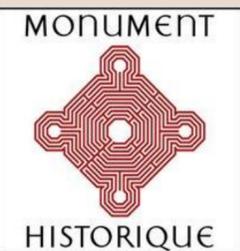


# Pavillon des Tamaris AINCOURT (95)

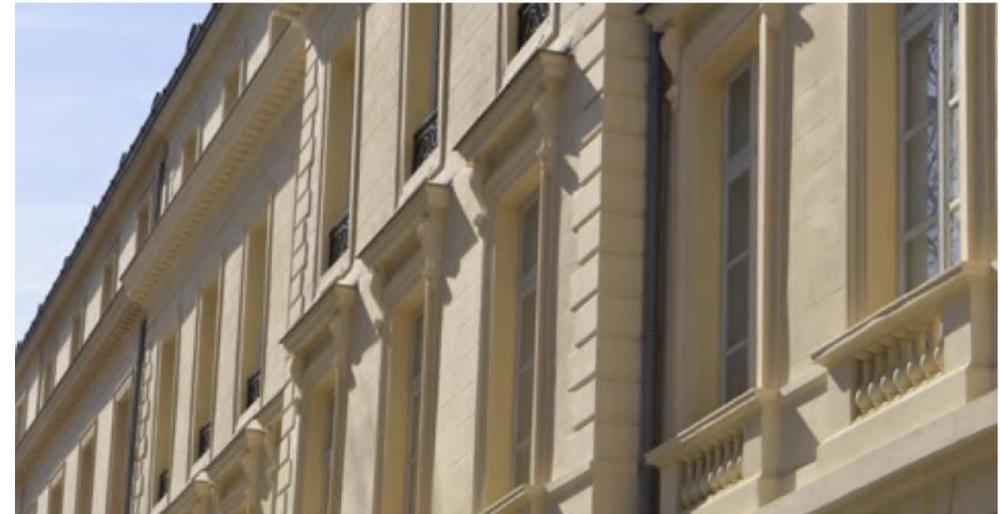
Projet de restauration immobilière

Commission CSPRN – 25/11/2021



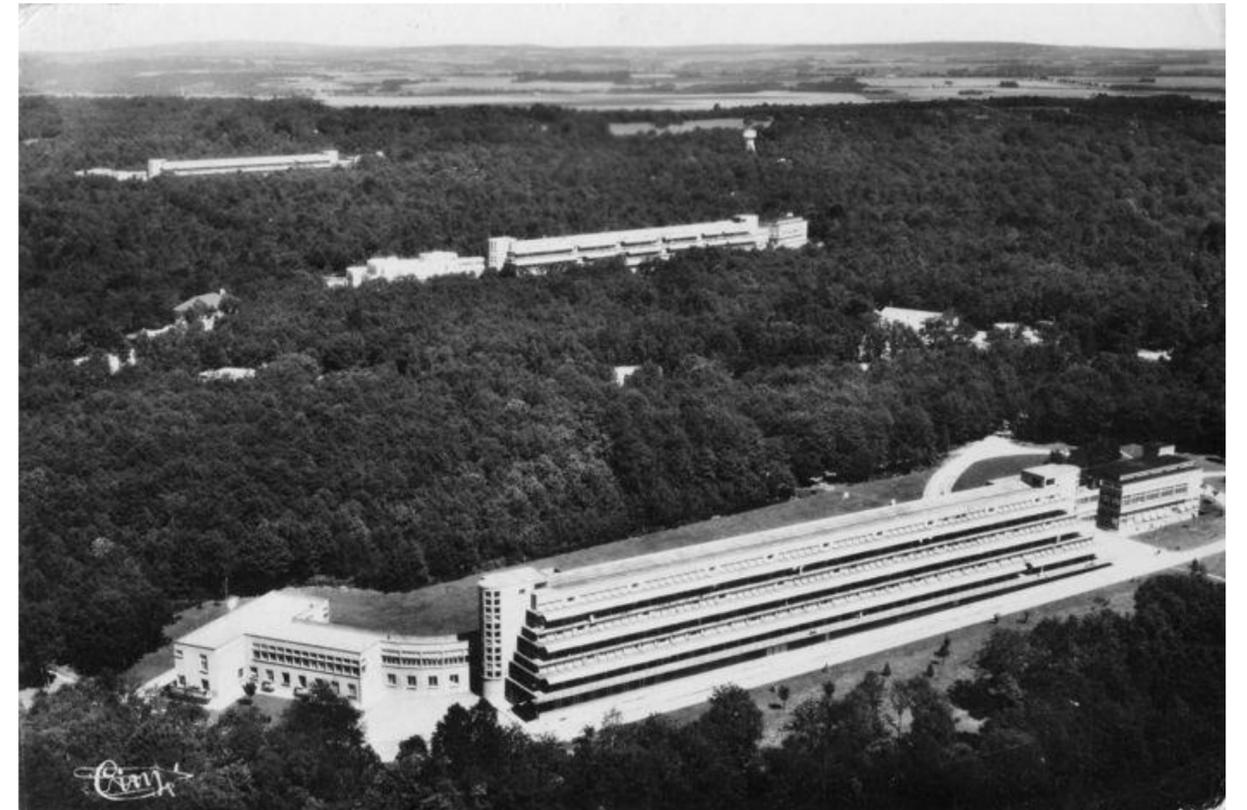
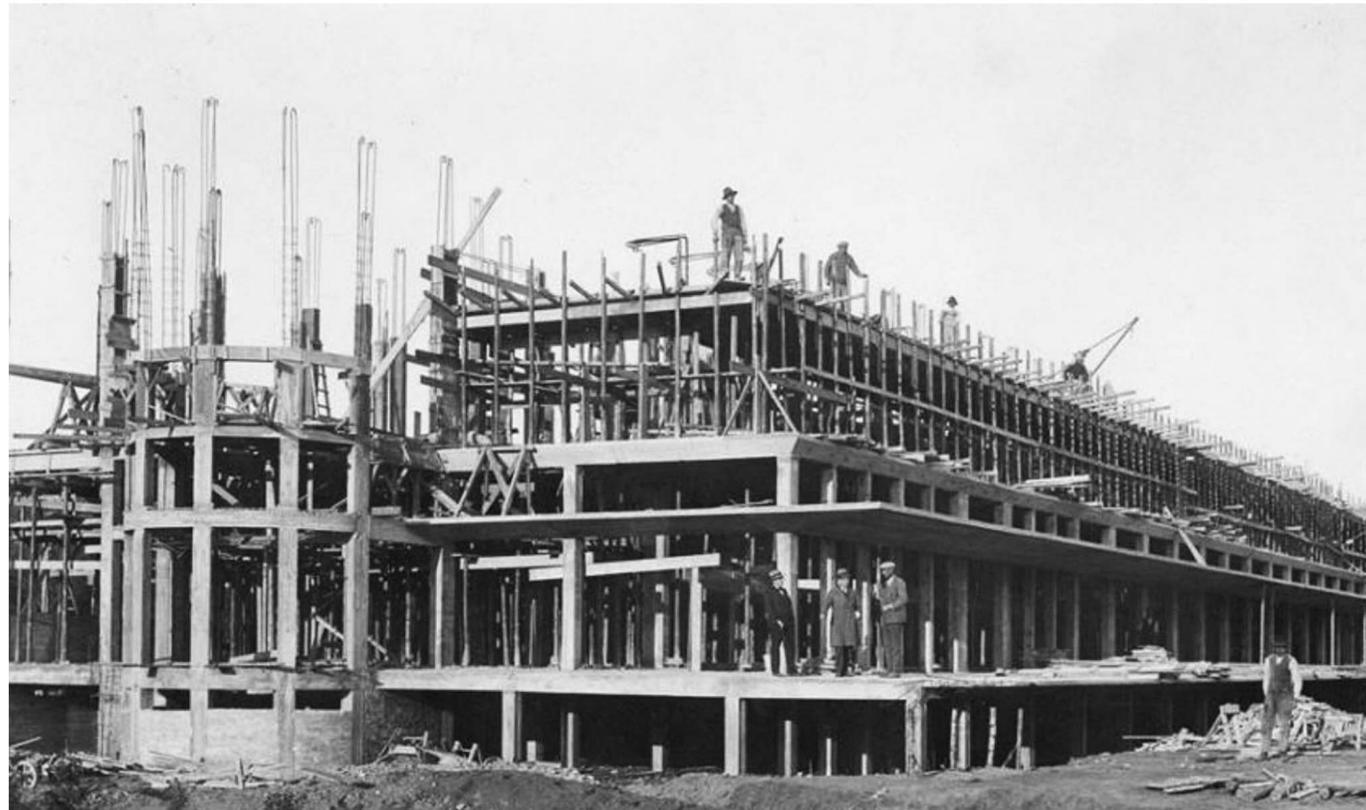
## **? Le Groupe François 1er**

