

**SAS PANIER ISF n°1**

7, zone de Manhity  
97232 LE LAMENTIN

Pressigny-les-Pins (45)

# Restructuration d'un internat en hôtel

Demande d'examen au cas-par-cas

Annexes

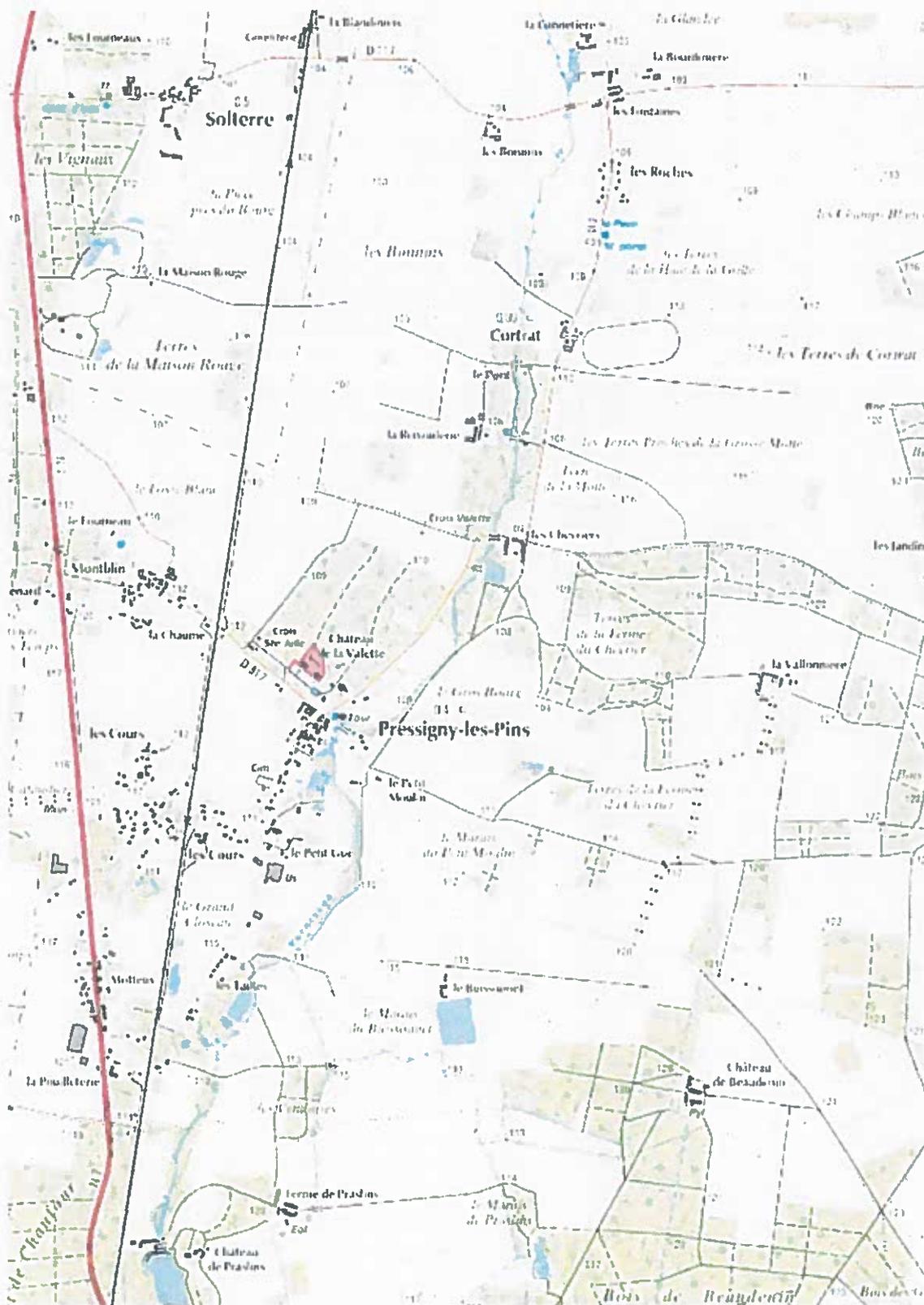
## TABLE DES ANNEXES

- Annexe 1 Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire
- Annexe 2 Plan de situation (1/25 000)
- Annexe 3 Photographies de la zone d'implantation
  - 3.1. Plan cadastral *avec localisation des points de vue* (PC1-2)
  - 3.2. Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (PC7)
  - 3.3. Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain (PC8)
- Annexe 4 Plan du projet
- Annexe 5 Plan des abords du projet (1/5 000)
- Annexe 6 Plan de situation du projet par rapport au site Natura 2000 proche
- Annexe 7 Contexte écologique
  - 7.1. Localisation du projet et des zonages d'inventaire et de protection milieu naturel
  - 7.2. Localisation du projet et des continuités écologiques régionales
  - 7.3 Extraits de l'Atlas de cartes des enjeux botaniques en bord de routes départementales dans le Loiret (novembre 2015)
- Annexe 8 Extraits du dossier de demande de Permis de Construire
  - 8.1. Plan de l'existant (PC2-1)
  - 8.2. Coupes du terrain et de la construction (PC3)
  - 8.3. Notice de présentation (PC4)
  - 8.4. Plan d'assainissement, Note de calcul EU et EF
  - 8.5. Notice environnementale et paysagère

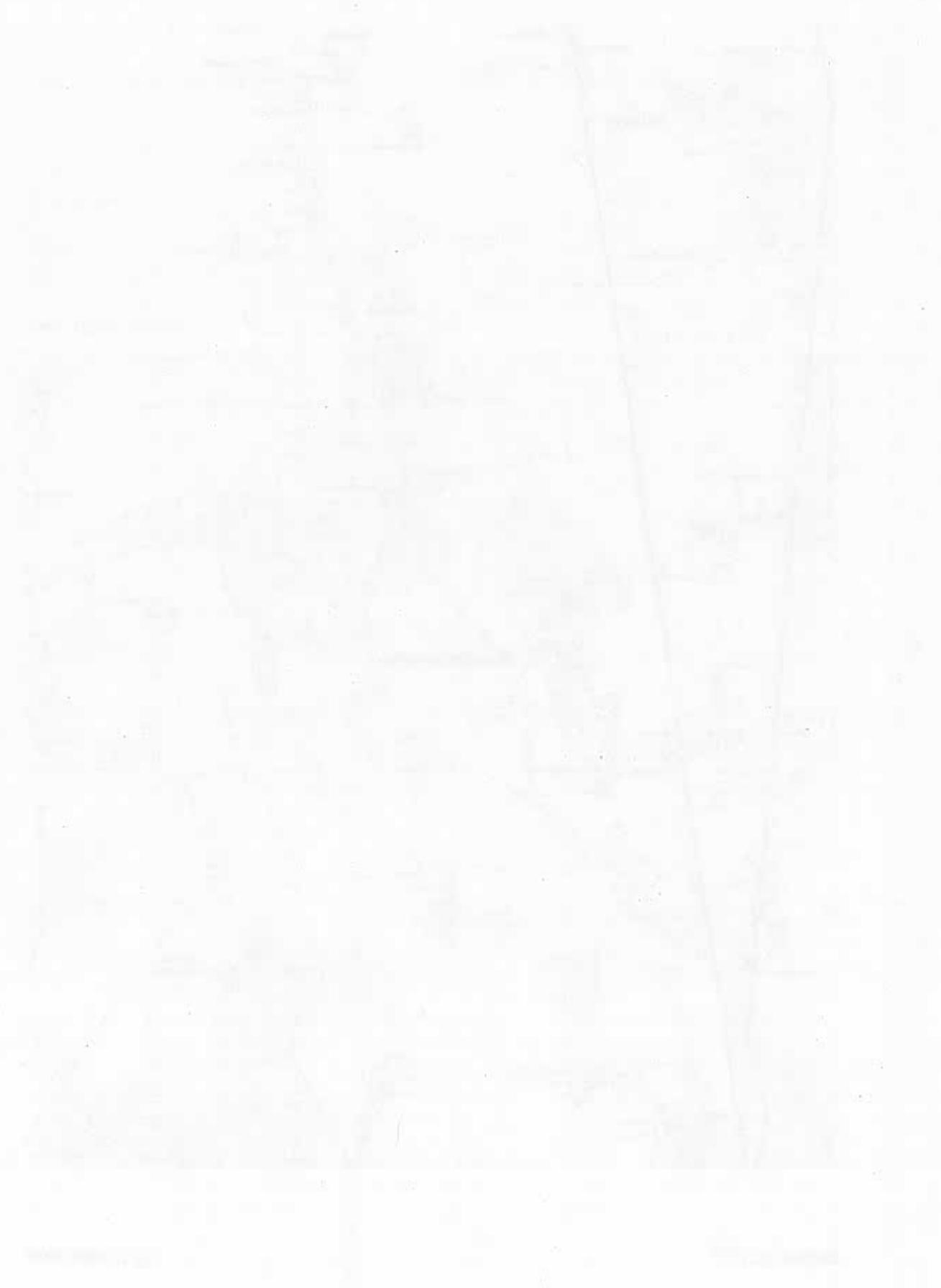
Annexe 1 Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire



