



MAITRE D'OUVRAGE  
**SAS LA TANIÈRE**  
 6 rue du Tronc  
 28630 NOGENT LE PHAYE

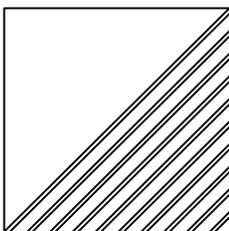


|              |
|--------------|
| M. D'OUVRAGE |
|              |

|             |
|-------------|
| M. D'OEUVRE |
|             |

**LA TANIÈRE - ZOO DE REFUGE**  
 CD 24 - 28630 NOGENT LE PHAYE

**PERMIS D'AMENAGER**



**NOTICE DESCRIPTIVE**

|             |         |
|-------------|---------|
| Ech.        |         |
| <b>PA 2</b> |         |
| Aff.        | 24.1101 |

DIAGONAL  
 EN PERSPECTIVE

- AGENCE D'ARCHITECTURE  
 2, rue Antoine Bourdelle - 28630 LE COUDRAY
- AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT - Vincent EDELIN  
 2, rue des Cotes - 28000 CHARTRES
- Matthieu VILLERETTE - Conseiller zootechnique  
 44, bis rue Rémy Dumoncel - 77210 AVONS
- Benoît LAMORT- Bureau d'étude et Conseiller spécialisé en zootechnique  
 6, rue de la Croix Boissée - 91580 ETRECHY
- Florence OLLIVET-COURTOIS - Docteur vétérinaire  
 13, rue de la vallée bergeoite - 91640 JANVRY
- Stéphan BOLLOMEY - Contrôles techniques de bâtiment  
 1, rue Denis Poisson - ZAC Parc d'Archevilliers - 28000 CHARTRES

- Tél: 02.37.30.01.07  
 Fax: 02.37.30.05.87
- Tél: 02.37.30.26.75
- Tél: 06.28.33.56.93
- Tél: 01.69.92.22.96
- Tél: 02.37.36.63.21

VERITAS

|           |   |          |   |           |   |   |   |  |   |
|-----------|---|----------|---|-----------|---|---|---|--|---|
| Esquisse  |   | 23/12/15 | A | B         | C | D | E |  |   |
| APS       |   | 11/02/16 | A | B         | C | D | E |  |   |
| APD / DPC | ■ | 18/03/16 | A | Déc. 2017 | B | C | D |  | E |
| PRO       |   |          | A | B         | C | D | E |  |   |
| DET       |   |          | A | B         | C | D | E |  |   |
| DOE       |   |          | A | B         | C | D | E |  |   |
|           |   |          | A | B         | C | D | E |  |   |

# NOTICE ARCHITECTURALE

Notice présentant le terrain et décrivant le projet  
[ART. R.431-8 du code de l'urbanisme]

## SOMMAIRE

|           |  |          |
|-----------|--|----------|
| <b>1.</b> | <b>PRESENTATION DU PROJET.....</b>             | <b>2</b> |
| 1.1       | ORIGINE DU PROJET.....                         | 2        |
| 1.2       | LE PROGRAMME.....                              | 2        |
| 1.2.1     | DES BATIMENTS :.....                           | 2        |
| 1.2.2     | DES ESPACES EXTERIEURS : .....                 | 4        |
| <b>2.</b> | <b>DESCRIPTION DU TERRAIN.....</b>             | <b>4</b> |
| 2.1       | LOCALISATION, ACCES ET LIMITES .....           | 4        |
| 2.2       | SECTIONS CADASTRALES .....                     | 5        |
| 2.3       | LE TERRAIN.....                                | 6        |
| <b>3.</b> | <b>PARTI ARCHITECTURAL.....</b>                | <b>6</b> |
| 3.1       | LES BATIMENTS .....                            | 6        |
| 3.2       | LES ESPACES EXTERIEURS : .....                 | 6        |
| 3.3       | CLOTURES ET PORTAILS.....                      | 7        |
| <b>4.</b> | <b>RACCORDEMENTS AUX RESEAUX PUBLICS .....</b> | <b>8</b> |
| 4.1       | EAUX PLUVIALES .....                           | 8        |
| 4.2       | EAUX USEES .....                               | 8        |
| 4.3       | EAU POTABLE.....                               | 8        |
| 4.4       | EAU DE FORAGE .....                            | 8        |
| 4.5       | RESEAUX ELECTRIQUES .....                      | 8        |
| 4.6       | TELECOMMUNICATIONS .....                       | 9        |