- **Spécialisé en restauration de bâtiments historiques**
- **Près de 20 ans d'expérience**
- **50 opérations et 2.500 logements livrés**
- **Restauration de l'existant**
- **Une passion commune pour l'Histoire et l'Architecture**



## ❓ L'histoire de l'ancien sanatorium « Pavillon des Tamaris » d'Aincourt

- Construction de 3 sanatoriums dont le Pavillon des Tamaris entre 1931 et 1933
- Un des premiers bâtiments construits en béton en France
- Devient en 1942 un camp de détention pendant la 2<sup>e</sup> Guerre Mondiale
- Centre de long séjour entre 1953 et 1999 date à laquelle il sera désaffecté et abandonné.
- Inscription à l'inventaire supplémentaire des « Monuments Historiques » en 1999.



## ? Quel devenir pour le site ? Les principaux constats

### 1 Le site se dégrade considérablement

- Les coûts importants de restauration condamnent la majorité des projets

### 3 Population vieillissante et décroissante

- La commune a besoin d'attirer de jeunes ménages et nouveaux actifs

### 2 Risque de disparition d'un Monument Historique

- Un des derniers Sanatoriums de France  
Une histoire particulièrement sensible

### 4 Préservation de la biodiversité

- Les espèces protégées sont menacées

**Notre projet permet de répondre à l'ensemble de ces problématiques**

## **?** Notre projet de restauration en logements :

### **Intérêt public majeur**

#### **1 / Préservation du patrimoine historique et architectural :**

- La loi « Monument Historique » permet aux clients de déduire de leurs revenus les travaux de restauration
- Possible uniquement si on fait du logement
- Sauver un Monument Historique en péril (dégradation avancée)

#### **2 / Réponses aux problématiques de la commune :**

- Création de 66 logements (typologies de T1 à T3 adaptées aux jeunes actifs)
- Sauver l'école communale
- Redynamiser le centre-ville, attirer des commerces
- Pas d'expansion foncière

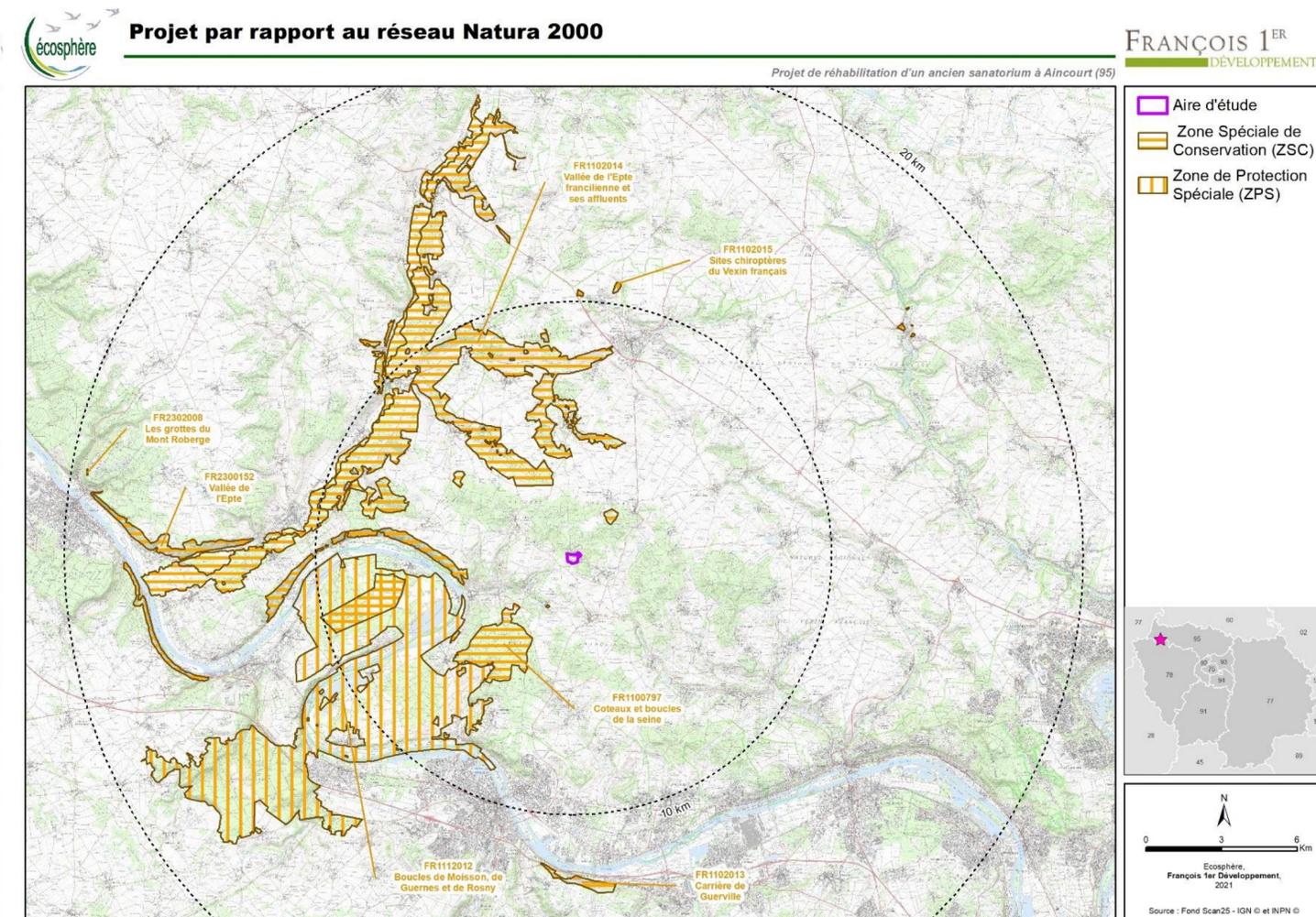
#### **3 / Préservation de la biodiversité :**

- Mise en place de mesures pour protéger et sauvegarder les habitats d'espèces protégées
- Adapter notre projet pour préserver l'utilisation du site par les individus