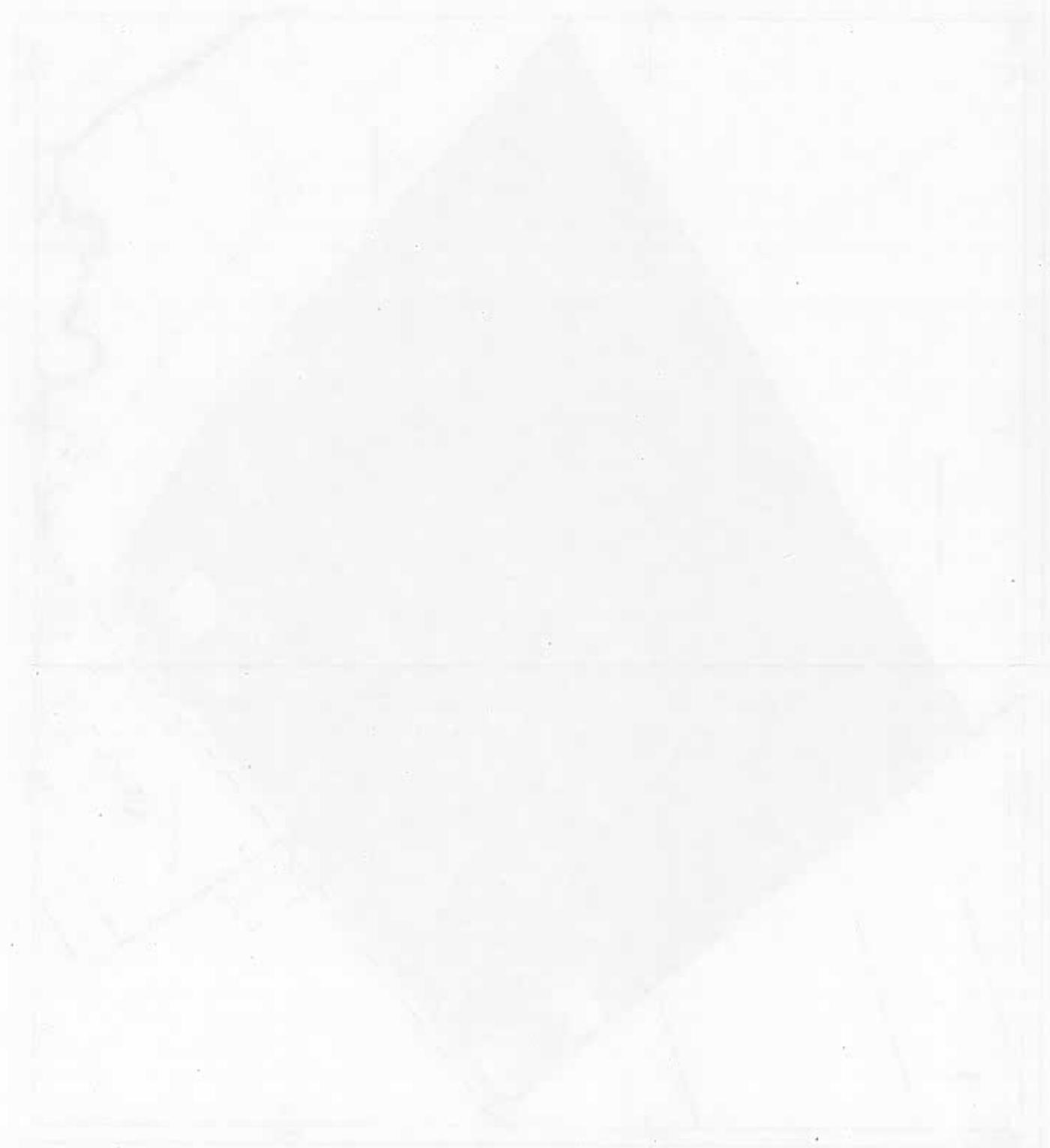
Annexe 2 Plan de situation (1/25 000)



### Annexe 3 Photographies de la zone d'implantation

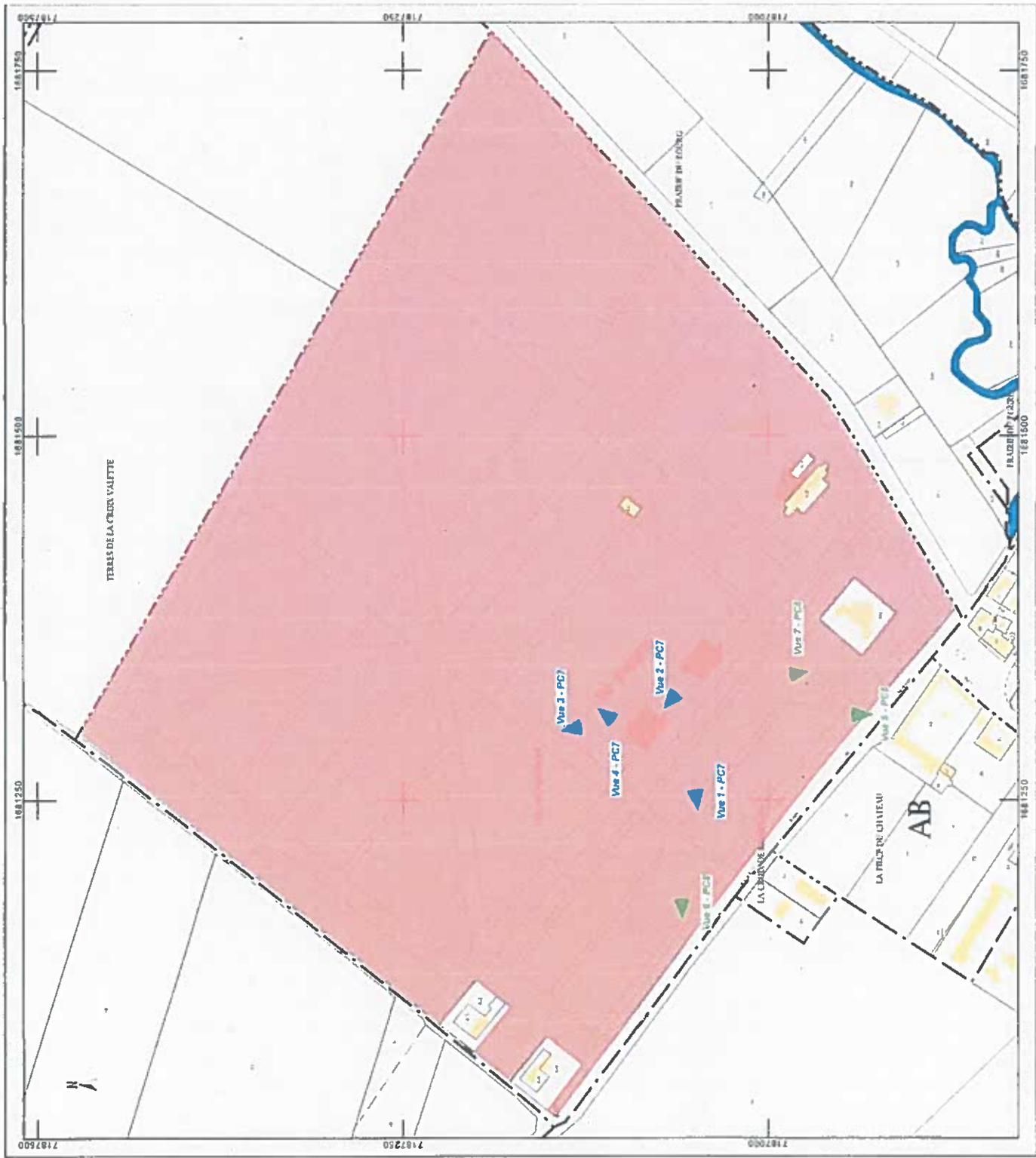


3.1. Plan cadastral avec localisation des points de vue (PC1-2)

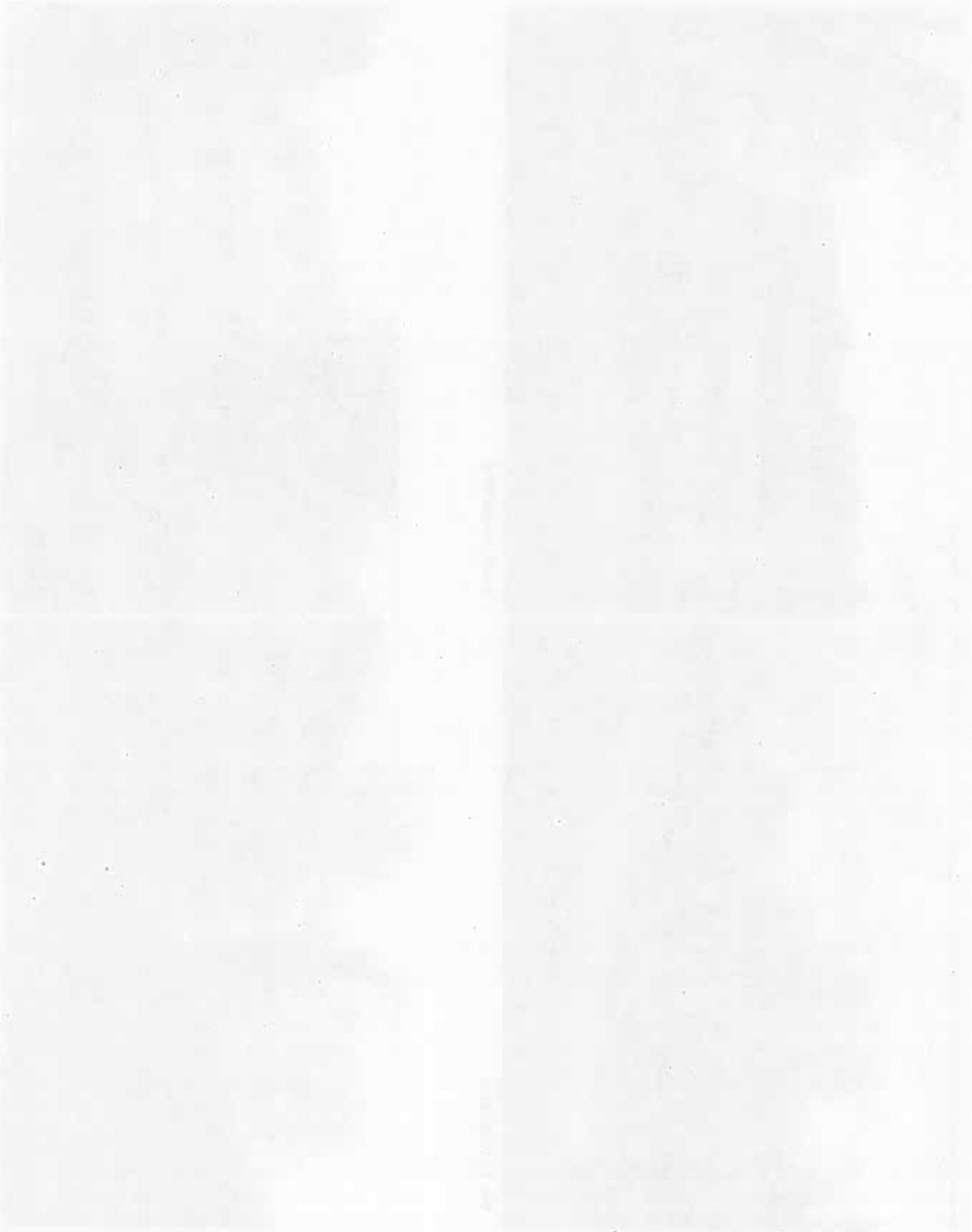


PC1-2

Mapa de planta	SAS PANIER ISF 1	7 rue de la Chapelle - 75009 PARIS Tel: 01 43 72 20 23 - Fax: 01 43 48 12 11 email: saspanier.com@wanadoo.fr
Architecte	1.COM	7 rue de la Chapelle - 75009 PARIS Tel: 01 43 72 20 23 - Fax: 01 43 48 12 11 email: saspanier.com@wanadoo.fr
Plan	PC	Plan Cadastral
Objet	PC	Plan Cadastral
Date	2018	2018
Projet	PC	Plan Cadastral
Approbation	PC	Plan Cadastral
Etat	PC	Plan Cadastral
Forme	PC	Plan Cadastral
A3	PC	Plan Cadastral



3.2. Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (PC7)