## **MAITRE D'OUVRAGE**

SAS LA TANIÈRE  
6 rue Tronc – 28630 NOGENT LE PHAYE

## **MAITRE D'ŒUVRE**

DIAGONAL AGENCE D'ARCHITECTURE  
2 rue Antoine Bourdelle – 28630 LE COUDRAY

## **DÉSIGNATION DU PROJET**

Construction d'un zoo refuge « LA TANIÈRE »  
Le Grand Arcevilliers - 28630 NOGENT LE PHAYE

# **1. PRESENTATION DU PROJET**

## **1.1 ORIGINE DU PROJET**

Le projet se situe sur la commune de Nogent le Phaye et de Chartres. Il se développe sur le site actuel de la Ferme Pédagogique La Renaissance. L'emprise foncière totale comprend plusieurs parcelles cadastrales dont la superficie totale est d'environ 20 hectares.

Le projet consiste à créer un aménagement général du site afin de concevoir un zoo refuge permettant d'accueillir et présenter des animaux sauvages. La dimension « refuge » indique que l'origine des espèces recueillies est essentiellement des saisies (administratives et douanières), demande de placement...

## **1.2 LE PROGRAMME**

Le programme du Maître d'ouvrage comprend :

- La création de bâtiments destinés aux animaux, au public et au fonctionnement du zoo refuge. Ces bâtiments font l'objet d'une demande de permis de construire.
- L'aménagement des espaces extérieurs avec la création d'enclos, de circulations piétonnes, de circulations techniques et l'aménagement des espaces verts
- La création d'une aire de stationnement ouverte au public

### **1.2.1 DES BATIMENTS :**

La création des bâtiments ci-dessous, destinés aux animaux, au public et au fonctionnement du zoo refuge font l'objet d'une demande de permis de construire :

| <b>Bâtiments</b>                               | <b>Animaux</b> | <b>Nb de bât</b> |
|--|----------------|------------------|
| Hangar existant foin ouvert                    |                | 1                |
| Hangar existant stockage                       |                | 1                |
| Bâtiment services animaliers (entrepôt actuel) |                | 1                |
| Corps de ferme existant (non modifié)          |                | 1                |
| Accueil  |                | 1                |
| Salle multimédia                               |                | 1                |
| Sanitaires                                     |                | 4                |

|                             |                       |   |
|-----------------------------|-----------------------|---|
| Sanitaires bâtiment otaries |                       | 1 |
| Type 1                      | Ouistitis             | 3 |
|                             | Saïmiris              | 2 |
|                             | Capucins              |   |
|                             | Lémuriens             | 1 |
| Type 2                      | Lémuriens             | 1 |
| Type 3                      | Oiseaux               | 1 |
| Type 4                      | Magots                | 1 |
|                             | Rhésus                |   |
| Type 5                      | Grues                 | 1 |
| Type 6                      | Magots                | 1 |
|                             | Macaques              |   |
|                             | Babouins              |   |
| Type 7                      | Ocelots               | 1 |
|                             | Panthères             |   |
|                             | Servals               |   |
|                             | Léopards              |   |
| Type 8                      | Tigres                | 1 |
| Type 9                      | Lions                 | 1 |
| Type 10                     | Wallabies             | 1 |
|                             | Domestiques           | 2 |
| Type 11                     | Daims                 | 2 |
|                             | Chameaux              | 1 |
|                             | Lamas                 | 1 |
|                             | Reserve               | 1 |
|                             | Animaux zones humides | 2 |
|                             | Lamas / Alpagas       | 1 |
| Type 12                     | Autruches             | 1 |
| Type 13                     | Loups                 | 1 |
| Type 14                     | Renards               | 1 |
|                             | Sangliers             |   |
|                             | Blaireaux             |   |
| Type 15                     | Grande volière        | 1 |
| Type 16                     | Petite volière        | 1 |