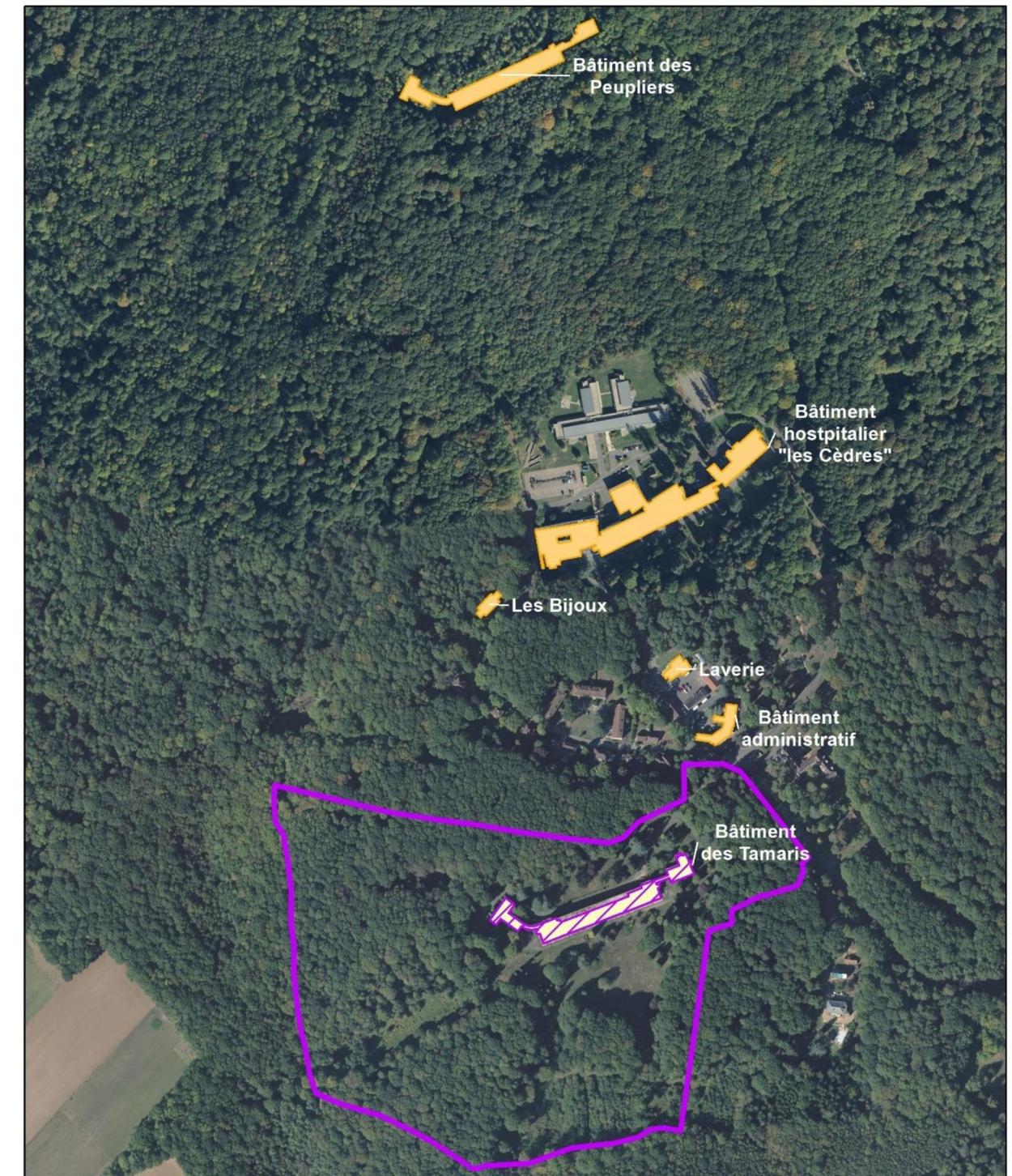
## ? Contexte écologique

- Terrains situés en ZNIEFF de type 2 « Buttes de l'Arthies » n°0110001808 reconnue pour ses habitats remarquables (Tourbières boisées, moliniaies, landes sèches et humides relictuelles, chênaies acidophiles, bois de pentes submontagnard) et la présence de 6 espèces végétales protégées (Osmonde royale, Linaigrette à feuilles minces... et une espèce de papillon de nuit la Grande Queue-fourchue
- 4 sites Natura 2000 dans un rayon de 5 km autour du projet
- Localisation au sein du Parc Naturel Régional du Vexin français
- L'aire d'étude est traversée par un corridor fonctionnel diffus de la sous-trame arborée et par un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes.

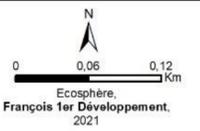


## ? Présentation des aires d'étude et pression d'inventaire

- L'aire d'étude correspond au bâtiment des Tamaris et son parc paysager. Les bâtiments des Peupliers et les bâtiments hospitaliers ont également été prospectés dans le cadre de la problématique « chiroptère »
- 15 passages effectués dominés par les inventaires sur les chauves-souris adapté aux enjeux chiroptérologiques
- 18 personnes diversement mobilisées



- Aire d'étude
- Bâtiment dans la zone d'étude
- Autres bâtiments prospectés ponctuellement

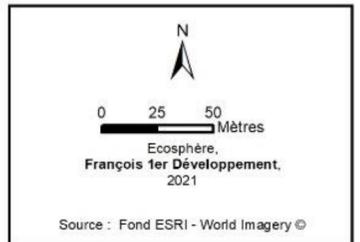
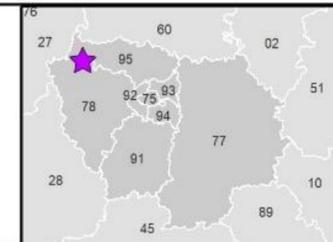
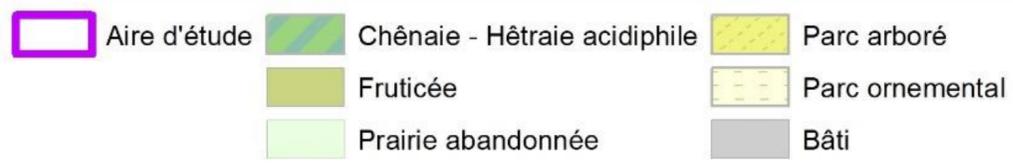
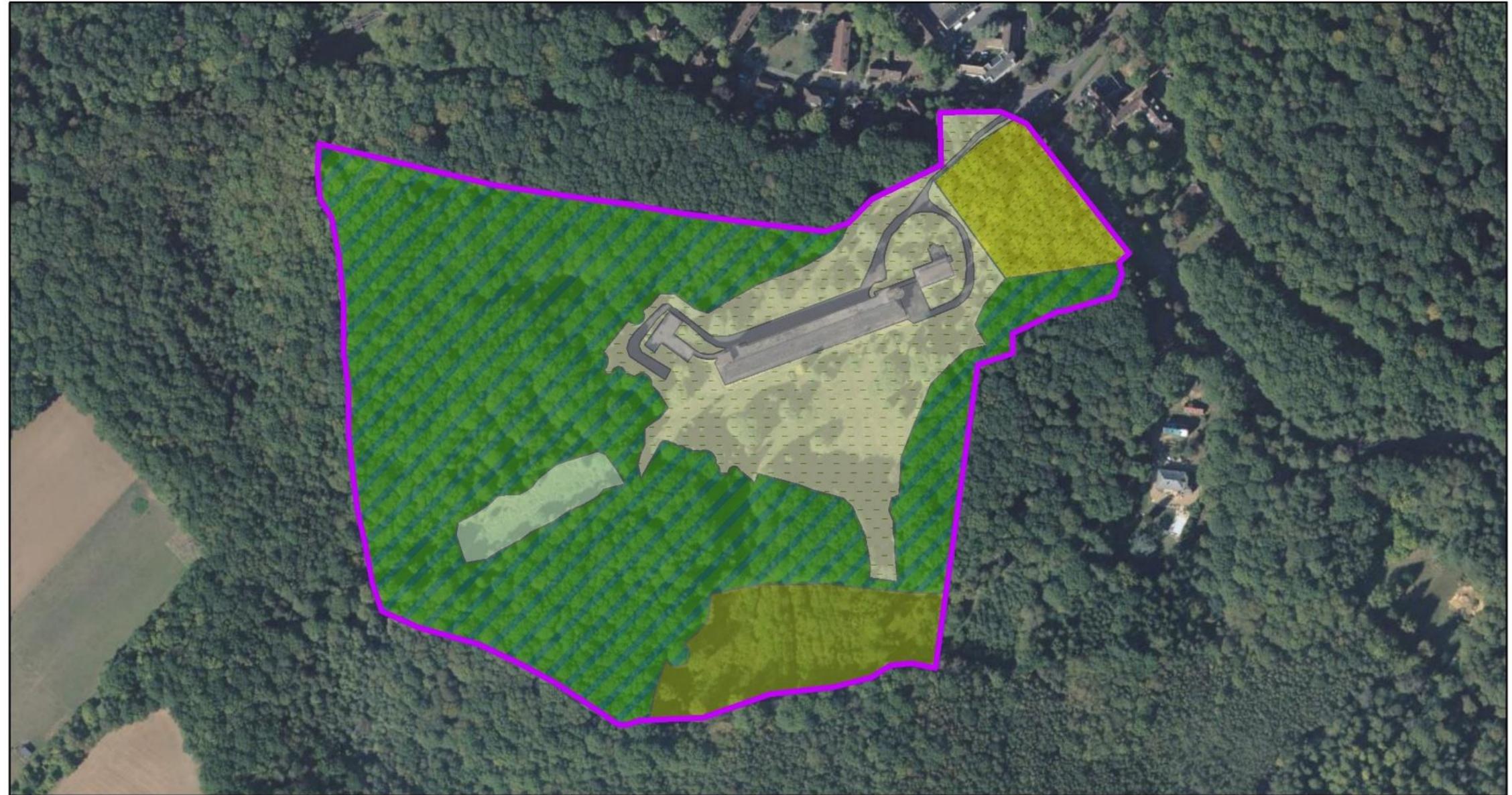