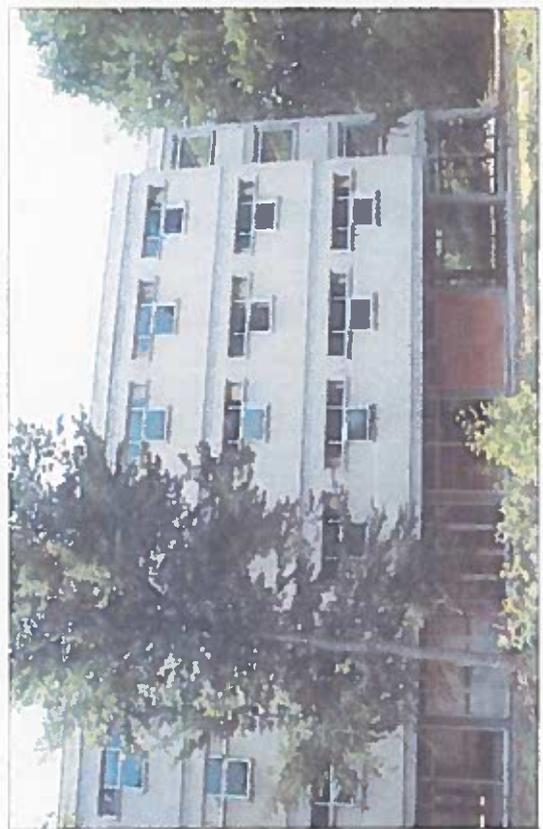
**SAS PANIER ISF 1**  
 2 zone de livraison  
 97332 LE LAZIER (FR)  
 tél. 03 98 42 33 29  
 email. sas@panier.com

**Architecture I.COM**  
 77 rue de Commerce - 75011 PARIS  
 tél. 01 43 73 25 85 - fax. 01 43 48 12 11  
 email. agence.archi@panier.com

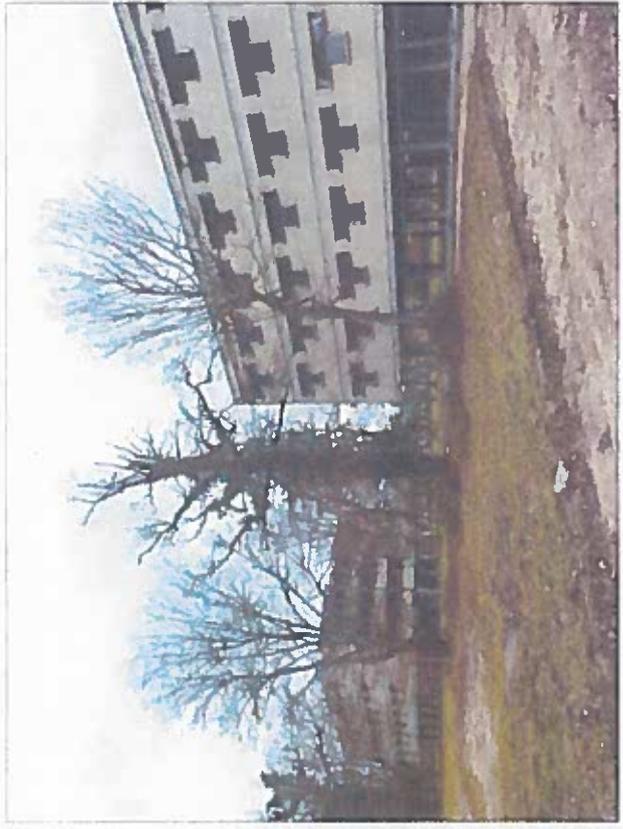
**PC**  
 Label Vendeur Résidence - Garantie de 10 ans - PRESIGNY4.ES-PMS  
 Restauration d'un immeuble existant  
**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
 Terrain dans son environnement proche

Année  
 2018  
 Forme  
 1 2 13  
 Ctr

**PC7**



Vue 4 - Année 2014



Vue 3 - Année 2018



Vue 2 - Année 2018



Vue 1 - Année 2018

3.3. Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain (PC8)





Vue 6 - Année 2018



Vue 5 - Année 2018



Vue 7 - Année 2014

<p>7, rue de l'Arbre 91200 LE LARSEN FRANCE tel : 03 46 42 52 53 email : info@procedur.com</p>		<p><b>SAS PANIER ISF 1</b></p>	
<p>77, rue de Charente - 75011 PARIS tel : 01 43 23 56 00 - fax : 01 43 06 12 11 email : agence.compt@eurisat.fr</p>		<p><b>I.COM</b> Architecture</p>	
<p>Préfecture Région Ile de France Laboratoire Régional - Domaine de la Vallée - FRESIGNY-LES-PINS</p>	<p>PC</p>	<p>Date</p>	<p>Mai 2018</p>
<p>Opération</p>	<p>Indice</p>	<p>Date</p>	<p>Format</p>
<p>Plan</p>	<p>AD</p>	<p>Terrain dans son paysage lointain</p>	

PC8

## Annexe 4 Plan du projet

La description du projet est complétée par les pièces du dossier de demande de permis de construire :

- PC2-1 : plan de l'existant
- PC3 : Coupes du terrain et de la construction
- PC4 : notice de présentation
- Plan d'assainissement, Note de calcul EU (eaux usées) et EF (eau froide)
- Notice environnementale et paysagère



Annexe 8 Extraits du dossier de demande de Permis de Construire

8.1. Plan de l'existant (PC2-1)



## 8.2. Coupes du terrain et de la construction (PC3)

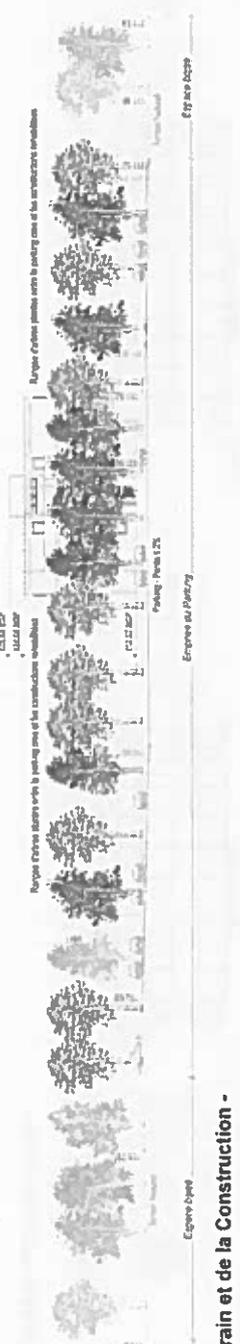




PC	2018	Architecte	1. J. COM
Label Vainqueur Résidence - Domaine de la Vierge - PRÉSIDENTS-PLUS	77 rue de Châteaux - 75011 PARIS Tél. 01 43 73 28 83 - Fax 01 43 48 12 11 email: agence.com@wanadoo.fr	Acteur	77 rue de Châteaux - 75011 PARIS Tél. 01 43 73 28 83 - Fax 01 43 48 12 11 email: ad@proccour.com
PC	2018	Architecte	1. J. COM
Label Vainqueur Résidence - Domaine de la Vierge - PRÉSIDENTS-PLUS	77 rue de Châteaux - 75011 PARIS Tél. 01 43 73 28 83 - Fax 01 43 48 12 11 email: agence.com@wanadoo.fr	Acteur	77 rue de Châteaux - 75011 PARIS Tél. 01 43 73 28 83 - Fax 01 43 48 12 11 email: ad@proccour.com
PC	2018	Architecte	1. J. COM
Label Vainqueur Résidence - Domaine de la Vierge - PRÉSIDENTS-PLUS	77 rue de Châteaux - 75011 PARIS Tél. 01 43 73 28 83 - Fax 01 43 48 12 11 email: agence.com@wanadoo.fr	Acteur	77 rue de Châteaux - 75011 PARIS Tél. 01 43 73 28 83 - Fax 01 43 48 12 11 email: ad@proccour.com
PC	2018	Architecte	1. J. COM
Label Vainqueur Résidence - Domaine de la Vierge - PRÉSIDENTS-PLUS	77 rue de Châteaux - 75011 PARIS Tél. 01 43 73 28 83 - Fax 01 43 48 12 11 email: agence.com@wanadoo.fr	Acteur	77 rue de Châteaux - 75011 PARIS Tél. 01 43 73 28 83 - Fax 01 43 48 12 11 email: ad@proccour.com
PC	2018	Architecte	1. J. COM
Label Vainqueur Résidence - Domaine de la Vierge - PRÉSIDENTS-PLUS	77 rue de Châteaux - 75011 PARIS Tél. 01 43 73 28 83 - Fax 01 43 48 12 11 email: agence.com@wanadoo.fr	Acteur	77 rue de Châteaux - 75011 PARIS Tél. 01 43 73 28 83 - Fax 01 43 48 12 11 email: ad@proccour.com



Coupe BB du Terrain et de la Construction -  
Etat Existant



Coupe BB du Terrain et de la Construction -  
Etat Projeté

8.3. Notice de présentation (PC4)



UNIVERSITÉ DE PARIS

# DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

## RESTRUCTURATION DE L'ANCIEN INTERNAT DU DOMAINE DE LA VALETTE EN HÔTEL DE 100 CHAMBRES 45290 PRESSIGNY-LES-PINS

### NOTICE DE PRÉSENTATION

*Ind. B – JUILLET 2018*

#### **Introduction :**

Le présent dossier de demande de permis de construire porte sur la restructuration en hôtel de l'ancien internat, situé sur le Domaine de la Valette, dans le Parc de Pressigny, sur la commune de Pressigny-les-Pins (45290).

**La contenance cadastrale de la parcelle du projet est de 9 550 m<sup>2</sup>.**

#### **1. Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords :**

##### Présentation générale du site :

Le Domaine de la Valette est situé à l'angle des routes de Montargis (RD817) et de Cortrat (RD417), dans le bourg de la commune de Pressigny-les-Pins.

Il est constitué de plusieurs édifices construits au milieu du parc arboré :

- Le château de la Valette
- Sa chapelle, ses écuries et ses dépendances
- Les 2 bâtiments de l'ancien internat

##### Présentation historique du site :

L'historique du Domaine se confond avec l'historique de l'édifice qui caractérise le site, à savoir le château de la Valette.

Ledit château a été construit en 1864 par Marie Joseph le Bouëdec. Il est occupé à partir de 1893 par le vicomte et la vicomtesse Albert Isle de Beauchaine. Une

chapelle, toujours existante à ce jour, est alors édifiée vers 1895 à l'orée du parc pour abriter la dépouille du vicomte. Sa veuve continue d'occuper les lieux jusqu'à sa propre mort en 1924.