|                               |                     |   |
|-------------------------------|---------------------|---|
| Type 17                       | Petits singes       | 3 |
|                               | Chats               |   |
|                               | Oiseaux             |   |
| Type 18                       | Rongeurs            | 1 |
| Type 19                       | Chenil              | 1 |
| Bâtiments animaux domestiques | Animaux domestiques | 4 |
| Bâtiment des ours             | Ours                | 1 |
| Observatoire des ours         | Ours                | 1 |
| Bâtiment des Otaries          | Otaries             | 1 |
| Logement de fonction          |                     | 1 |
| Abris 2 roues                 |                     | 1 |
| Bâtiment de filtration        |                     | 1 |
| Quarantaine                   |                     | 1 |
| Vétérinaires                  |                     | 1 |
| Puit de forage                |                     | 1 |
| TGBT                          |                     | 1 |
| Local fuel                    |                     | 1 |
| Local technique               |                     | 1 |
| Bâtiment de stockage          |                     | 1 |
| <b>SURFACE TOTALE</b>         |                     |   |

### 1.2.2 DES ESPACES EXTERIEURS :

- Une zone technique avec création d'un accès dédié au personnel par le chemin rural n°72, une zone de circulation qui dessert l'ensemble du site et une zone de stationnement. Le chemin rural n°72 sera aménagé pour supporter le passage de camions d'un tonnage supérieur ou égal à 12 tonnes
- Une zone publique avec aménagement d'un parking et création de voies piétonnes permettant au public de déambuler sur le site.
- L'ensemble des voiries sera aménagé de telle sorte à permettre la circulation des engins de secours sur l'ensemble du site
- Aménagement d'enclos extérieurs destinés à recevoir les animaux
- Aménagement des espaces verts

## 2. DESCRIPTION DU TERRAIN

### 2.1 LOCALISATION, ACCES ET LIMITES

Le terrain est situé au CD 24, 28630 Nogent le Phaye mais s'étend sur les communes de Chartres et Nogent le Phaye. Il est desservi par une entrée/sortie principale depuis le Chemin Départemental 24. Un nouvel accès dédié uniquement au personnel est créé par le chemin rural n°72.

## 2.2 SECTIONS CADASTRALES

L'emprise foncière totale, d'une superficie totale de 20 hectares, s'étend sur les communes de Chartres et Nogent le Phaye. Les références cadastrales sont les suivantes :

| N° Parcelle  | Localisation    | Superficie en m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------------|------------------------------|
| 000 ZI 366   | Nogent le Phaye | 840,00                       |
| 000 ZI 8     | Nogent le Phaye | 2 815,00                     |
| 000 ZI 372   | Nogent le Phaye | 23 273,00                    |
| 000 ZI 297   | Nogent le Phaye | 2 629,00                     |
| 000 ZI 371   | Nogent le Phaye | 635,00                       |
| 000 ZI 9     | Nogent le Phaye | 1 790,00                     |
| 000 ZI 340   | Nogent le Phaye | 641,00                       |
| 000 ZI 325   | Nogent le Phaye | 341,00                       |
| 000 ZI 357   | Nogent le Phaye | 21 925,00                    |
| 000 ZI 5     | Nogent le Phaye | 1 351,00                     |
| 000 ZI 373   | Nogent le Phaye | 1 621,00                     |
| 000 ZI 7     | Nogent le Phaye | 960,00                       |
| 000 ZI 375   | Nogent le Phaye | 1 331,00                     |
| 000 ZI 346   | Nogent le Phaye | 10 470,00                    |
| 000 ZI 6     | Nogent le Phaye | 2 370,00                     |
| 000 ZI 369   | Nogent le Phaye | 60 462,00                    |
| 000 ZI 376   | Nogent le Phaye | 3 098,00                     |
| 000 ZI 324   | Nogent le Phaye | 6 673,00                     |
| 000 ZI 268   | Nogent le Phaye | 3 903,00                     |
| 000 ZI 272   | Nogent le Phaye | 30 000,00                    |
| 000 ZI 269   | Nogent le Phaye | 6 734,00                     |
| 000 ZI 367   | Nogent le Phaye | 7 472,00                     |
| 000 ZI 329   | Nogent le Phaye | 65,00                        |
| 000 ZI 343   | Nogent le Phaye | 370,00                       |
| 000 ZI 322   | Nogent le Phaye | 5 115,00                     |
| 000 ZN 175   | Chartres        | 1 545,00                     |
| 000 ZN 219p  | Chartres        | 141,00                       |
| 000 ZN 220   | Chartres        | 208,00                       |
| 000 ZN 221   | Chartres        | 1 829,00                     |
| <b>TOTAL</b> |                 | <b>200 607,00</b>            |

