

DECLARATION D'INSTALLATION CLASSEE



Domaine La Vallée de Koé

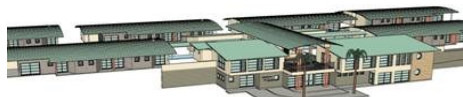
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

SCI Buffalo Vallée

octobre 2014

Table de matières

1. PARTIE GENERALE -Introduction	2
2. CARACTERISTIQUES DE L'ETABLISSEMENT	2
2.1 Situation.....	2
2.1.1 Géographique	2
2.1.2 Bâtiment.....	3
2.1.3 Population accueillie	3
2.1.4 Capacité d'accueil.....	3
2.2 Les activités	3
2.3 La restauration.....	4
3. STRUCTURE JURIDIQUE , travaux et personnel	4
3.1 Société Civile Immobilière	4
3.1.1 Travaux	4
3.1.2 Planning	4
3.1.3 Employés	4
Le personnel sera recruté afin de répondre à deux types de besoin :	4
4. PARTIE B – TECHNIQUE.....	5
4.1 Installation de traitement des eaux usées	5
4.2 Description du réseau.....	5
4.3 Description du procédé :	6
4.3.1 L'Infiltration percolation	6
4.3.1.1 AVANTAGES DU PROCÉDÉ	6
4.4 DOMAINE D'APPLICATION de 50 à 1000 éqHab.....	6
4.4.1 Volumes traités :	6
4.4.2 Réalisation	7
Entretien et maintenance	7
4.4.3 7	
Procédure en cas d'incident ou conditions climatiques particulières	8
4.4.4 8	
5. Plans	8
5.1 Plan situation ICPE.....	8
5.2 Plan 200 ICPE	8
5.3 Plan 1000 ICPE	8



1. PARTIE GENERALE -Introduction

A ce jour, les besoins en hébergement pour personnes âgées sont supérieurs à l'offre proposée sur la Province Sud. Il est estimé qu'à l'horizon 2017 cette population aura fortement progressé (plus de 30%) en raison de l'accroissement de l'espérance de vie et de la population.

C'est pour cela qu'il est impératif d'offrir un concept spécifique aux personnes âgées en Nouvelle Calédonie, qui puisse concilier :

- Le mode de vie et la mentalité océanienne
- Les besoins de la prise en charge du vieillissement
- Avoir un lieu de vie attractif non seulement pour la personne âgée (dépendante ou non), mais aussi pour sa famille et ses proches.

Notre objectif est non seulement d'offrir une structure d'hébergement résidentielle de qualité pour personnes âgées (dépendante ou non) ; mais aussi dans un autre registre d'être un centre de réhabilitation transitoire pour d'autres, ainsi qu'un outil pour les professionnels de santé pour répondre aux accidents de santé aigus imprévisibles.

Notre but ultime est de concevoir et gérer un hébergement qui allie un service de qualité, un respect des normes de sécurité et d'hygiène tout en conservant un cadre de vie de qualité et ce jusqu'au terme de sa vie en réponse à la charte des droits et libertés des personnes âgées.

2. CARACTERISTIQUES DE L'ETABLISSEMENT

2.1 Situation

2.1.1 Géographique

Notre projet est implanté sur la commune de Dumbéa et plus précisément la partie nord est de la rivière (confère carte de situation au 1/25000)

Le terrain est localisé entre les contreforts du mont Monet et la Dumbéa.

L'altimétrie générale du terrain se situe entre 6 et 135m (deux collines surplombent le bâtiment)

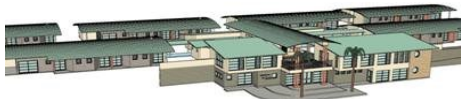
Nous pouvons distinguer deux ensembles :

- La plaine d'environ 20ha qui jouxte les deux routes bordant le terrain ; on y trouve soit d'anciens pâturages soit de la forêt. Elle est traversée par un creek qui trouve sa source dans le massif du Koghy et coule toute l'année.
- Les collines en arrière couvertes d'une végétation plus aride de type gaïac et niaouli. Elles ont une altitude comprise entre 110 et 135m.

Le terrain est traversé par une ligne basse tension d'Enercal ainsi que deux conduites d'approvisionnement en eau de la ville de Nouméa.

La superficie est d'**environ 57 hectares**

Cette parcelle située dans une zone très « rurale » de Dumbéa est essentiellement bordée par des **grandes parcelles soient agricoles** (maraichage, verger, pépinière, agriculture céréalière) soient d'habitation diffuse.