Après quelques années d'abandon, le château est acheté par les républicains espagnols. Dès 1936, pendant la guerre civile d'Espagne, il sert alors à accueillir des émigrés politiques espagnols. Suite à la défaite du camp républicain, il tombe aux mains de l'état franquiste qui y organise des colonies de vacances dans les années 1950.

Dans les années 1970, le château est transformé en collège espagnol. Sont alors construits sur le Domaine, à proximité du château, 2 bâtiments qui abriteront l'internat du collège.

Le collège est fermé en 1986. Le château se transforme alors en centre culturel espagnol et est utilisé par diverses associations comme lieu de réunions et de rencontres.

Le lieu est peu à peu délaissé par l'ambassade espagnole. Il est finalement vendu à la commune de Pressigny-les-Pins en 2002.

En 2012, la municipalité revend le Domaine à la société ACI Outremer.

La présente demande de permis de construire porte sur la création d'un hôtel de 100 chambres, à travers la restructuration des 2 bâtiments de l'ancien internat espagnol, inexploités et laissés à l'abandon depuis plusieurs années.

#### Présentation de l'état initial des 2 bâtiments de l'ancien internat :

Les 2 bâtiments existants, construits à 30m l'un de l'autre, sont parfaitement identiques.

Ils sont chacun constitués de 4 niveaux (Rez-de-chaussée à R+3).

Les niveaux R+1 à R+3 sont composés de 16 chambres réparties en façades Nord et Sud et Wc communs dans leurs parties centrales.

Les Rez-de-Chaussée sont composés quant à eux de grands plateaux libres et de Wc communs.

L'accès aux étages s'effectue par un escalier central.

L'architecture des 2 bâtiments est caractéristique de l'architecture des années 70 par :

- son matériau de construction, le béton
- sa structure porteuse poteau/poutre
- la forme en T des baies d'étage
- un rez-de-chaussée largement vitré

## **2. Présentation du projet et du parti retenu pour son insertion dans l'environnement :**

### **La restructuration des 2 bâtiments :**

Le projet consiste donc en la restructuration des 2 bâtiments de l'ancien internat en hôtel d'une contenance de 100 chambres.

L'hôtel sera ouvert à l'année.

Le personnel de l'hôtel est estimé à 2 personnes maximum. Elles seront logées à part sur le site, hors des 2 bâtiments rénovés.

La restructuration portera le nombre de chambres de chaque bâtiment à 50 unités. Soit un total de 100 chambres pour l'établissement.

La restructuration consiste en :

- la rénovation des 96 chambres existantes (16 chambres par niveau, du niveau R+1 à R+3, soit 48 chambres par bâtiments)
- la création de locaux d'étage nécessaires au bon fonctionnement de l'hôtel, à savoir locaux de stockage et lingerie d'étage. Ces locaux seront créés en lieu et place des anciens wc communs.
- la création de petits salons communs, à chaque niveau d'hébergements du bâtiment 1, en lieu et place des anciens wc communs.
- la création de 4 chambres adaptées aux personnes à mobilité réduite en Rez-de-chaussée (2 par bâtiments).
- la création d'un espace accueil, d'une salle de restaurant, ouverte uniquement aux clients de l'hôtel, et de son office au Rez-de-chaussée du bâtiment 1.
- la création d'un atelier d'artistes, au Rez-de-chaussée du bâtiment 2.
- la création de 2 lingerie principales, en Rez-de-chaussée de chaque bâtiment, nécessaires au bon fonctionnement de l'hôtel.

La gestion des déchets ménagers sera effectuée dans les bâtiments annexes situés sur le site.

Un gros travail de mise en conformité des 2 bâtiments au regard de la sécurité des personnes sera effectué de par le changement de destination des 2 bâtiments jusqu'ici classés en habitation.

Cette mise en conformité se caractérise notamment par :

- l'encloisonnement et le désenfumage de l'escalier central de chaque bâtiment.
- la création de 2 escaliers extérieurs hélicoïdaux à chaque extrémité des circulations principales d'étage, raccordées par les coursives existantes, laissées à l'air libre. Ces escaliers seront exclusivement utilisés pour l'évacuation des personnes, permettant d'avoir à parcourir une distance inférieure à 10m pour fuir.
- la modification de l'ensemble des portes palières existantes des chambres afin d'avoir un passage libre de 1 UP (90cm).

Pour des raisons de solidité des bâtiments, 4 poteaux métalliques de renforts seront implantés à chaque angle des consoles en porte-à-faux.

### Les façades :

Afin de conserver le « paradoxe nature-béton » du site, le parti pris est de ne pas dénaturer, de ne pas travestir les 2 bâtiments mais plutôt de conserver leur esprit architectural.

Ainsi, les façades seront rénovées afin de conserver l'aspect brut des bâtiments. Les façades seront repeintes en **enduit Ton PIERRE**. La structure poteau/poutre sera marquée par un changement de teinte avec un enduit RAL 7045 Telegris 1.

L'ensemble des menuiseries extérieures, toutes remplacées, seront en huisseries métalliques **RAL 9016 Blanc Signalisation**.

Des modifications d'ouvertures de baies au niveau du Rez-de-Chaussée, liées au nouveau fonctionnement intérieur, seront réalisées.

### Le parking :

La restructuration des 2 bâtiments existants est également accompagnée de la création d'un parking aérien, à usage de la clientèle de l'hôtel.

**Il sera implanté au Nord des 2 bâtiments, hors de toutes espaces de bois classés à conserver et de tous éléments de paysages à préserver.**

**Il sera également implanté de façon à conserver les 8 arbres existants repérés dans la zone d'implantation.**

**Une vingtaine d'arbres seront plantés autour du parking afin de créer front visuel végétal.**

Le parking en question comptera 100 places de stationnement dont 2 réservées aux personnes à mobilité réduite. Ces 2 places seront implantées au plus près du cheminement piéton permettant d'accéder aux entrées des 2 bâtiments. Il ne comptera pas de places de stationnement réservées aux personnels, ces derniers étant logés ailleurs sur le site.

20% du parking sera pré-équipé pour l'installation ultérieure de prises/bornes de recharge pour les véhicules électriques, soit 20 places de stationnement.

**2 cheminements piétons accessibles seront aménagés afin de rejoindre l'entrée des 2 bâtiments :**

- **l'un à travers les 2 bâtiments techniques existants, permettant de rejoindre le bâtiment 2 depuis la zone de parking la plus éloignée.**
- **L'autre depuis la zone de parking la plus proche des bâtiments permettant de rejoindre l'entrée du bâtiment 1.**

**Ils seront réalisés en stabilisé beige.**

Les chemins existants autour des 2 bâtiments seront repris afin de permettre l'accès aux véhicules de secours. Leur aspect se rapporteront au cheminement piéton créé, en stabilisé beige ou équivalent.

#### 8.4. Plan d'assainissement, Note de calcul EU et EF

Le plan d'assainissement est un document technique qui définit les modalités de collecte, de transport et de traitement des eaux usées. Il est élaboré en fonction des caractéristiques du territoire et des besoins de la population. La note de calcul EU et EF (Eaux Usées et Effluents) est un document qui accompagne le plan d'assainissement et qui permet de dimensionner les ouvrages de collecte et de traitement en fonction des débits et des charges polluantes attendues.

Le dimensionnement des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées est une opération complexe qui nécessite la prise en compte de nombreux paramètres. Les données de base à collecter sont les débits et les charges polluantes des effluents à traiter. Ces données sont obtenues à partir de relevés de débit et de mesure de la pollution effectués sur le terrain. Le dimensionnement des ouvrages de collecte est basé sur le calcul du débit de pointe des effluents à collecter. Le dimensionnement des ouvrages de traitement est basé sur le calcul de la charge polluante maximale à traiter.

Le dimensionnement des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées est une opération complexe qui nécessite la prise en compte de nombreux paramètres. Les données de base à collecter sont les débits et les charges polluantes des effluents à traiter. Ces données sont obtenues à partir de relevés de débit et de mesure de la pollution effectués sur le terrain. Le dimensionnement des ouvrages de collecte est basé sur le calcul du débit de pointe des effluents à collecter. Le dimensionnement des ouvrages de traitement est basé sur le calcul de la charge polluante maximale à traiter.

## Restructuration de deux bâtiments au domaine de la valette à Pressigny les Pins.

Objet : Note de calculs eaux usées

Operation		Procedom - Pressigny	
Désignation	Bâtiment 1+2		05/07/2018
	EU/EV	Qté	EU/EV
Désignation appareil	Débit mini (l/s)	U	Débit total (l/s)
<i>Evier</i>	0,75	6	4,5
<i>Lavabo</i>	0,75	102	76,5
<i>Baignoire</i>	1,2	0	0
<i>Douche</i>	0,5	100	50
<i>Paste d'eau robinet 3/4</i>	0,5	2	1
<i>WC avec réservoir de chasse</i>	1,5	102	153
<i>Lave-main</i>	0,5	2	1
<i>Cuisine</i>	1	6	6
<i>Laverie</i>	0,65	8	5,2
<b>TOTAL des besoins (l/s)</b>		<b>328</b>	<b>297,2</b>
<b>Coefficient de simultanéité</b>	<b>0,044240101</b>		
	<i>EU/EV</i>		
<b>TOTAL débit nécessaire (l/s)</b>	<b>13,15</b>		
<b>TOTAL débit nécessaire (m3/h)</b>	<b>47,33</b>		
	<b>DN</b>	<b>200</b>	Pour une pente de 2%

Désignation EH	Quantité	EH	Total EH
	U	Lj/EH	L/j
<i>Lit</i>	200	1	200
<i>Couvert (restaurant)</i>	200	0,25	50
<b>TOTAL des besoins (Lj)</b>			<b>250</b>

	Quantité	Total EH	Total
	U	Lj	Kg/j
<b>Charge maximale DBO5 entrante (kg/j)</b>	<b>60</b>	<b>225</b>	<b>15</b>

Le débit en équivalent habitant est de 250Lj, et la charge maximale DBO5 est de 15 kg/j.

Le diamètre de raccordement des Eaux Usées est donc un DN200.

Il sera canalisé vers un traitement primaire réalisé par une fosse toutes eaux et un traitement secondaire par un filtre à sable.