## 2.3 LE TERRAIN

---

Le terrain, se situe sur une unité foncière déjà bâtie abritant une ferme et trois hangars de stockage pour le matériel de la ferme ainsi que des espaces verts dédiés en partie aux animaux. Une zone boisée, inscrite comme « élément identifié au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme » est située au nord-est du site.

# 3. PARTI ARCHITECTURAL

## 3.1 LES BATIMENTS

---

**Le projet de construction de l'ensemble des bâtiments fait l'objet d'une demande de permis de construire dans les communes concernées, conjointement à la demande de permis d'aménager.**

- **L'implantation des bâtiments sur le site :**

L'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété respectent les articles 1 AUe 7 et 1 AUe 8 du PLU de Nogent le Phaye et les articles UA7 et UA8 du PLU de Chartres.

Aucun bâtiment ne se situe dans le Périmètre d'étude du projet RN154-12 de Juin 2016.

- **Aspects extérieurs des constructions :**

Le projet de construction de l'ensemble des bâtiments fait l'objet d'une demande de permis de construire dans les communes concernées. Leurs aspects extérieurs sont détaillés dans ce dossier.

- **Hauteur des constructions :**

D'une hauteur toujours inférieure à 13m, les bâtiments qui composent l'aménagement n'excéderont pas la cote de 170m NGF définie par le cône de vue sur la Cathédrale de Chartres et inscrit au PLU de la commune de Nogent-le-Phaye.

## 3.2 LES ESPACES EXTERIEURS :

---

- **Le logement :**

Le logement et son stationnement font l'objet d'une demande de permis de construire.

- **La zone technique :**

Un accès dédié au personnel par le chemin rural n°72 est créé et donne accès à une zone technique. Ce chemin rural sera aménagé pour supporter le passage de camions d'un tonnage supérieur ou égal à 12 tonnes.

Des places de stationnement dédié au personnel font l'objet d'une demande de permis de construire.

Une voie technique contournera l'ensemble du site afin d'accéder facilement aux différents enclos et aux bâtiments techniques.

- **La zone publique :**

L'accès du public se fera par le Chemin Départemental n°24. Une aire de stationnement sera implantée en limite de propriété permettant d'accueillir de manière permanente :

- 125 places de stationnement voiture
  - 13 places de stationnement accessibles PMR à proximité de l'accueil
  - 12 places pour les bus
  - 28 places pour les camping-cars
  - 26 places pour les deux roues de façon permanente + un abri pour les 2 roues
- 364 places des stationnements supplémentaires seront disponibles en période estivale.

Le parking sera agrémenté d'espaces verts et de nombreux arbres respectant ainsi l'article 1 A Ue 13 du PLU de Nogent le Phaye imposant un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> d'air de stationnement. Des haies de végétaux borderont l'aire de stationnement du côté du Chemin Département n°24.

Des voies piétonnes permettant au public de déambuler sur le site seront aménagées. Le revêtement de ces voies sera en grande partie imperméable de telle sorte à permettre la circulation des engins de secours sur l'ensemble du site.

L'ensemble du site sera très largement paysagé avec des arbres et des haies formant brise vent et procurant de l'ombre. Une large proportion des espèces seront à feuillage persistant. L'espace boisé existant situé au nord-ouest du site sera préservé. L'objectif des parcs animaliers est de rendre l'ambiance générale aussi naturelle que possible, de masquer les équipements techniques et de sécurité (clôture, grillage, appareillage bâtiment...) et si possible en cohérence avec la région d'origine des espèces présentées.