Source : Fond ESRI - World Imagery ©

## ? Les habitats et la flore du projet

- 7 Habitats fortement marqués par les activités humaines (ancien parc), aucun habitat menacé localement, aucun enjeu de conservation associé aux habitats
- 164 espèces végétales identifiées (richesses modeste en corrélation avec la faible diversité d'habitats), aucune espèce menacées et/ou protégée, enjeux de conservation globalement faibles







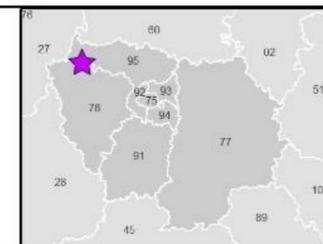
## ? La faune : Chiroptères

- Trois méthodes d'inventaires pour évaluer les enjeux : observation visuelle des individus en sortie et rentrée de gîte couplé à de l'écoute ultrasonore actives, détection acoustiques passives et actives, comptage visuel diurne des chauves-souris
- Au moins 14 espèces de chauves-souris contactées dans l'aire d'étude : la Pipistrelle commune (dominant largement les nombres de contacts enregistrés), le Petit rhinolophe, la Pipistrelle de Kuhl, la Sérotine commune, le Grand rhinolophe, la Noctule commune, la Noctule de Leisler, la Pipistrelle de Nathusius, le Murin de Natterer, l'Oreillard gris, le Murin à oreilles échancrées, le Murin de Daubenton, le Murin à moustaches.
- Richesse chiroptérologique assez forte
- Enjeux de niveau « Très fort » sur le bâtiment des Tamaris et « Assez fort » sur les boisements

Habitat	Espèce à enjeu stationnel	Enjeu habitat d'espèce
Boisement et parc	Noctule commune, Noctule de Leisler, Pipistrelle de Nathusius, Murin à moustaches	Moyen à
	Murin de Brandt, Murin de Daubenton	Assez fort
Bâtis	Pipistrelle commune, Sérotine commune	Moyen à
	Oreillard gris	Assez fort et
	Petit rhinolophe, Grand rhinolophe	Très fort



Aire d'étude	<b>Niveaux d'enjeu</b>
	Très fort
	Fort
	Assez fort
	Moyen
	Faible



N

0 25 50 Mètres

Écosphère,  
François 1er Développement,  
2021

Source : Fond ESRI - World Imagery ©



## ? Le Petit rhinolophe

- Trois méthodes d'inventaires pour évaluer les enjeux : observation visuelle des individus en sortie et rentrée de gîte couplé à de l'écoute ultrasonore active, détection acoustiques passives et actives, comptage visuel diurne des chauves-souris
- Présence d'une colonie de reproduction de Petit rhinolophe d'importance régionale (environ 80 individus dans le vide-sanitaire du bâtiment des Tamaris en août 2020 et 115 en août 2021 sans les juvéniles encore en grappe)



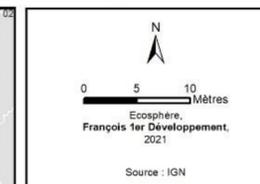
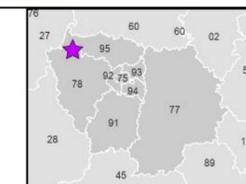
### Cheminement de la colonie de Petits rhinolopes

Projet de réhabilitation d'un ancien sanatorium à Aincourt (95)

FRANÇOIS 1<sup>ER</sup>  
DÉVELOPPEMENT



- |   |           |
|---|-----------|
| Cheminement des Petits rhinolopes             | Soupirail |
| Enregistrement longue durée en sortie de gîte | Porte     |
| Colonie principale                            |           |
| Emplacement secondaire d'individus            |           |