## Restructuration de deux bâtiments au domaine de la valette à Pressigny les Pins.

Objet : Détermination du raccordement et du besoin annuel EF du projet

### 1- NOTE DE CALCUL ETAT EXISTANT

Opération : PROCODOM Pressigny les Pins			
Désignation : Bâtiment 1 + 2		12/07/2018	
	Eau froide	Qté	Eau froide
Désignation appareil	Débit mini (l/s)	U	Débit total (l/s)
Evier	0,2		0
Lavabo	0,2	192	38,4
Lavabo collectif (par jet)	0,05		0
Bidet	0,2		0
Baignoire	0,33		0
Douche	0,2	96	19,2
Poste d'eau robinet 1/2	0,33	1	0,33
Poste d'eau robinet 3/4	0,42		0
WC avec réservoir de chasse	0,12	56	6,72
WC avec robinet de chasse	1,5		0
Urinoir avec robinet individuel	0,15	8	1,2
Urinoir à action siphonique	0,5		0
Lave-mains	0,1	62	6,2
Bac à laver	0,33		0
Machine à laver le linge	0,2		0
Machine à laver la vaisselle	0,1		0
<b>TOTAL des besoins (l/s)</b>		<b>415</b>	<b>72,05</b>
Coefficient de simultanéité	0,039317855		
	<b>Eau froide</b>		
<b>TOTAL débit nécessaire (l/s)</b>	<b>2,83</b>		
<b>TOTAL débit nécessaire (m3/h)</b>	<b>10,20</b>	DN50	v=2m/s

Consommation annuelle	Effectif	Qef / pers	Total Qef
	U	L/j	m3/an
Bâtiment 1	192	102	7148
Bâtiment 2	192	102	7148
Taux d'occupation			70%
<b>TOTAL des besoins annuel (m3/an)</b>			<b>10150</b>

## 2- NOTE DE CALCUL ETAT PROJETE

Operation Désignation	PROCODOM Pressigny les Pins		
	Bâtiment 1 + 2		12/07/2018
	Eau froide	Qté	Eau froide
Désignation appareil	Débit mini (l/s)	U	Débit total (l/s)
Evier	0,2	6	1,2
Lavabo	0,2	102	20,4
Lavabo collectif (par jet)	0,05		0
Bidet	0,2		0
Baignoire	0,33		0
Douche	0,2	100	20
Poste d'eau robinet 1/2	0,33	2	0,66
Poste d'eau robinet 3/4	0,42		0
WC avec réservoir de chasse	0,12	102	12,24
WC avec robinet de chasse	1,5		0
Urinoir avec robinet individuel	0,15		0
Urinoir à action siphonique	0,5		0
Lave-mains	0,1	2	0,2
Bac à laver	0,33	6	1,98
Machine à laver le linge	0,2	8	1,6
Machine à laver la vaisselle	0,1		0
<b>TOTAL des besoins (l/s)</b>		<b>328</b>	<b>58,28</b>
Coefficient de simultanéité	0,044240101		
	<b>Eau froide</b>		
<b>TOTAL débit nécessaire (l/s)</b>	<b>2,58</b>		
<b>TOTAL débit nécessaire (m3/h)</b>	<b>9,28</b>	<b>DN50</b>	<b>v=2m/s</b>

Consommation annuelle	Effectif	Qef / pers	Total Qef
	U	L/j	m3/an
Bâtiment 1	100	107	3906
Bâtiment 2	100	97	3541
Taux d'occupation			80%
<b>TOTAL des besoins annuel (m3/an)</b>			<b>5957</b>

## 3- CONCLUSION

Le débit EF existant de 2,83 L/s est supérieur aux besoins du projet (2,58 L/s).

Il n'y a donc pas nécessité de reprendre le raccordement existant.

Le besoin annuel en eau froide existant est estimé à 10 150 m3/an et est supérieur aux besoins du projet (5957 m3/an).

ARTXBAT - Siège social - 17, rue Rubens - 75013 Paris .

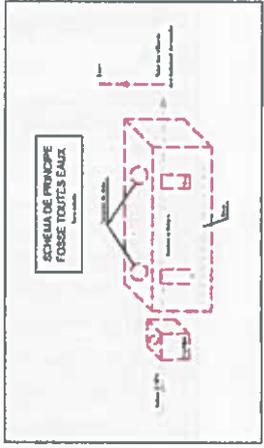
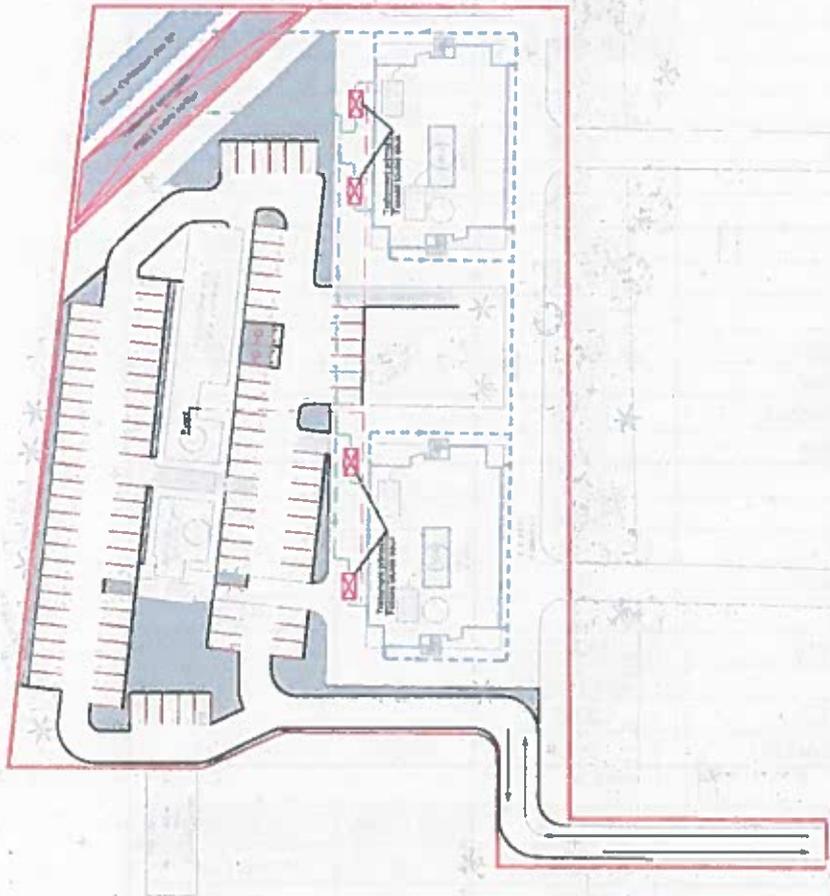
Tel 33 (0)1 42 17 02 60 - Fax 33 (0)1 42 17 05 25 - Email info@artxbat.fr

SAS au capital de 37.500 € - RCS Paris B 441 410 024 - SIRET 441 410 024 00083 - APE 7112B

[www.artxbat.fr](http://www.artxbat.fr)

PC2-2

Maitre d'ouvrage		Bureau d'étude	
SAS PANIER ISF 1		ARTBAT	
7 rue de Valenciennes 93222 LE VALLENTIN Tel. 03 88 42 52 50 Email : isf@panierisf.com		17 rue de Valenciennes 75019 PARIS Tel. 03 78 03 36 20 Email : contact@artbat.fr	
Date		Mars 2018	
Plan		PC	
L'Etat Valable Résidence - Demande de Voeux - PDES/NOUVELES-PCS		Permutation Plan d'urbanisme en Plan Local d'Urbanisme	
Parcelle		A	
N°		120718	
Projet		Projet de voirie	
Echelle		1/750	
Mise à jour		A3	
Description		Plan d'assainissement - Etat Projeté	



**Principe d'assainissement:**  
 Eaux pluviales : EP des toitures collectées et rejetées dans une noue d'infiltration.  
 Eaux usées : EU/EUV collectées et admises vers une fosse de traitements toutes eaux.  
 Il est prévu 2 fosses par bâtiment de 10 m3 chacune installée sous-terre.  
 Après traitement primaire, l'eau est acheminée vers le traitement secondaire.  
 Les gaz sont évacués par un évent.  
 Le traitement secondaire est assuré par un filtre à sable d'une surface de 250m², avant infiltration.  
 Eaux usées parking : Les EUH sont collectées et admises vers une fosse à hydrocarbure.  
 Après traitement, l'eau est rejetée dans la noue d'infiltration.

8.5. Notice paysagère et environnementale



**SAS Panier ISF n°1**

7, zone de Manhity  
97232 LE LAMENTIN

**PC4-2**

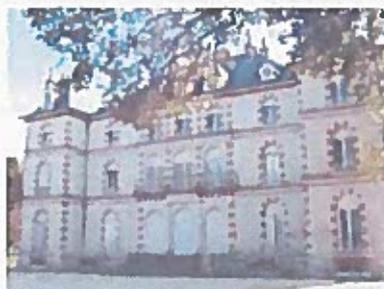
*Restructuration d'un internat en hôtel  
« Label Valette » résidence - Domaine de la Valette - Pressigny-les-Pins (45)*

# **Demande de permis de construire**

*Notice paysagère et environnementale*

## **1 Aménagement paysager**

L'aménagement paysager des abords de l'hôtel restera dans l'esprit du grand parc paysager boisé qu'est le domaine de La Valette, demeure du 19<sup>ème</sup> siècle construite par l'architecte Marie Joseph le Bouëdec et peu occupé par ses propriétaires jusqu'à son rachat par le gouvernement espagnol. Le château accueille des réfugiés puis est transformé en colonie de vacances dans les années 1950 et devient un collège puis un centre culturel espagnol jusqu'en 1986. La commune de Pressigny-les-Pins rachète le domaine de la Valette avec ses bâtiments dégradés en 2002. En 2012, la SAS Domaine de la Valette est devenue à son tour propriétaire.



Les bâtiments et le parc ont été fortement dégradés par le temps et la tempête de 1999.

Les limites du site seront traitées pour que l'hôtel conserve sa visibilité depuis la route de Montargis (RD817), mais soit masqué depuis la partie forestière du Domaine de La Valette.

Les entrées du terrain seront aménagées en respectant la trame des allées du parc : l'entrée visiteur se fera sur le côté par un piquage sur l'allée forestière, et les entrées « pompier » reprendront les allées aménagées lors de la construction de l'internat.

Le projet d'un hôtel de 100 chambres projeté dans les bâtiments de l'ancien internat est localisé au Nord-Est du château, hors des perspectives (sud-est/nord-ouest) et des vues des voies d'accès. Il ne développe de nouveaux bâtis, mais demande la création d'un parking paysager de 100 places. Celui-ci sera situé en arrière des bâtiments, préservant l'ensemble des espaces boisés classés ou recensés comme espaces verts protégés au PLU et respectant les relations avec les bois environnants. Ainsi les limites sont finement traitées (voir ci-après).

### Qualité de l'entrée de l'hôtel

L'accès du parking se fait par une allée créée à l'extrémité Nord-Ouest de la parcelle, avec un piquage simple sur la route de Montargis. Cette entrée s'intègre parfaitement dans les axes de composition hérités du parc de la Valette. Elle suit une allée cavalière majeure menant au centre de la forêt, avant de s'infléchir à l'arrière des bâtiments.



