les allées.

Un réseau secondaire en forme d'épi est constitué de petites allées piétonnes gravillonnées de 2 m de large partant de l'axe des axes principaux et desservant la totalité des chalets.

Aires de jeux de plein air, de promenades et d'activités sportives:

À l'ouest de la piscine se déploient un espace de détente aménagé exposé plein sud, encore plus à l'ouest un terrain de sport (terrain de tennis en terre battue). Une autre aire de jeux et de détente enherbée et aménagée se situe en limite de parcelle C6 dans l'axe de l'allée des Pins qui mène au centre du bois du Domaine de la Valette.

c. Palette végétale des plantations

Plantations isolés

Le projet prévoit de conserver les sujets anciens situés sur la partie sud encore boisée en adéquation avec les aménagements prévus. La reconstitution de l'espace boisé prévoit la plantation de plus de 200 arbres, arbustes et buissons endémiques avec une densité de plantation sera d'environ un arbre pour 100 m² à 150 m² d'espace libre, choisis par exemple parmi la palette présentée ci-dessous.

Les arbres isolés ou en bouquet, massifs arbustifs... pourront associer tout ou partie des espèces suivantes :

Arbres champêtres	
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
...	
Arbres fruitiers	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i>
Pommier	<i>Malus sylvestris</i>
Prunier sauvage	<i>Prunus domestica</i>
Bois de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
...	

Arbustes	
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Camérisier des haies	<i>Lonicera xylosteum</i>
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>
Ronce des haies	<i>Rubus fruticosus</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
...	
Lianes	
Lierre	<i>Hedera helix</i>
...	



Figure 1. Croquis d'ambiance illustrant le principe de la grande allée forestière jardinée, traversant un espace de jeux inspiré de la forêt (agilité et évation à partir de troncs dressés, couchés).

Plantations en limite:

La clôture le long de la RD817 sera doublée d'un alignement des Sorbier des oiseleurs (*Sorbus acuparia*). et une haie dense pluristratifiée de 1 à 2 m de large, composée d'arbres de haute tige, d'arbres fruitiers et/ou d'arbustes avec une strate complémentaire herbacée ou buissonnante.

Le long des autres limites avec les bois un grillage de type « Ursus » préservera la transparence et assurera la continuité visuelle avec le boisement environnant.

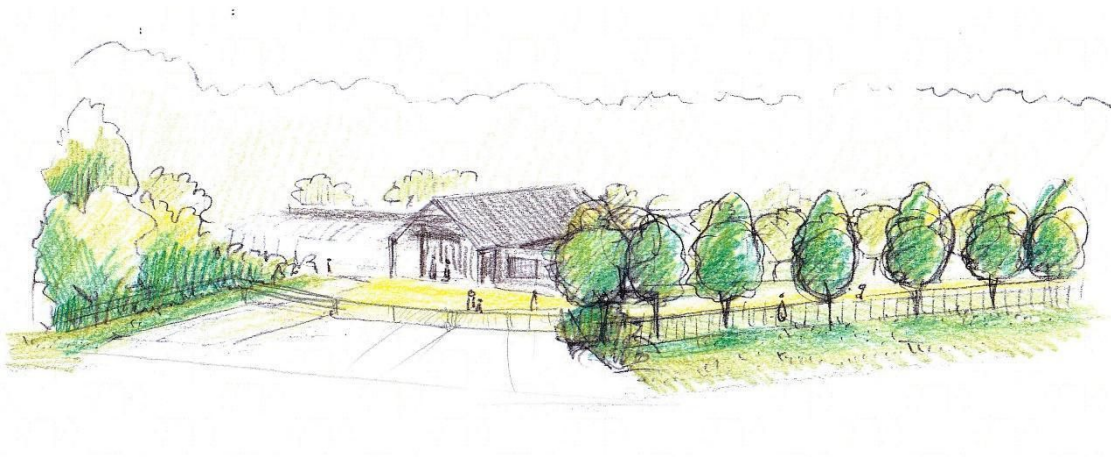


Figure 2. Croquis d'ambiance illustrant le principe du traitement paysager de l'entrée principale du site.



Figure 3. Croquis d'ambiance illustrant le principe du traitement paysager des limites sur la RD et en frange de l'espace boisé (alignement de Sorbiers des oiseleurs et haie dense pluristratifiée.).

Plantations intérieures:

La plantation de haies permettra de créer des paravents paysagers et d'organiser l'espace intérieur du site : l'espace de détente qui longe la piscine sera bordé par une haie dans sa partie mitoyenne avec les 4 places de parking attenantes. La limite intérieure du parking sera marquée par une haie haute, évitant tout vis à vis avec les chalets et le parc boisé. Le terrain de tennis sera aussi bordé par une haie sur deux côtés.

Arbres champêtres		Arbustes	
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
...		Camérisier des haies	<i>Lonicera xylosteum</i>
Arbres fruitiers		Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Ronce des haies	<i>Rubus fruticosus</i>
Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i>	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Pommier	<i>Malus sylvestris</i>	...	
Prunier sauvage	<i>Prunus domestica</i>	Lianes	
Bois de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	Lierre	<i>Hedera helix</i>
...		...	