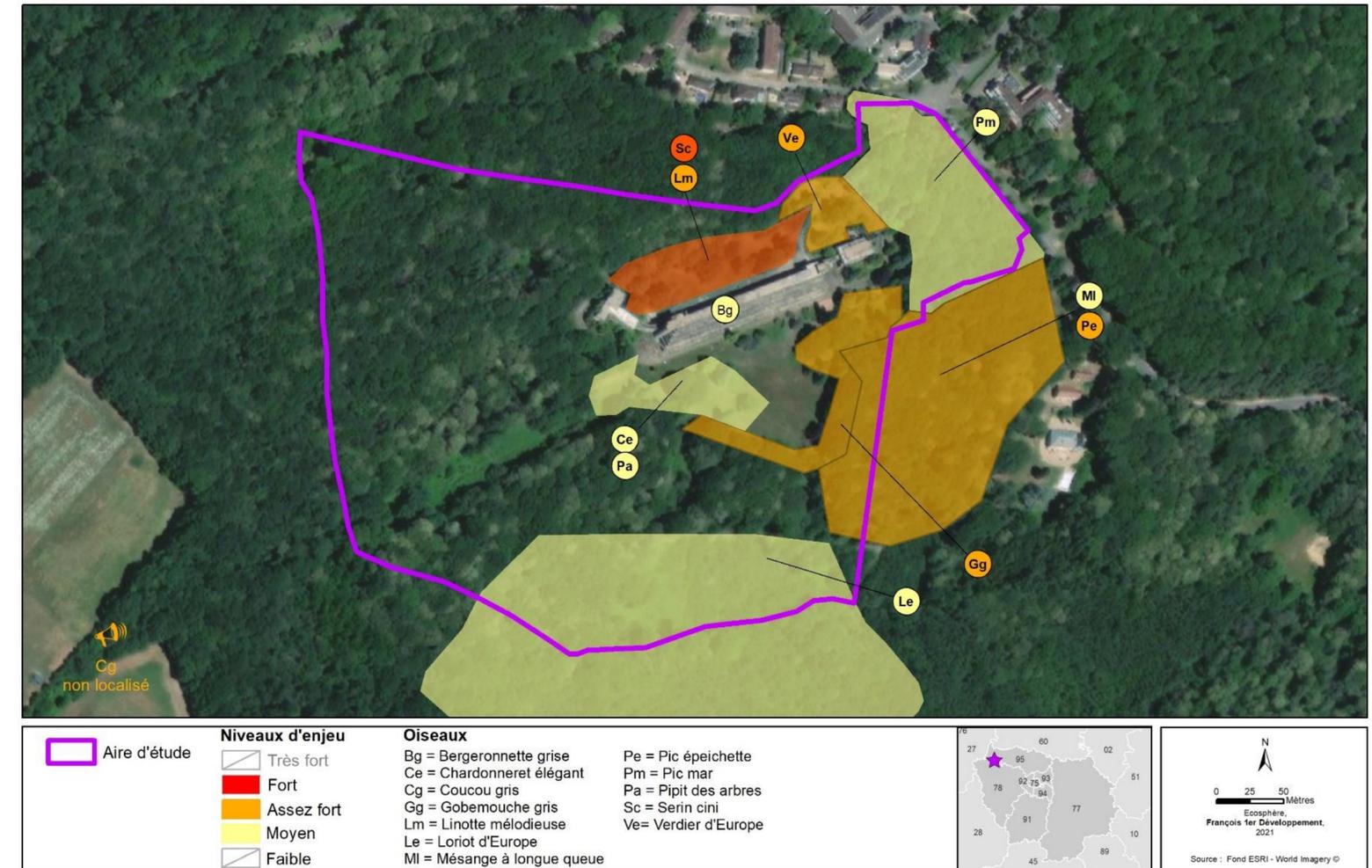




## ? La faune : Avifaune

- 38 espèces nicheuses recensées sur l'aire d'étude
- 5 espèces menacées en IDF liées aux boisements
- Enjeux de niveau « Fort » à « Moyen »

Habitat	Espèce à enjeu stationnel	Enjeu habitat d'espèce
Boisement	Serin cini, Pic épeichette, Verdier d'Europe, Gobemouche gris, Chardonneret élégant, Lorient d'Europe, Mésange à longue queue, Pic épeichette, Pic mar, Pipit des arbres	Assez fort à fort
Fourré arbustif	Linotte mélodieuse, Coucou gris	Assez fort
Bâtis	Bergeronnette grise	Moyen



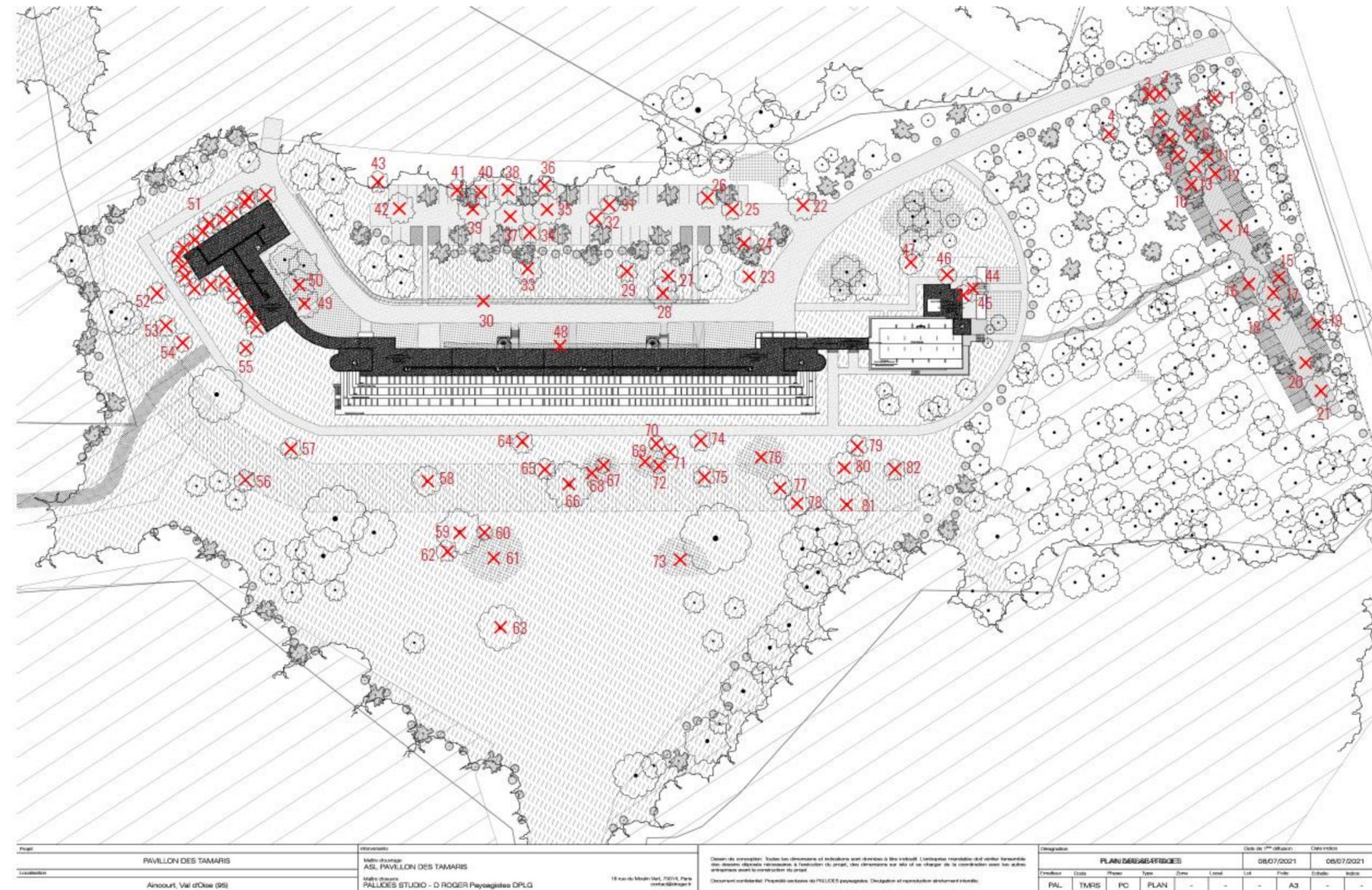
## ? La faune : mammifères terrestres, reptiles, amphibiens, entomofaune

- 4 espèces de mammifères terrestres, aucun reptile recensé mais une espèce potentiellement présente, 3 espèces d'orthoptères, 9 espèces de lépidoptères diurnes
- Aucun enjeu particulier sur l'aire d'étude