### Traitement des limites

Les limites du terrain du parking situé au nord de l'hôtel seront aménagées pour permettre la bonne insertion dans le paysage du parc forestier :

- Au sud-ouest, le double alignement d'arbres qui structure la rive nord de la grande allée du Domaine sera restauré et complété, en préservant la transparence permettant la vue sur les bâtiments depuis la route de Montargis (hors terrain d'assiette) ;
- À l'est, le long de l'allée forestière (allée diagonale du parc), une haie dense pluristratifiée sera plantée. Elle sera composée d'un alignement d'arbres forestiers de grand développement accompagnés d'arbres de moyen développement en cépée et de buissons. L'alignement marquera la structure de l'allée forestière et les plantations intercalées constitueront une limite opaque à la vue, masquant la vue sur le parking et les bâtiments techniques ;
- Au nord-ouest et au nord-est, des lisières forestières étagées seront aménagées pour permettre une transition harmonieuse entre les boisements conservés et la partie déboisée pour aménager le parking de l'hôtel.

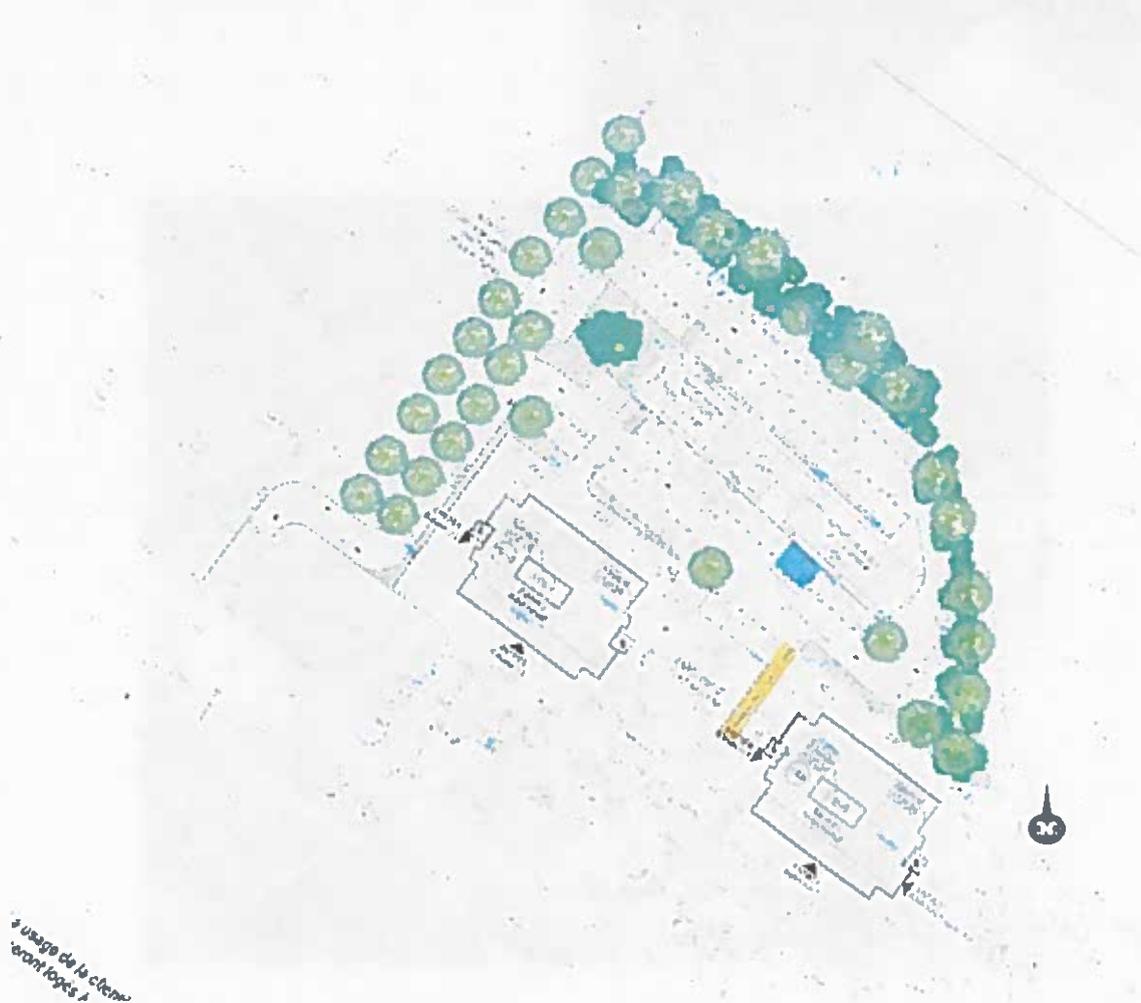


Figure 1. Traitement des limites du parking paysager

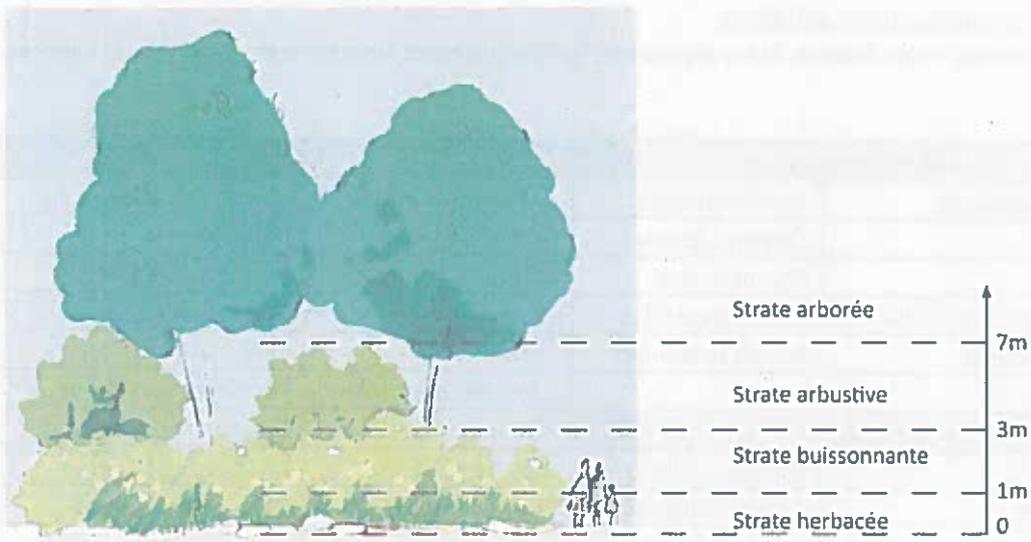


Figure 2. Haie dense pluristratifiée (vue de face)

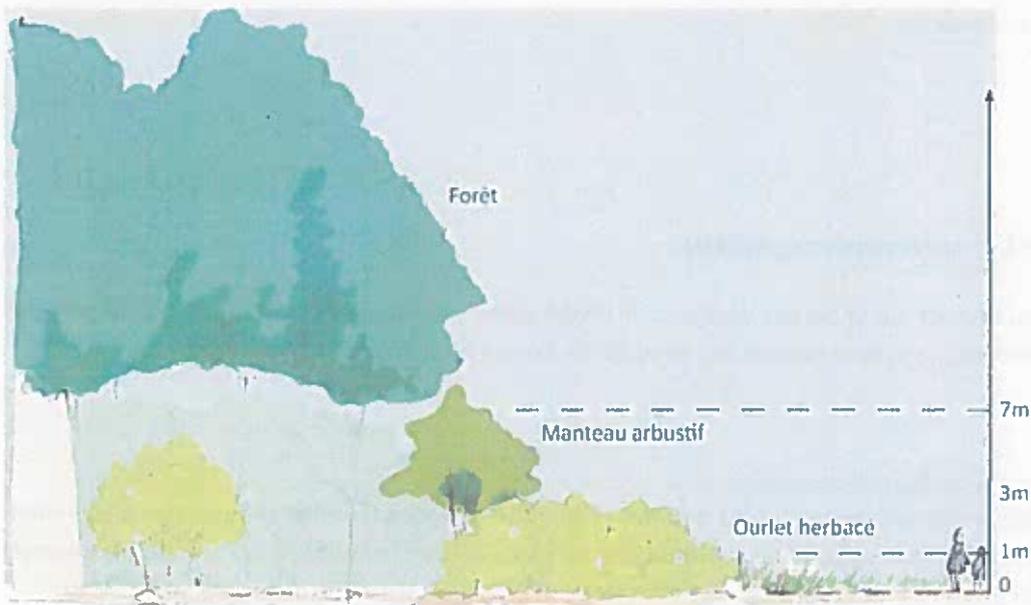


Figure 3. Organisation d'une lisière étagée (vue en coupe)

**Palette végétale des haies et lisières**

Les alignements, haies, lisières, et les plantations isolées pourront associer tout ou partie des espèces suivantes :

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>
...		...	

Figure 4. Palette végétale.

## 2 Choix environnementaux

Au-delà du respect des choix des végétaux, le projet prête une attention importante à la qualité des revêtements des sols, de la gestion des eaux, de l'éclairage et de traitement des déchets.

### Matériaux du parking et des allées

Les matériaux des sols seront choisis pour leur simplicité d'aspect, de mise en œuvre et d'entretien, ainsi que leur cohérence avec l'esthétique des allées cavalières historiques sur le parc. Ils permettront aussi de conserver la perméabilité des sols et sa capacité à accueillir de la végétation. Ainsi :

- Les allées circulées, y compris les voies « pompier », seront au choix :
  - en gazon renforcé (mélange terre-pierre engazonné),
  - gravillonnées,
  - ou pavées (pose sur sable).
- Les allées piétonnes seront en sable damé ou en stabilisé de couleur clair.
- Les places de stationnement seront en gazon renforcé (mélange terre-pierre engazonné).

### Éclairage extérieur

L'éclairage des espaces extérieurs sera limité au strict minimum, pour éviter la pollution lumineuse :

- Éclairage asservi à une détection de présence ;
- Éclairage directionnel avec ULOR = 0 % ;
- Niveau d'éclairement limité à 10 lux au sol, avec un éclairage à hauteur d'homme.

Les éclairages seront commandés pour assurer un éclairage en fonction des besoins et non un éclairage permanent.

### Assainissement pluvial

Le projet mettra en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales.

- La collecte des eaux sera gravitaire et majoritairement aérienne. Les eaux seront dirigées vers les espaces de rétention grâce à un travail fin sur le nivellement et par des ouvrages de surface (caniveaux, caniveaux à grille, gargouilles en pied de descente...), voire des canalisations enterrées en cas de besoin.
- La rétention sera aérienne, dans des ouvrages multifonctionnels : noues, fossés, espaces verts inondables, mares... La conception de ces ouvrages associera la contrainte hydraulique avec l'objectif de préserver la biodiversité et de créer un paysage agréable.