Bassins, noues et fossés

Le projet comporte deux plans d'eau paysagers et plantés :

3. Le bassin enherbé longeant le bâtiment d'accueil constitue la zone rejet des eaux de la piscine.
4. Le bassin mitoyen au parking constitue la réserve d'eau incendie de 120 m³, alimentée par le recueil des eaux de toiture du bâtiment d'accueil.

Les plantations, auront un caractère adapté à la présence de l'eau permanente ou temporaire et associeront par exemple tout ou partie des espèces végétales suivantes :

Arbres		Herbacées	
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Iris fétide	<i>Iris pseudacorus</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	Roseau commun	<i>Phragmites communis</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Baldingère faux-roseau	<i>Phalaris arundinacea</i>
...		Massette à grande feuilles	<i>Typha latifolia</i>
Arbustes		Différents Carex	<i>Carex pendula</i> , <i>Carex acutiformis</i> ...
Ronce bleuâtre	<i>Rubus caesius</i>	Épilobe hirsute	<i>Epilobium hirsutum</i>
Saule à oreilles	<i>Salix aurita</i>	Eupatoire chanvrine	<i>Eupatorium cannabinum</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	Menthe aquatique	<i>Mentha aquatica</i>
...		...	

5. Compléments

a. Principe de fondations des constructions

Suivant le rapport d'étude géotechnique (mission G2 AVP datée du 10/03/2016) qui a été réalisé par la société Géotechnique Auvergne SAS :

- Les fondations seront de type profondes par pieux vissés de type KRINNER ancrées dans les Sables ou les Marnes.
- La profondeur des fondations sera fonction des charges à reprendre.
- Niveau bas porté par les fondations.
- Implantation des fondations.
- Vissage des fondations.
- Longrines en béton armé.
- Dimensions et armatures suivant calculs, d'après les charges découlant de la structure.

b. Principes d'éclairage extérieur

Les éclairages prévus sont sans pollution lumineuse : aucun éclairage zénithal et aucun éclairage direct des milieux environnants

- En ce qui concerne l'éclairage extérieur, il y aura des bornes et des mâts d'éclairages qui éclairent les chemins et les voies roulantes vers le sol.
- Nous éviterons un éclairage indirect des cheminements, les circulations extérieures se feront aussi par illumination des différentes façades.
- Les luminaires des cheminements et circulation seront disposés de façon à ne pas être envahis par la végétation.

c. Aménagements pour garantir la sécurité routière des visiteurs et des riverains

La mise en place de panneaux de circulation et des aménagements seront demandés à la Mairie de Pressigny pour permettre la circulation sécurisée des riverains et des visiteurs.

Des ralentisseurs de type coussins berlinois, adaptés au passage des engins agricoles, seront installés aux abords du site sur la départementale afin de ralentir le trafic routier qui sera sensiblement augmenté par la création du PRL. Par ailleurs l'accès au site permettra l'engagement des véhicules jusqu'au portail d'entrée sans gêner le trafic sur la départementale (voir plan de signalisation et PA 18-1) .

Panneaux de signalisation:

pour la sortie parking, voir plan de signalisation :

- Mise en place d'un sens unique
- Panneau Stop

Pour l'entrée voir, plan de signalisation:

- Signalisation amont et aval de sortie de véhicules.

d. Gestion de l'eau

Besoins en eau potable

Le besoin hebdomadaire en eau potable varie au cours de l'année (haute-saison / basse-saison). Il est de plus amené à évoluer entre les années. En moyenne inter annuelle, ce besoin est estimé à 7 600 m³/an.

Gestion des eaux usées

- Fonctionnement station assainissement suivant notice Saint Dizier environnement, implantation sur le terrain naturel, suivant coupes plan VRD.
- Les eaux EU-EV du site seront collectées et renvoyées vers les 2 stations d'assainissement chacune d'une capacité de 125 EH. L'eau des stations sera rejetée vers un épandage.
- L'eau de la piscine, après neutralisation du chlore, sera renvoyée vers un bassin étanche de 60 m³ pour réutilisation: arrosage et nettoyage des voiries. Le trop plein sera renvoyé vers un réseau de drainage en périphérie des voiries.

Gestion des eaux pluviales

- Traitement des eaux pluviales : par infiltration avec des noues superficielles en périphérie des voiries et allées. Des gouttières n'étant pas prévues, les eaux de toiture des chalets tomberont directement sur le terrain naturel. L'eau de toiture du bâtiment accueil sera collectée pour alimenter le bassin incendie en bordure du parking.
- Le bassin près du parking sera la réserve incendie de 120 m³, il sera étanché avec un EPDM. Un accès fourgon pompier sera prévu pour permettre le pompage par le camion.
- Le trop plein du réservoir incendie et du bassin d'arrosage sera renvoyé vers un réseau de drainage en périphérie des voiries.