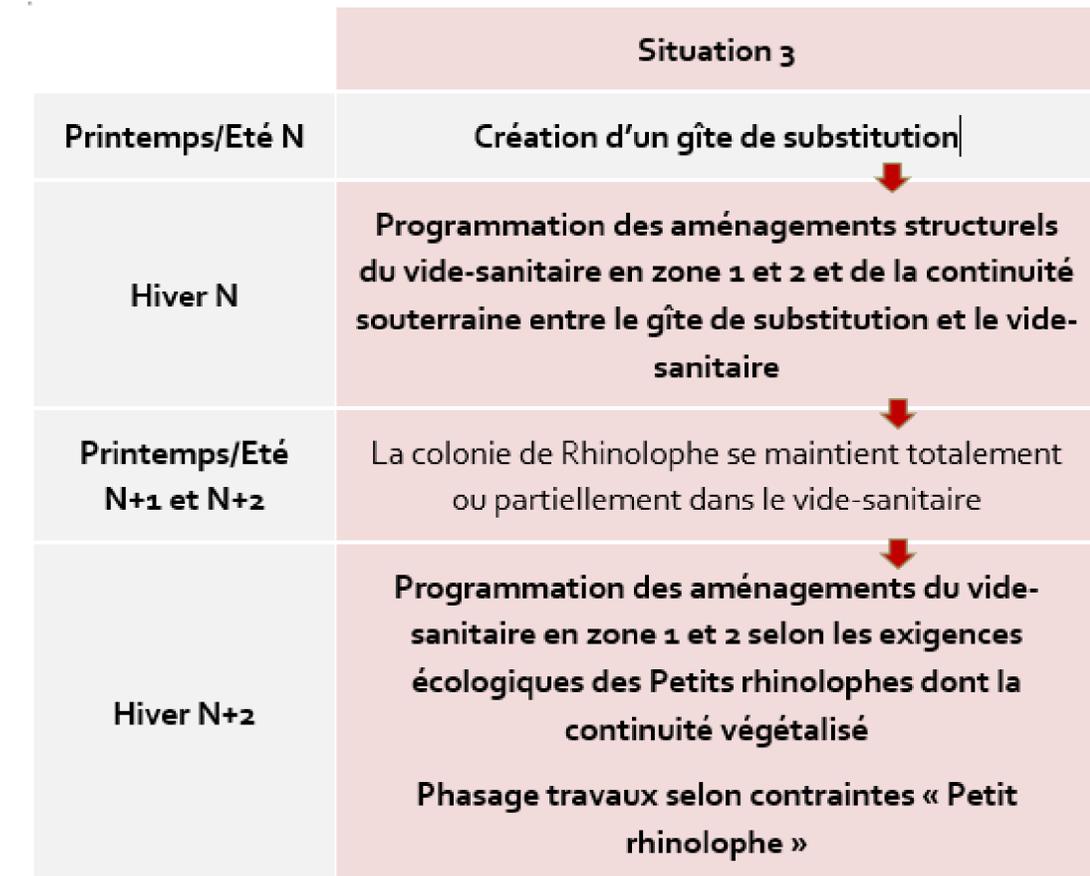
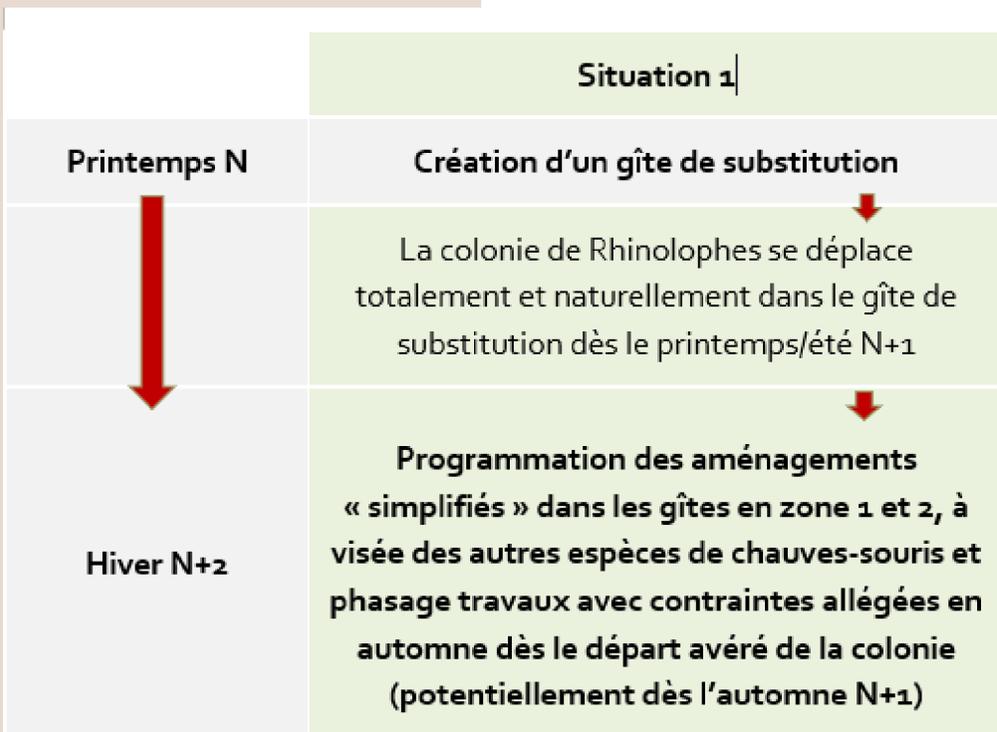
## ? Présentation du projet

- Rénovation complète en 66 logements du T1 au T3, local libéral, 2 parkings
- Phase travaux : 2 ans
- Plantation d'environ 130 arbres et 280 arbustes contre abattage de 75 arbres et arbustes, 3 massifs d'arbustes et 3 linéaires de haies dégradées
- Impacts non négligeable sur la colonie de Petit Rhinolophe



## ? Proposition de mesures

- Problématique « Petit rhinolophe » particulièrement sensible et contrainte « Monuments historiques »
- Plus d'un an de concertation entre architectes, paysagistes, naturalistes, association, PNR Vexin français...
- 5 chiroptérologues d'envergure locale et/ou nationale sollicités pour avis sur les mesures
- Un consensus : la création d'un gîte de substitution à proximité et une déclinaison d'autres mesures selon la réaction de la colonie aux travaux





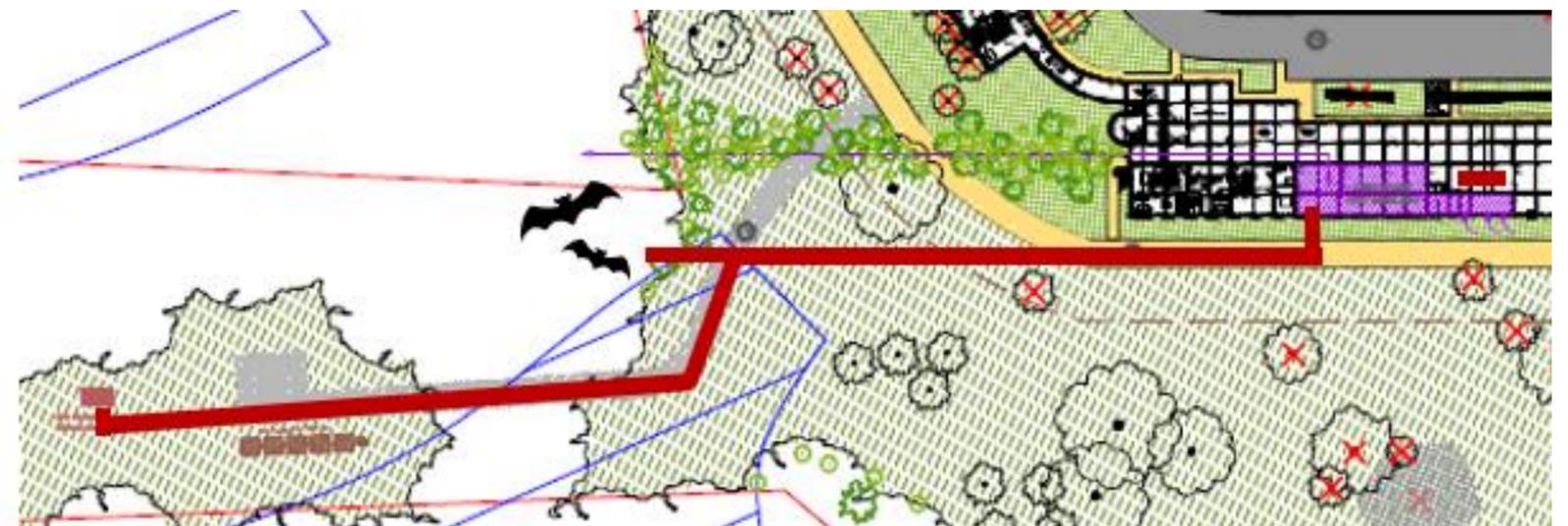
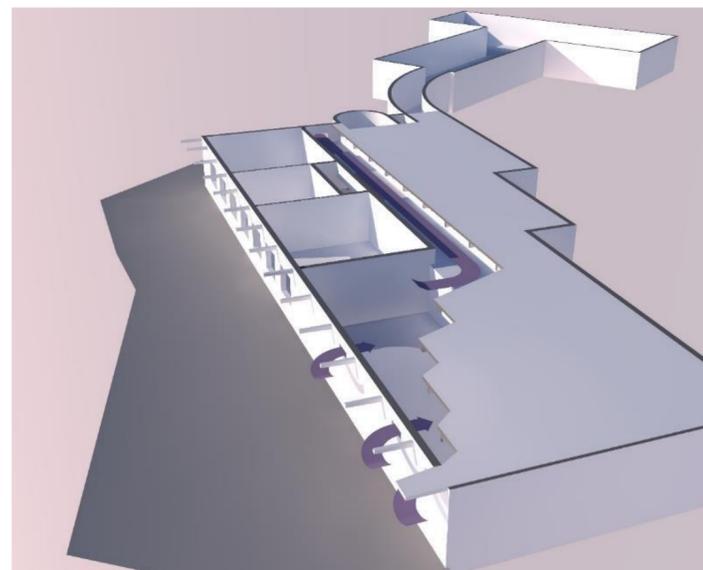