### Assainissement eaux usées

Le projet hôtelier comporte 200 lits et un restaurant des 200 couverts, représentant 250 équivalents-habitants au taux de remplissage maximal, soit une charge maximale entrante de 15 kg<sub>DBO5</sub>/j. Les eaux usées seront épurées par 4 fosses toutes-eaux (2 fosses en parallèle pour chaque bâtiment) et dirigées vers un filtre à sable pour assurer la post-épuration et l'infiltration des eaux épurées.

### Gestion des déchets

Le projet intègre la gestion des déchets ménagers assimilés et des déchets verts, avec les solutions les plus adaptées intégrant le compostage de proximité des déchets organiques.

Le local-poubelles est situé dans le bâtiment annexe au centre du parc de stationnement et accessible depuis ce dernier. Le ramassage des déchets ménagers se fait ainsi directement depuis le parc de stationnement. Les déchets sont stockés dans des conteneurs normalisés en application du tri et de la gestion de déchets.

### 3 Gestion des eaux pluviales

#### Contexte

Les pentes sont pratiquement nulles et ne contraignent pas la gestion des eaux pluviales.

Les couches géologiques sous-jacentes sont les molasses du Gâtinais (sables ou sables argileux aquitaniens), qui ont a priori une bonne capacité d'infiltration. L'indice de développement et de persistance des réseaux calculé par le BRGM indique une infiltration moyenne à forte, ce qui confirme une perméabilité des sols assez bonne.

Le règlement du PLU de Pressigny-les-Pins privilégie une gestion à la parcelle des eaux pluviales. Il n'indique pas le débit de fuite maximal admissible dans le cas où la trop faible capacité des sols impose le rejet au réseau des eaux excédentaires.

Le règlement du SAGE Nappe de Beauce demande de privilégier la gestion alternative des eaux pluviales, et ne fixe pas non plus de débit de fuite maximal admissible pour le rejet des eaux excédentaires.

#### Principe de gestion

Les eaux pluviales sont gérées selon les principes suivants :

- Collecte gravitaire et très majoritairement aérienne ;
- Rétention aérienne ;
- Restitution des eaux au milieu naturel par percolation diffuse dans le fond des ouvrages de rétention.

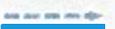
#### Hypothèses de calcul

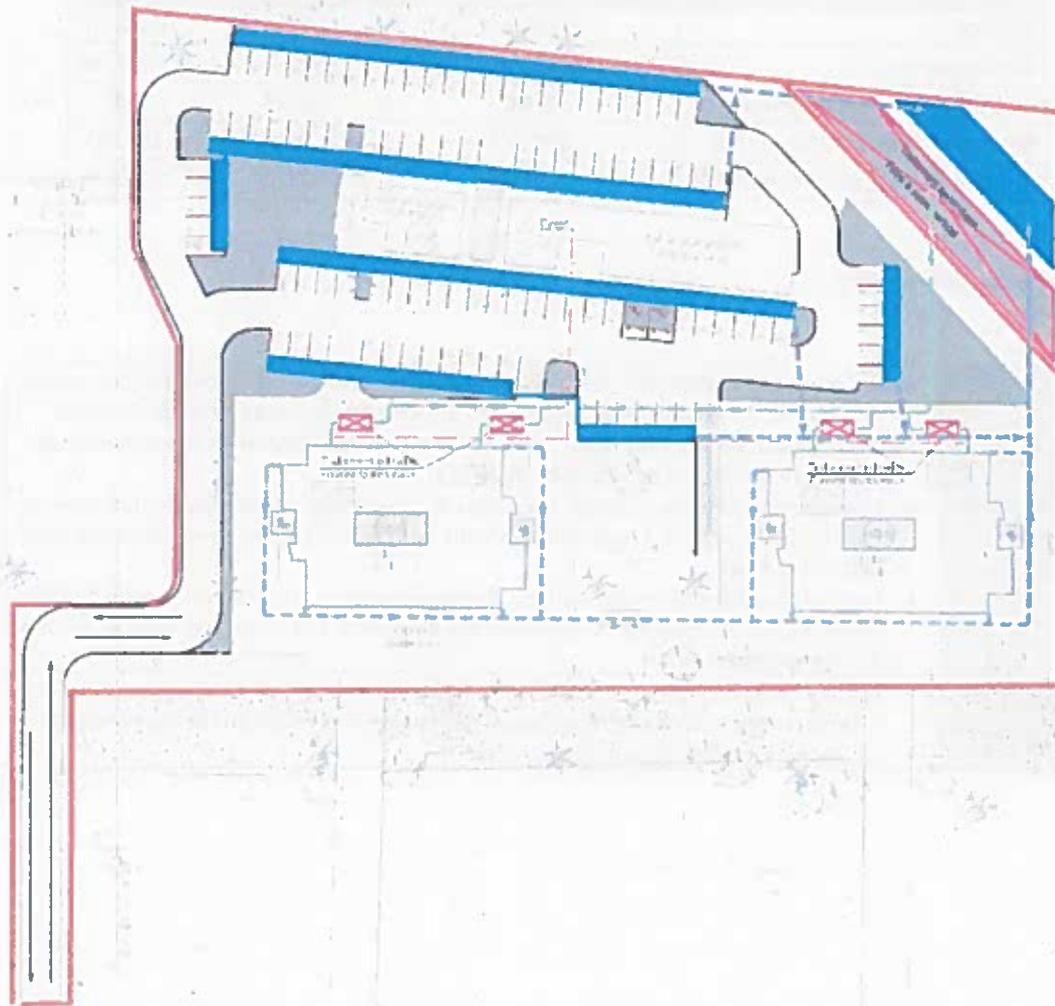
Le dimensionnement des ouvrages de rétention est effectué selon la méthode des volumes de l'instruction technique n° 77-284, pour la pluie décennale en région n°I. Les coefficients de ruissellement retenus sont issus de la littérature, principalement de l'instruction technique.

Nature des surfaces	CR
Toiture terrasse gravillonnée	0,7
Sol semi-perméable	0,5
Espace vert de pleine terre	0,1
Espaces de rétention	1

On considère une perméabilité des sols de l'ordre de  $5 \times 10^{-6}$  m/s

**Schéma de gestion des eaux pluviales**

-  Fossé de collecte / rétention
-  Caniveau grille ou canalisation enterrée
-  Bassin de rétention / infiltration



**Bilan**

Les eaux de ruissellement du parking sont dirigées par un nivellement fin vers les fossés situés au bout des places de stationnement. Les eaux de toitures sont dirigées par des canalisations vers le bassin de rétention / infiltration.

Le périmètre de projet de 9 550 m<sup>2</sup> a un coefficient de ruissellement moyen de 0,47. Le volume de rétention décennal est de 135 m<sup>3</sup>, réparti ainsi selon les bassins versants

Bassin versant	Espaces verts et parking	Bâtiments 1 et 2	TOTAL
Surface	8 375 m <sup>2</sup>	1 269 m <sup>2</sup>	9 645 m <sup>2</sup>
Surface active	3 654 m <sup>2</sup>	926 m <sup>2</sup>	4 581 m <sup>2</sup>
Coefficient de ruissellement	0,44	0,73	0,47
Besoin en rétention décennal	106 m <sup>3</sup>	29 m <sup>3</sup>	135 m <sup>3</sup>
Volume de rétention disponible	57 m <sup>3</sup>	79 m <sup>3</sup>	136 m <sup>3</sup>

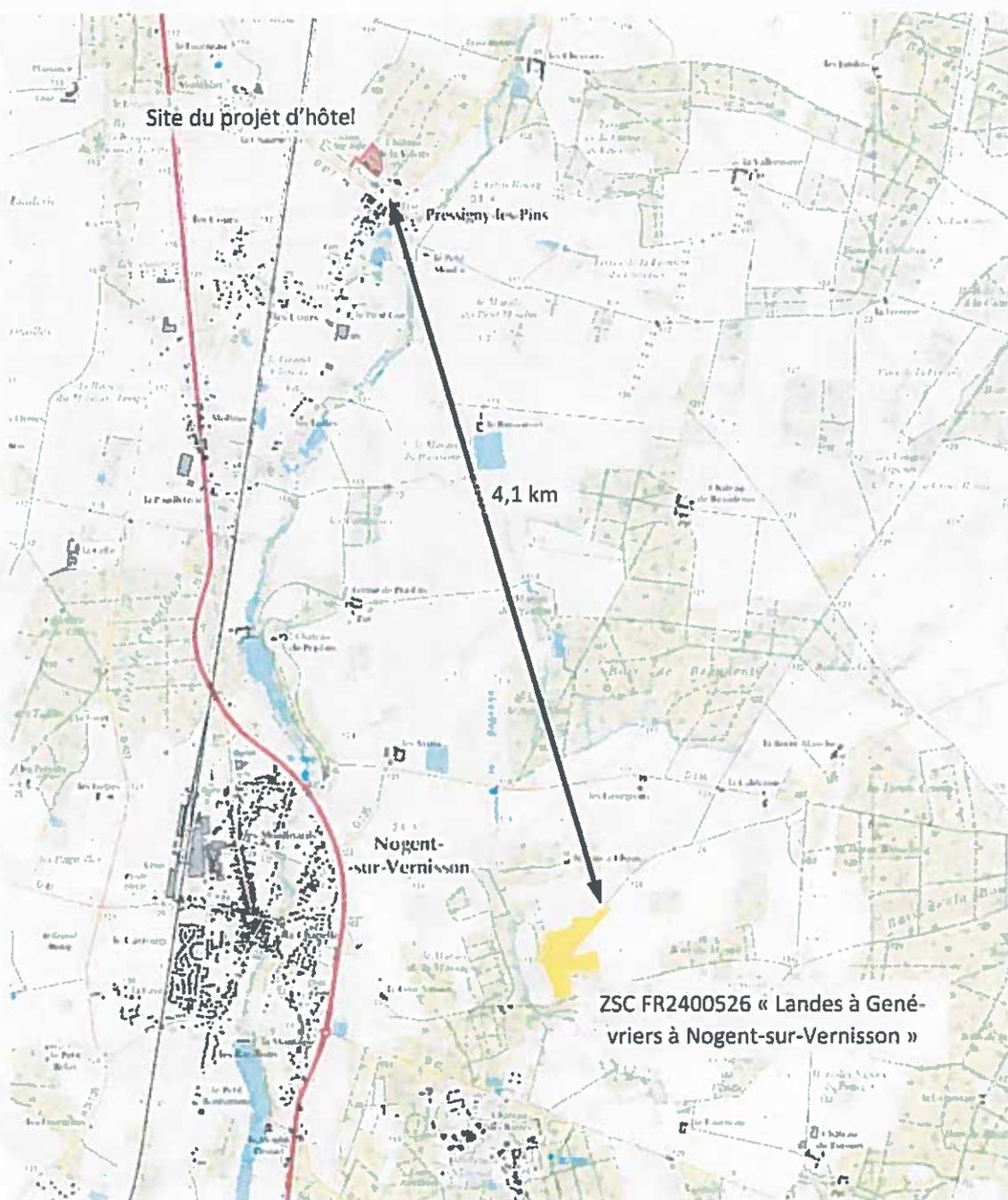
**Détail par bassin versant**

<b>Espaces verts et parking</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les eaux de ruissellement des voiries, parking et espaces verts sont dirigées par un nivellement fin vers les fossés végétalisés qui longent les places de stationnement</li> <li>• Les larges fossés peuvent déborder sur les places de stationnement semi-inondables, pour offrir un volume de rétention de 57 m<sup>3</sup></li> <li>• L'écoulement lent des eaux pluviales dans les fossés végétalisés et leur infiltration en fond de fossé permet l'épuration des eaux par les mycorhizes et les bactéries symbiotes des racines</li> <li>• Les eaux excédentaires des voiries, stationnements et espaces verts sont dirigées vers le bassin de rétention / infiltration des bâtiments 1 et 2, qui complète le volume de rétention décennal</li> </ul>
<b>Bâtiment 1 et 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les descentes d'eaux pluviales des deux bâtiments sont dirigées par des canalisations enterrées vers le bassin de rétention végétalisé de 79 m<sup>3</sup> situé au sud-est du terrain</li> <li>• Les eaux sont infiltrées en fond de bassin</li> </ul>