Domaine La Vallée de Koé

Etablissement Hébergement pour personnes âgées dépendantes ou non

Le plan d'occupation des sols du secteur impose un minimum de 30 ares pour toute parcelle constructible, sauf dans le cadre d'un projet d'intérêt général, ce qui est notre cas.

La maison d'habitation la plus proche de la résidence et de l'installation de traitement des eaux usées est située à plus de 250m.

Les différentes zones vont nous permettre de réaliser un ensemble de plain pied intégré dans un ensemble comprenant un parc naturel, une ferme pédagogique, et un ensemble de villas type PMR (personne à mobilité réduite).

Ce terrain fut le site d'un hôpital de l'armée américaine pendant la seconde guerre mondiale, il en subit un certain nombre de dalles en béton dont certaines ont été dégagées dans le cadre d'un projet historique de réhabilitation du site.

2.1.2 Bâtiment

Le projet multipolaire est composé de plusieurs unités.

La partie centrale comprendra un vaste complexe abritant tous les espaces vitaux de la structure soit :

- des espaces "rencontre" (salle d'animation de 100m², salon d'été)
- deux restaurants fermés et une terrasse couverte,
- un plateau technique médicalisé (RRF, ergothérapie,...)
- une bibliothèque et médiathèque
- une cuisine relais
- des pièces de service (chambre de garde, bureau, vestiaires pour le personnel..)

Les résidents seront hébergés au sein de résidence conçue selon les normes les plus récentes en termes de **confort, espace, aménagement et sécurité** (salle de bain individuelle, wc adapté, literie spécifique...) Nous y trouverons des chambres individuelles ou studios avec à chaque fois un accès direct au vaste parc arboré.

Chaque secteur de dix résidents bénéficiera d'un lieu de convivialité (salon- salle à manger-terrasse)

L'ensemble devrait représenter environ 2800 m², noyé dans un très grand parc aménagé de plusieurs hectares.

2.1.3 Population accueillie

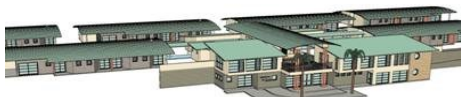
La «Résidence la Vallée de Koé » accueillera des **personnes autonomes, semi valides ou invalides** qui nécessitent une surveillance constante (24h/24), sans limite d'âge.

2.1.4 Capacité d'accueil

La résidence pourra permettre d'accueillir soixante résidents (hors accueil de jour)

2.2 Les activités

Notre objectif est de garantir un accueil de qualité et une vie sociale aux résidents. Pour répondre à cet objectif, il est prévu tout un éventail d'activités qui passeront par des visites et promenades extérieures, des ateliers manuels et artisanaux, de lecture (en présence d'aides



Domaine La Vallée de Koé

Etablissement Hébergement pour personnes âgées dépendantes ou non

extérieures), organisation de service religieux, journées à thèmes, rencontre de personnalités, événements sportifs (course orientation, course vtt, raids pedestres ...)

L'animation se fait aussi avec la collaboration du personnel. Il y aura des animations régulières et d'autres plus ponctuelles.

2.3 La restauration

Il sera proposé plusieurs solutions :

- Repas standard pris dans l'un des deux restaurants,
- Repas spécifique pris avec des convives extérieurs invité dans les salons privés des résidences

Nous fonctionnerons avec un prestataire de service qui confectionnera directement les repas sur place à partir d'une cuisine professionnelle répondant aux normes sanitaires en vigueur (plan validé par le service vétérinaire de la province)

3. STRUCTURE JURIDIQUE , travaux et personnel

3.1 Société Civile Immobilière

Nous avons choisi de créer une SCI pour la gestion du bâtiment. La société louera l'ensemble de l'infrastructure à la SARL gestionnaire de l'activité.

Caractéristiques de la SCI :

- Dénomination : Buffalo vallée
- Siège social : Nouméa
- Objet : achat & gestion de biens immobiliers
- Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS
- Capital : 100.000F CFP
- Gérance :
- GUICHET Alexandre,
- Immatriculation : au RCS de Nouméa.

3.1.1 Travaux

Le projet est monté avec les services de l'architecte DPLG Mr Colombet (Ellipse Architecture)

3.1.2 Planning

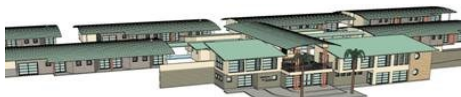
Le chantier a débuté en juin 2008 a été interrompu en 2009, il est prévu une reprise courant 2015 pour une ouverture en 2017.