- MR3 : Adaptation du phasage d'abattage des arbres à la phénologie de la faune (abattage en période automnale, selon le principe du démontage avec rétention)
- MR4 : Aménagement du vide-sanitaire en zone 1
 

Aménagement spécifique de 183 m<sup>2</sup> pour 549m<sup>3</sup> dans la partie ouest du vide-sanitaire jusqu'à une éventuelle désertion de la colonie : sol en terre battue, utilisation de matériaux d'accroche, hauteur sous plafond de plus de 2 m, gestion des circulations d'air, sécurisation des entrées en phase travaux et usages, construction d'une continuité souterraine entre les zones 1 et 2 et le gîte de substitution avec une sortie sur lisière.

Dans le cas où la colonie resterait dans le vide-sanitaire, d'autres aménagements seront prévus : panneaux noirs mats réducteurs de lumière, réducteurs d'entrées, absence d'éclairage des entrées du gîte, soupiraux à encadrement lisse.

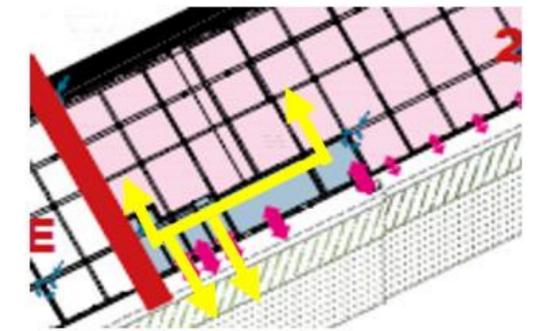
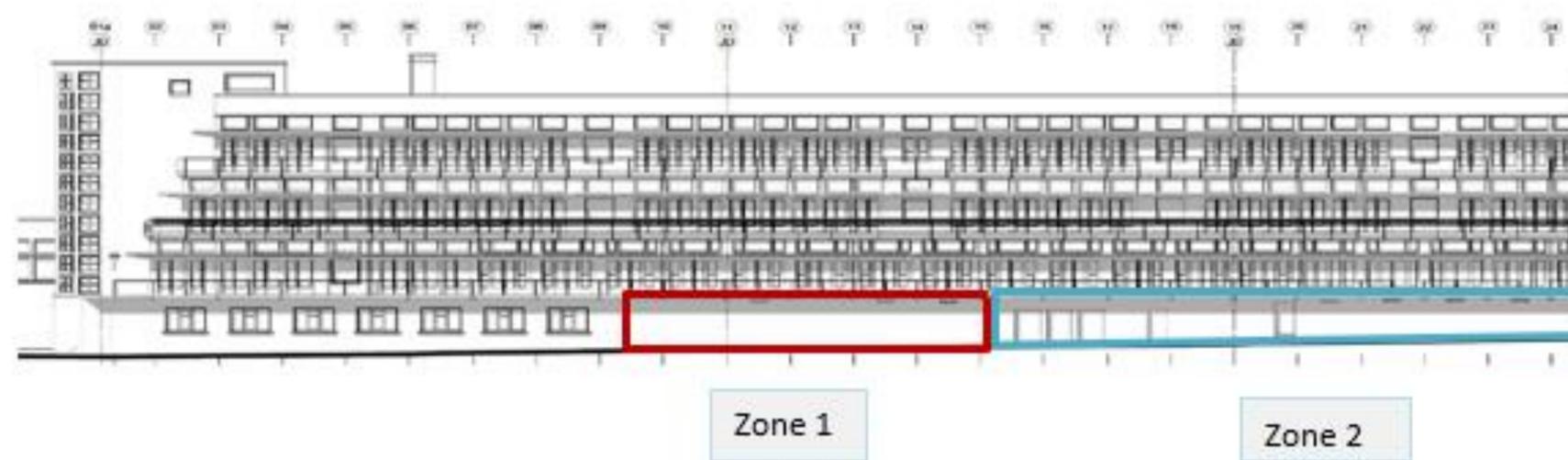
Dans le cas où les Petits rhinolophes n'utiliseraient pas la continuité souterraine, un faux-plafond sera aménagé vers l'ouest du bâtiment ainsi qu'une continuité végétale reliant bâtiment et lisière.



- MR5 : Aménagement du vide-sanitaire en zone 2

Aménagement spécifique de 183 m<sup>2</sup> pour 549m<sup>3</sup> dans la partie ouest du vide-sanitaire jusqu'à désertion de la colonie: sol en terre battue, utilisation de matériaux d'accroche, hauteur sous plafond de plus de 2 m, gestion des circulations d'air, sécurisation des entrées en phase travaux et usages, construction d'une continuité souterraine entre les zones 1 et 2 et le gîte de substitution avec une sortie sur lisière.

Dans le cas où la colonie resterait dans le vide-sanitaire, d'autres aménagements seront prévus en phase travaux : entrées double à sas, panneaux noirs mats réducteurs de lumière, réducteurs d'entrées, végétations en pot pour relier zones 1 et 2, absence d'éclairage des entrées du gîte, soupiraux à encadrement lisse.



- MR6 : Gestion de l'éclairage du bâtiment

Eclairage extérieur réduit au maximum, détecteur de mouvement en intérieur dans les parties communes et extérieur, orientation vers le sol, hauteur des luminaires réduites, aucune mise en valeur nocturne du bâtiment, aucun éclairage des entrées des gîtes, absence d'éclairage autour du gîte de substitution, espacement entre les luminaires extérieurs, éclairage intérieurs au sol dans les parties communes comme les escaliers)

- MR7 : Gestion écologique du chantier

- MR8 : Gestion extensive des espaces verts (zéro phyto, engrais réduits, gestion en fauche annuelle d'une partie de la prairie...)

- MR9 : Réouverture de la clairière au sud-ouest en prairie piquetée d'arbustes

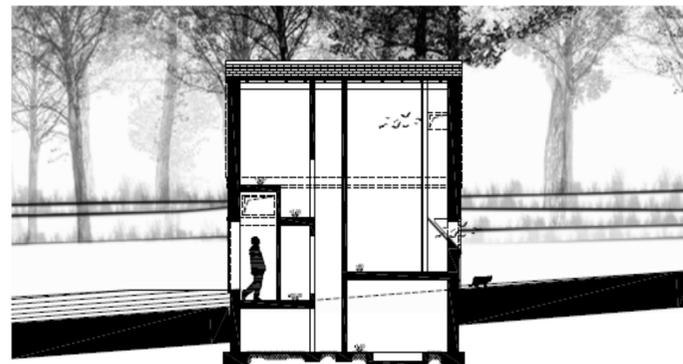


## ? MC 1 : Gîte de substitution

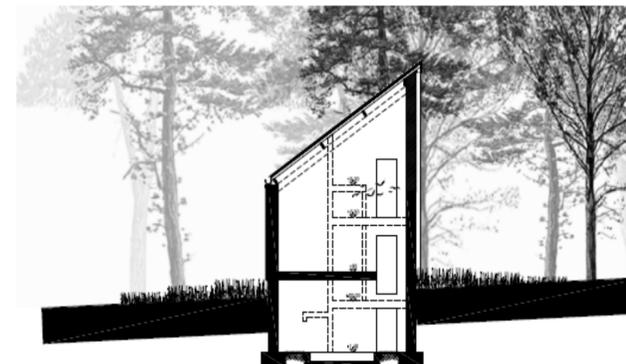
- Plans basés sur des retours d'expériences (Natagora) et améliorés avec des experts et architectes pour la situation d'Aincourt
- Construit au plus tôt, avant le début des travaux sur les Tamaris, afin d'augmenter les possibilités d'une colonisation rapide (avant avril 2022)
- Volume d'environ 140 m<sup>3</sup> dont *a minima* 50 m<sup>3</sup> dans la pièce chaude pour permettre l'accueil d'une colonie et son possible accroissement
- Emprise au sol de 6 x 3,6 m, hauteur minimal de 2,5 m
- Orienté sud, connecté à la lisière et au vide-sanitaire par la continuité souterraine, cave presque intégralement enterrée
- Cession de la parcelle à la mairie d'Aincourt avec usufruit d'accès, gestion et suivi par le PNR du Vexin français (ORE)