Annexe 5 Plan des abords du projet (1/5 000)



Annexe 6 Plan de situation du projet par rapport au site Natura 2000 proche

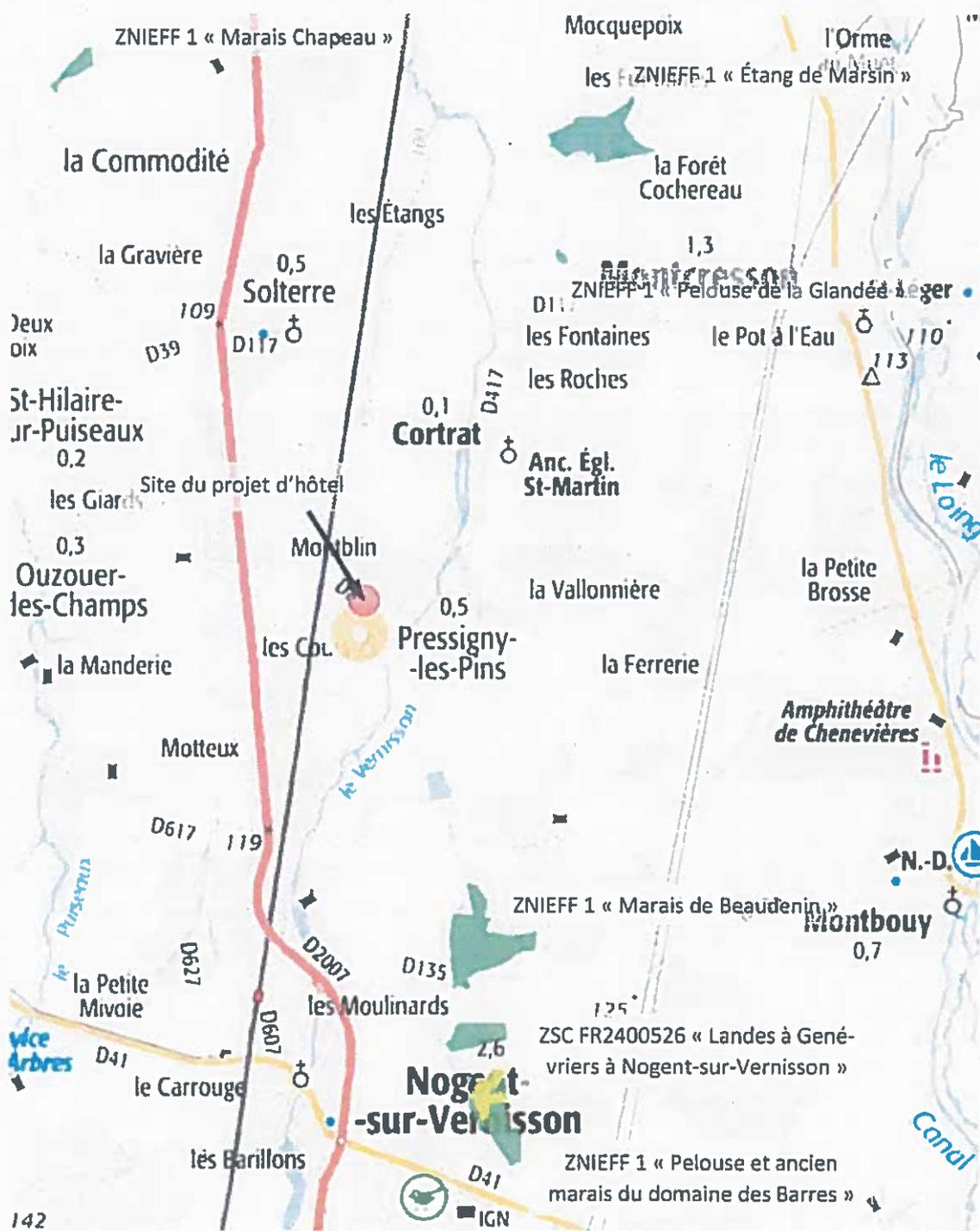


Source : BRGM, Infoterre

Annexe 7 Contexte écologique

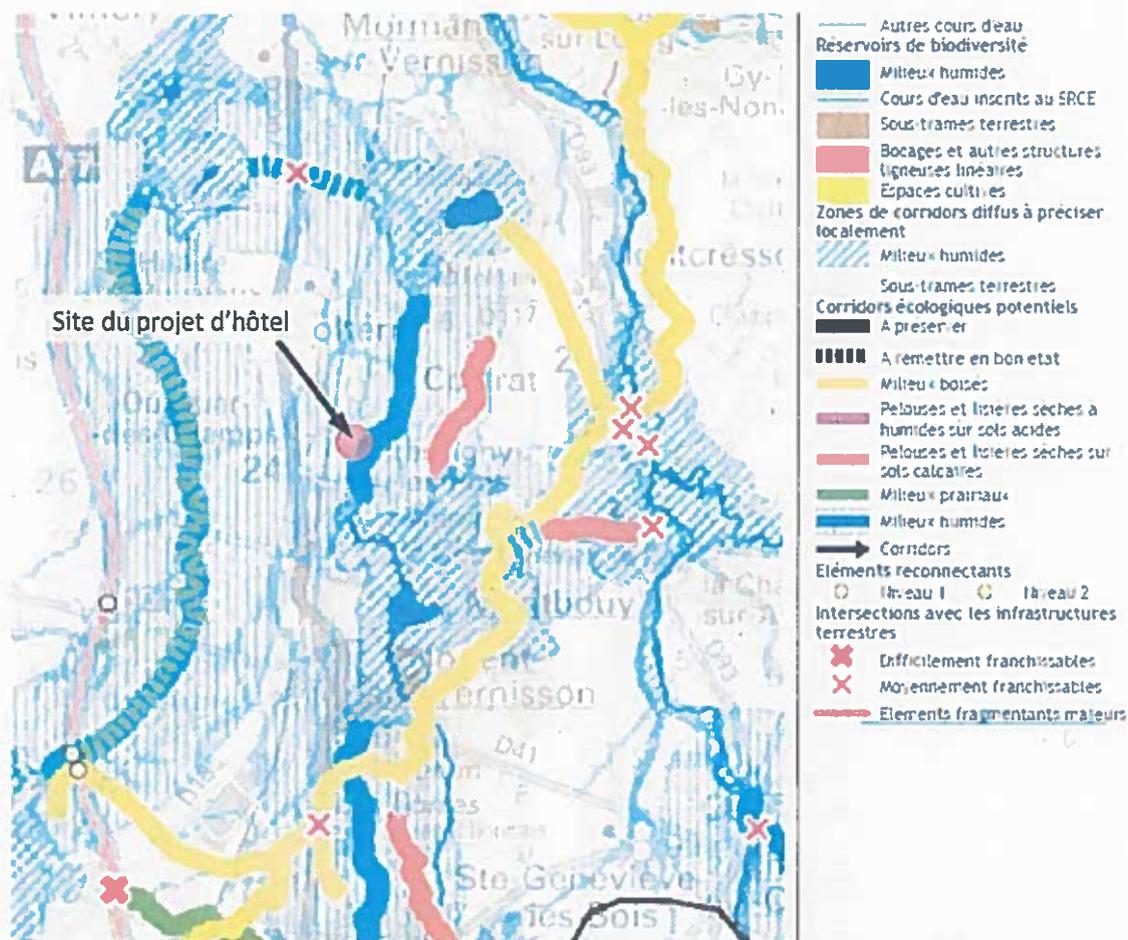


7.1. Localisation du projet et des zonages d'inventaire et de protection milieu naturel



Source : IGN, Géoportail (1/75 000)

7.2. Localisation du projet et des continuités écologiques régionales



Source : Biotope, octobre 2013. SRCE du Centre, Atlas cartographique toutes sous-trames confondues

### 7.3 Extraits de l'Atlas de cartes des enjeux botaniques en bord de routes départementales dans le Loiret (novembre 2015)

## réambule

l'Atlas répertorie les tronçons de bords de routes (talus, délaissés...) qui présentent en 2015 une présence d'une fleur protégée, ou au contraire d'une plante invasive (avec pour ces dernières des allergies ou de brûlures par la sève).

Il est classés en 3 niveaux : enjeu fort, moyen ou faible.

De manière générale, la tâche la plus délicate que pratique par les équipes du Département du Loiret est celle de la flore protégée. Certaines préconisations peuvent néanmoins être données localement et au niveau du développement de la flore.

Sur les travaux suivants, il convient de vérifier au préalable qu'on ne se situe pas sur un tronçon à enjeu :

- travaux de curage et de dérasement
- travaux d'amélioration ou de refexion de chaussées
- profilage de talus, enlèvement de blocs de rochers affleurant dans des talus...

En effet, pour ces travaux sur des tronçons à enjeu fort ou moyen, des racines, des graines ou des fleurs protégées pourraient être arrachés lors des travaux, ce qui nous rendrait responsable d'une destruction d'espèce protégée ou de destruction d'un habitat naturel.

Des travaux sont nécessaires sur un tronçon fort ou moyen, il convient de se rapprocher de l'Unité de gestion pour connaître les conseils d'intervention les plus adaptés.

Des cartes sont également consultables sur :

- le Loiret – carte « enjeux botaniques en bord de routes départementales »
- Nemo, sur le répertoire d'échange



**Classification des enjeux :**

-  Fort
-  Moyen
-  Faible
-  Limites de secteurs routiers

Site du projet d'hôtel



Source : geoloiret.fr