3.1.3 Employés

Le personnel sera recruté afin de répondre à deux types de besoin :

- La partie technique
- La partie médicale

Cela donne dans le détail la composition suivante :



- Structure technique :
 - Entretien des bâtiments
 - Entretien des espaces verts
 - Confection des repas
 - Transport des résidents
 - Approvisionnement divers
 - Administration et relations humaines
- Structure médicale et paramédicale :
 - IDE
 - Aides soignantes
 - Auxiliaires de vie
 - Kiné, podologue ...
 - en fonction des prescriptions du médecin de l'établissement ou du médecin personnel de chaque résident.

4. PARTIE B – TECHNIQUE

4.1 Installation de traitement des eaux usées

L'un de nos objectifs sur ce projet est de mettre en avant l'écologie en utilisant un maximum de procédés respectant la philosophie du développement durable. Nous avons ainsi consulté la Calédonienne des Eaux (CDE) afin qu'ils nous proposent une solution en adéquation avec notre objectif.

Nous avons ainsi choisi le procédé **d'Infiltration percolation**.

Le principe est relativement simple tant au niveau du concept que de sa réalisation et entretien.

Notre installation a pour objectif de traiter l'ensemble des eaux usées produites au sein de la résidence. Son dimensionnement a été réalisé par la CDE.

4.2 Description du réseau

Les eaux usées seront collectées et concentrées dans un réseau spécifique. Les canalisations en PVC type EU collationnent les rejets des salles de bains, ainsi que l'ensemble des lavabos et siphons de sol des bâtiments.

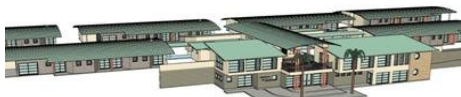
Nous avons deux réseaux qui se rejoignent au pied du bâtiment principal pour être dirigé par gravité vers le poste de relevage situé à 50m (cf. plan au 1/200)

Les tuyaux ont été dimensionnés par le lot plomberie en fonction des volumes à traiter et de la pente naturelle du terrain. Nous partons ainsi de diamètre 90 pour finir par du 140.

Un certain nombre de regards permettent de regrouper les effluents et surveiller le bon écoulement de l'ensemble.

Il est à préciser qu'un réseau distinct est prévu pour collecter les eaux de pluies et de ruissèlement. Ce dernier aura ses propres regards et une évacuation vers le ruisseau.

Enfin les eaux usées provenant de la cuisine passeront par un bac à graisse avant de rejoindre le reste des eaux usées.



4.3 Description du procédé :

4.3.1 L'Infiltration percolation

Ce procédé est classé parmi les filières de traitement biologique à cultures fixées sur supports fins (gravier, sable), rapportés et alimentés à l'air libre. Il s'agit d'un procédé mis au point par le Cemagref, à partir d'un modèle d'origine allemande conçu par le Dr. Seidel dont quelques unités ont été implantées en France au cours des années 70-80.

Diverses modifications visant à simplifier la filière et fiabiliser son fonctionnement ont été apportées avant de procéder à son développement, confié à un bureau d'étude privé : SINT (Société d'ingénierie nature et technique) dans le cadre d'un transfert de savoir-faire.

Les processus épuratoires sont bien sûr assurés par des micro-organismes fixés, présents dans les massifs filtrant.

Le massif filtrant sera alimenté par un poste de refoulement permettant une alimentation par « bâché ».

En NC, plusieurs installations de ce type ont déjà été réalisées :

- Goro Nickel, base vie (150 eH)
- Goro Nickel, mine (150 eH)
- Goro Nickel, port (40 eH)
- Koniambo Nickel base vie (249 eH)
- Collège de Wani, Houailou (400 eH)

Les performances attendues en termes d'épuration par ce procédé sont les suivantes :

- DBO5 : ≤ 25 mg l-1 ;
- DCO : ≤ 125 mg l-1 ;
- MES : ≤ 35 mg l-1 ;
- **Objectifs visés de la délibération de la province Sud n°10277 du 30 avril 2009**

4.3.1.1 AVANTAGES DU PROCÉDÉ

- Simple et ne consommant que peu d'énergie

4.4 DOMAINE D'APPLICATION de 50 à 1000 éqHab

4.4.1 Volumes traités :

La note de calcul (sources : CDE) nous donne les éléments suivant :



STATION D'EPURATION 100 EH Résidence Vallée de Koé

NOTE DE CALCUL

Désignation	U	U
Massif exploitation (Volume d'eau usée produit)	m3/j	20
Nb d'équivalent habitant base 235l/hab/j	eH	100