Pour atteindre cet objectif, l'ambition du parc consiste à utiliser un maximum de matériaux naturels et de matériaux locaux dans la limite des impératifs techniques de certains ouvrages. A titre d'exemple, les rochers qui seront utilisés ont été extraits de surfaces agricoles situées à proximité de Bonneval. Il s'agit de blocs et perrons de plus ou moins grandes tailles et sont composés de grès beiges/ocres et/ou de poudingues (aggloméra de silex).

Le labyrinthe végétal existant sera déplacé.

### 3.3 CLOTURES ET PORTAILS

- **Clôtures :**

Le site sera clôturé avec système de panneaux de type bac acier plein sur l'ensemble de la périphérie. La hauteur des clôtures est proposée à 2,00m sur l'ensemble du linéaire puisqu'elles sont implantées en limites séparatives ou à l'intérieur de la propriété en retrait du domaine public. Cette solution vise à limiter au maximum les risques d'intrusion de personnes malveillantes et d'animaux extérieurs (notamment rongeurs, gibier...) mais aussi les risques d'évasions des espèces présentes à l'intérieur du parc.

La couleur de clôtures proposées pour le linéaire situé au Nord de la parcelle en arrière de la zone technique et en contact direct avec les établissements industriels, qui présentent d'ailleurs des couleurs de bardage extérieures semblables, est le RAL 7035.

En revanche l'ensemble du linéaire restant (Est, Ouest et Sud) est proposé avec un RAL 6028 qui offre une meilleure insertion paysagère avec les surfaces agricoles environnantes, les boisements en arrière-plan mais aussi avec le projet de parc zoologique qui générera un développement végétal important. Il est également plus aisé de dissimuler une masse de couleur vert pin avec un habillage végétal. Les deux couleurs retenues sont celles prescrites par l'article 1 A Ue11 du PLU de Nogent-le-Phaye.



- **Portails :**

Les portails coulissants et battant seront à barreaudage et de couleur identique à la clôture dans laquelle ils sont insérés.

## 4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX PUBLICS

### 4.1 EAUX PLUVIALES

Voiries lourdes :

Les eaux de ruissellements des voiries sont collectées par un réseau étanche qui dirige les écoulements vers un ouvrage de traitement de type déboureur/déshuileur avant rejet dans le réseau de collecte du reste du parc dont l'exutoire est un nouveau bassin de rétention destiné à gérer uniquement les eaux de ruissellement de l'établissement.

Allée de déambulation et toitures

Ce type de surface génère des ruissellements d'eaux pluviales collectés dans un réseau gravitaire essentiellement composé de noues qui dirige les eaux vers le nouveau bassin de rétention.

Espace vert et enclos

Les eaux pluviales des enclos sont gérées par infiltration diffuse sur le sol. En cas d'évènement important, l'excédent est collecté par le réseau de noues qui collecte les allées et les toitures précédemment détaillé.

Stationnement

Les eaux pluviales des stationnements sont gérées par infiltration diffuse dans un réseau de noues de collecte. En cas d'évènement important, l'excédent est dirigé, par l'intermédiaire des noues vers le bassin de régulation propre à la zone.

Dimensionnement du bassin de régulation

La règle imposée par le service de Police de l'Eau et Chartres Métropole sur le territoire de la ZAC du Parc d'Archevilliers fixe la limitation des débits pour les nouveaux rejets d'eaux pluviales à 15l/s/ha. Affecté à l'ensemble de la zone, le débit de rejet admissible en aval de l'opération est de 295l/s. Pour atteindre cet objectif le bassin représente un volume 1900m<sup>3</sup>. Il est dimensionné pour un évènement décennal (pluie de retour 10ans).

### 4.2 EAUX USEES

Le projet prévoit la mise en place d'un nouveau système de collecte des eaux usées qui desservira les installations existantes, les sanitaires visiteurs, les locaux de soins et l'ensemble des maisons de nuit pour chacun des enclos. Le réseau de type gravitaire acheminera les effluents vers des postes de relevage positionnés sur différents secteurs de la parcelle. Ils seront équipés à minima de deux pompes dont une de secours, d'un système de broyage des effluents et d'une canalisation de refoulement permettant de renvoyer les eaux usées vers le point de raccordement du réseau public situé au Nord de la parcelle.