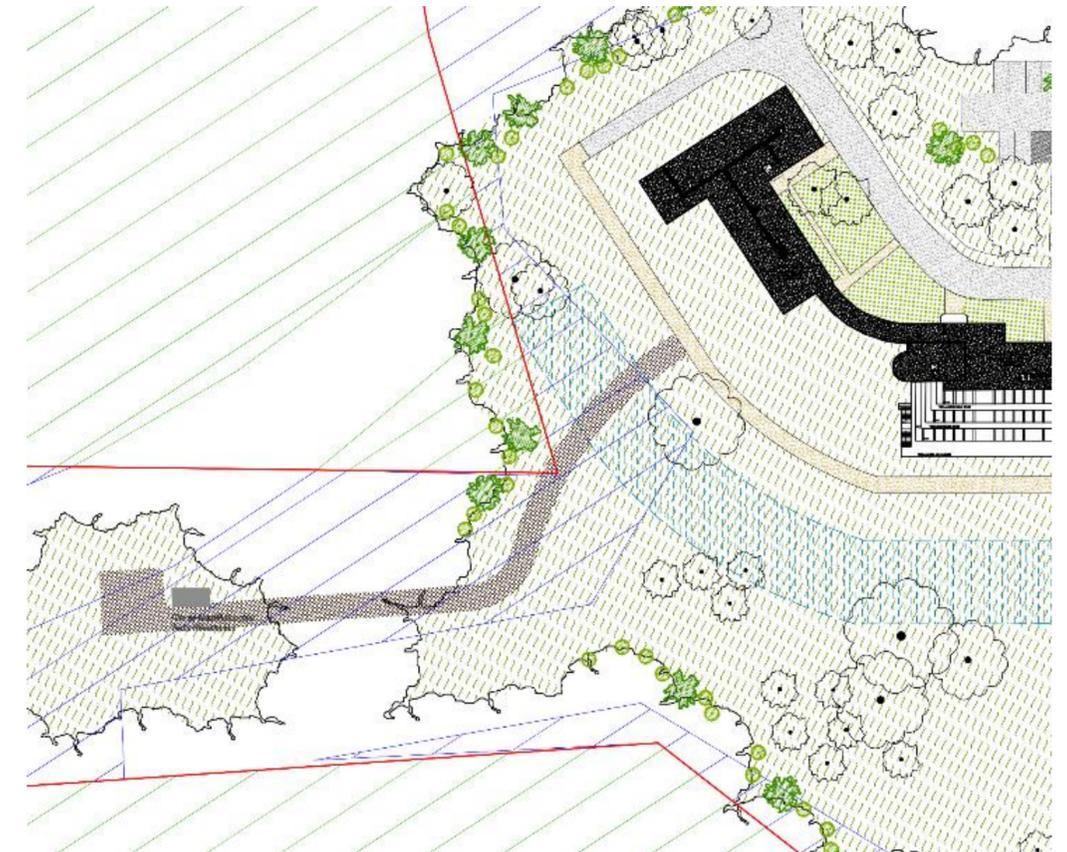
COUPE LONGITUDINALE  
ÉCH. : 1/1000



COUPE LONGITUDINALE  
ÉCH. : 1/100

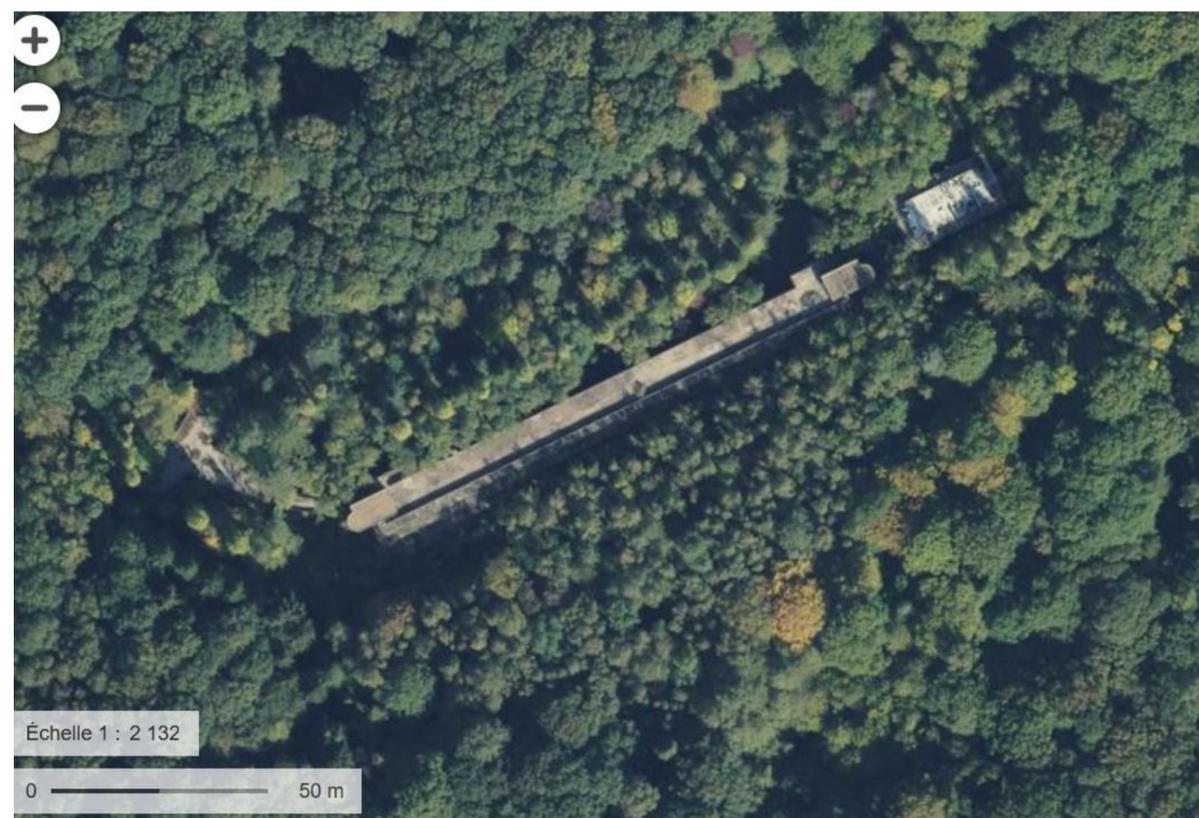


COUPE TRANSVERSALE  
ÉCH. : 1/100



## ? MC 2 : Sécurisation de certains accès aux sous-sols du Bâtiment des Peupliers

- Fréquentation moindre mais régulière du Bâtiment des Peupliers par les Petits rhinolophes
- Abattage de quelques arbres ornementaux non favorables aux chauves-souris pour améliorer les conditions thermiques (ensoleillement) dans le bâtiment
- Sécurisation des accès de 2-3 pièces les plus favorables
- Aucun éclairage
- Entretien via François 1<sup>er</sup> et suivi par le PNR du Vexin français



**Merci de votre attention**