Débit moyen journalier (Qmj)	m3/j	20,00
Débit moyen horaire (Qmh = Qmj/24)	m3/h	0,83
Débit de pointe (Qp = Qmh x 4)	m3/h	3,33
Volume utile du décanteur primaire (Vu = 4+0,75 Qmj)	m3	19

Surface utile du filtre base 1,5 m2/eH (SuF = 150 x 1,5)	m2	150
Volume de sable (VsF = SuF x 0,7)	m3	105
Volume de gravier drainant 10/40 (VgdF) = SuF x 0,2)	m3	30
Volume de gravier de couverture 10/40 (VgcF = SuF x 0,2)	m3	30

Choix des pompes d'alimentation du filtre		
Surface utile du filtre base 1,5 m2/eH (SuF = 150 x 1,5)	m2	150
Hauteur d'eau sur le sable par bâchée	cm	1,5
Volume de la bâchée	m3	2,25
Temps de remplissage du filtre	mn	15
Débit de la pompe	m3/h	9
Nombre de cycles quotidien	u	9

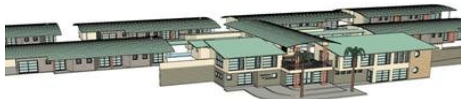
4.4.2 Réalisation

Pour la partie mise en œuvre, cette dernière sera réalisée par la CDE (avec une partie en sous-traitance pour la réalisation du terrassement et du bassin)

4.4.3 Entretien et maintenance

Il est prévu :

- un contrôle et un entretien réalisé par le personnel de l'établissement avec un certain nombre de missions chacune respectant une périodicité précise :
 - Prétraitement – dégrillage, inspection générale des filtres
 - Contrôle des siphons 2 f/sem
- Alimentation des filtres
 - entretien du dispositif 1 f/2 mois



Domaine La Vallée de Koé

Etablissement Hébergement pour personnes âgées dépendantes ou non

- vérification de la distribution 1 f/2 mois
- Vidange des regards de collecte 1 f/an
- Entretien des abords 8 f/an
- Auto surveillance 1 f/ an
- Vérifications, relevé du nombre de bâchées 2 f/sem
- Nettoyage du canal de sortie 60 f/an
- Tenue du cahier de bord 1 f/sem

Ce travail sera réalisé par le personnel de maintenance sous la responsabilité du directeur de l'infrastructure.

Un registre de maintenance de l'installation sera mis en place et tenu à la disposition de l'inspecteur des ICPE.

- un contrôle et une maintenance de l'installation sera réalisée une à deux fois par an par la CDE. Il s'agira notamment de réaliser un échantillonnage sur 24h (préleveur automatique de type ISCO) afin de vérifier la qualité des rejets conformément à la réglementation en vigueur. Enfin elle sera en charge des imprévus et du gros entretien.

Ces opérations seront contractualisées dès l'installation réalisée.

4.4.4 Procédure en cas d'incident ou conditions climatiques particulières

Le procédé par son principe ne comprend pas de risque notable. Le seul problème qui puisse apparaître concernerait le fonctionnement du poste de relevage. Afin de pallier à toute défaillance du système de pompage, le poste de relevage est ainsi équipé de 2 pompes dont 1 en secours.

Les effluents après traitement sont rejetés dans un creek qui rejoint ensuite la rivière de la Dumbéa. Entre la zone de rejet située sur la propriété et la confluence avec la Dumbéa, les terrains traversés correspondent à des pâturages à chevaux et un verger.

En cas de sinistre il est prévu :

- Incendie : un extincteur sera installé dans le local du PR. Nous avons un point d'eau permettant de répondre un départ de feu ; enfin le stocke d'eau prévu pour les pompiers est situé à moins de 100m
- Inondation et cyclone : la zone du massif filtrant n'est pas localisée dans une zone inondable, et est de toute façon rehaussé par rapport au terrain naturel. le réseau d'assainissement est séparatif du réseau pluvial et n'engendrera donc aucun débordement au niveau de poste de relevage.
- Coupure de courant : toute l'installation de la résidence est prévue avec un système autonome (groupe) qui basculera automatiquement en cas de coupure. Les pompes du PR font partie des équipements à alimenter en priorité. Enfin il sera équipé d'un système de redémarrage automatique.

5. Plans

5.1 Plan situation ICPE

5.2 Plan 200 ICPE

5.3 Plan 1000 ICPE