Les risques identifiés ici et qui sont liés à l'exploitation d'un parc zoologique sont l'encombrement anormal du réseau lié à la présence de paille ou de poils ainsi que la non-conformité des rejets par rapport aux prescriptions de Chartres Métropole.

Des mesures spécifiques sont prévues pour réduire ces risques :

- Paniers de dégrillage à chaque point de collecte des bâtiments de nuit
- Roues dilacératrices des pompes de relevages
- Mesures et analyse de qualité des effluents périodique.

Ces dispositions sont détaillées dans une convention spéciale de déversement conclue entre l'établissement, La Tanière et le gestionnaire du réseau, Chartres Métropole.

### 4.3 EAU POTABLE

Le projet prévoit la mise en place d'un nouveau réseau d'alimentation en eau potable permettant de desservir les installations existantes, les sanitaires visiteurs, les locaux de soins et l'ensemble des maisons de nuit pour chacun des enclos. Ce réseau doit être alimenté par l'actuel branchement de diamètre Ø150mm. Celui-ci est suffisant pour permettre l'alimentation des bassins aquatiques, le maintien des niveaux d'eaux des zones aquatiques et assurer la desserte d'un nouveau réseau de défense incendie.

### 4.4 EAU DE FORAGE

Le projet prévoit le développement d'un réseau d'alimentation en eau de forage dont l'origine est le puit situé à l'intérieur de la propriété. Il aura principalement vocation à couvrir les besoins en eau de lavage intérieur/extérieur et surtout les besoins en arrosage pendant la période estivale.

Le puit fait l'objet d'une demande d'autorisation de prélèvement conjointe à la demande d'autorisation pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

### 4.5 RESEAUX ELECTRIQUES

Le projet prévoit un certain nombre de nouveaux besoins en matière d'électricité dont les principaux sont l'alimentation :

- de l'éclairage extérieur interne,
- des maisons de nuit dont certaines disposeront d'un système de chauffage,
- des systèmes de pompes et filtration des bassins aquatiques,
- des bâtiments techniques (comprenant des ateliers d'entretien) et de soins,
- des locaux destinés à l'activité et la gestion des visiteurs (restaurant, cuisines, sanitaires, magasin, caisses, local informatique)

Actuellement la desserte en électricité est assurée par un branchement basse tension tarif jaune.

Pour couvrir les nouveaux besoins en électricité, un nouveau branchement basse tension tarif jaune d'une puissance de 240kVA sera mis en œuvre.

En complément, un système de production d'électricité par panneaux photovoltaïque sera installé sur les bâtiments des animaux domestiques. Destinés à produire une électricité autoconsommée, il devrait permettre de couvrir 10% des besoins globaux du parc animalier.

#### GAZ

Les installations actuelles sont pour parties desservie par le réseau de Gaz public (GrDF). Le projet prévoit l'alimentation en gaz de nouveaux bâtiments que sont :

- La clinique vétérinaire
- Le bâtiment quarantaine
- L'atelier technique
- Les services animaliers
- La maison du gardien

Pour couvrir ces nouveaux besoins, un renouvellement du compteur et du branchement gaz ont été réalisés. Il délivre une puissance de 40m<sup>3</sup>/h avec une pression de 300mbar.

## 4.6 TELECOMMUNICATIONS

---

La ferme est actuellement desservie par un réseau de télécommunication suffisant qui ne supportera aucun changement notable pour sa liaison publique/privée.

En revanche, à l'intérieur du parc, chaque loge, enclos, porte et trappe seront reliés à un système de contrôle et de gestion centralisé pour maîtriser rapidement et manière sécurisée les informations suivantes :

- Reports d'alarmes de différentes natures :
  - Détection incendie des bâtiments de nuit,
  - Ouverture/fermeture de portes et trappes,
  - Dysfonctionnement sur les clôtures électrifiées des enclos,
  - Coupure de faisceau infrarouge sur clôture périphérique,
- Vidéo surveillance,
- Gestion des autorisations d'accès par badge électronique,