

# DOMAINE DU SAUSSERON

HÔTEL & RESTAURANT

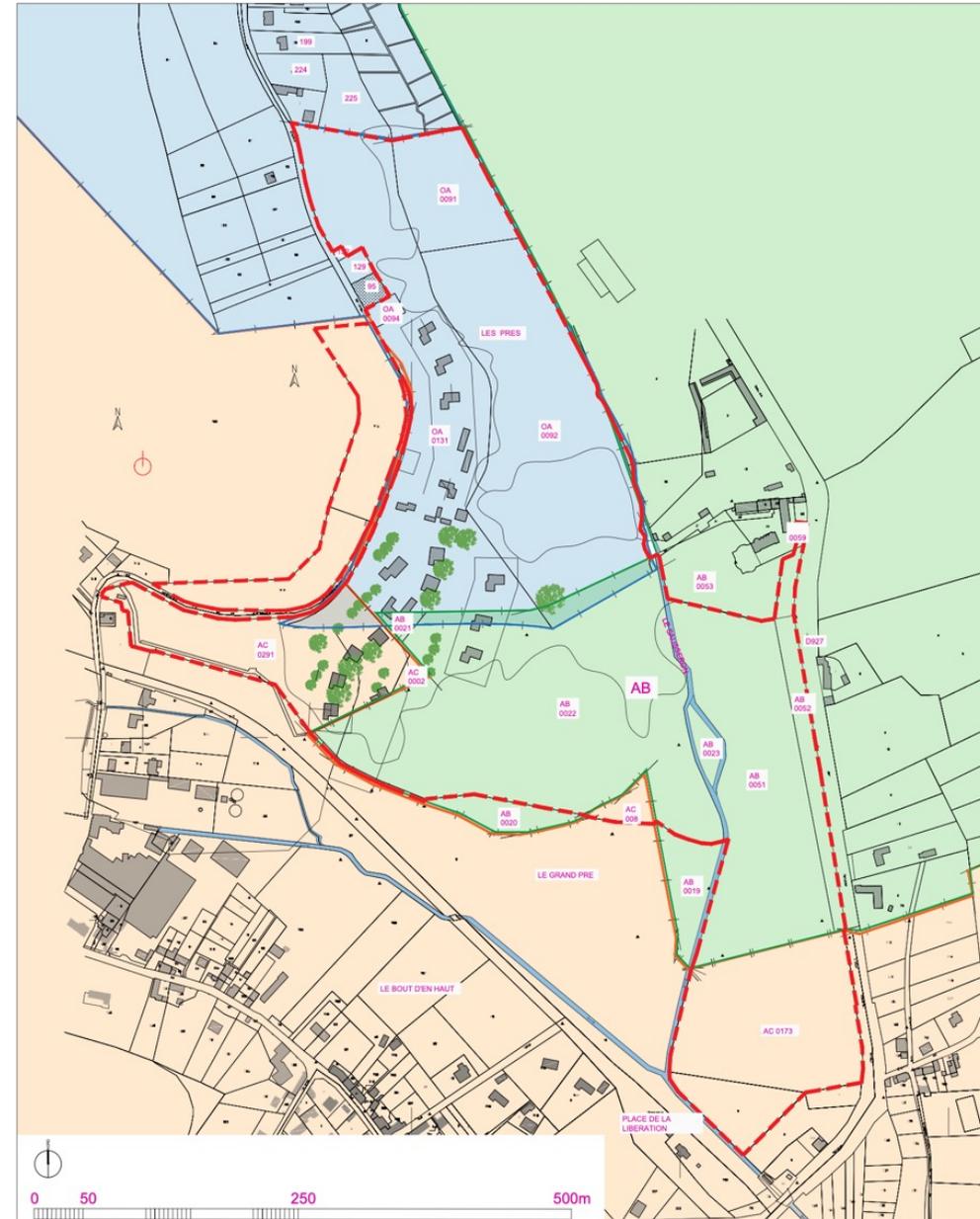
REHABILITATION DE L'ANCIENNE COLONIE DE VACANCES

DOSSIER DE CONCERTATION PUBLIQUE

JANVIER 2025

## I. ÉTAT ACTUEL DU SITE

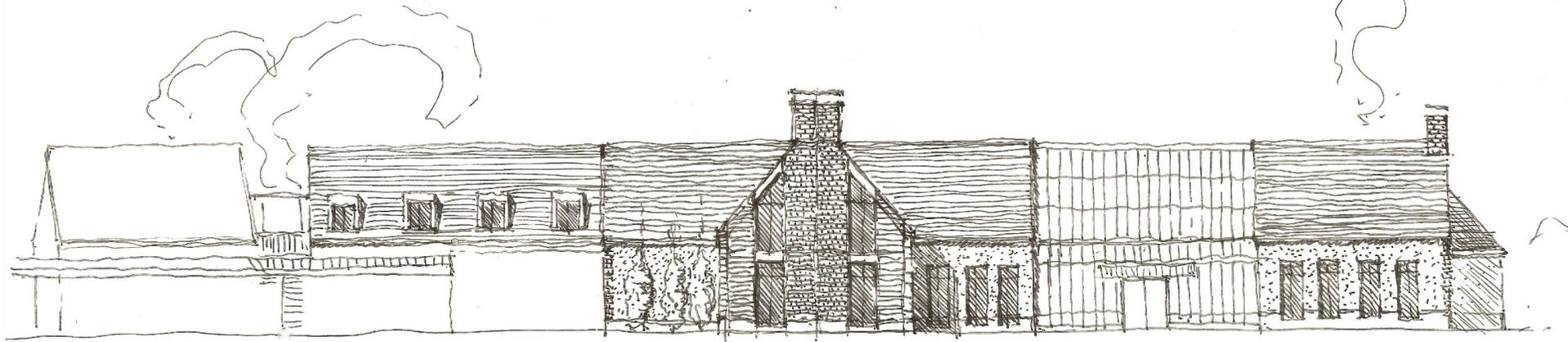
- Les parcelles concernées sont :
  - **L'ancien centre de vacances de Levallois-Perret**, construit fin des années 60, puis laissé à l'abandon en 2006
  - **L'ancien de camping de Vallangoujard**
- **24 ha de terrain** composés de prairies, forêts (parfois EBC), zones construites et traversé à l'est par le Sausseron.
- Le terrain est en zone naturelle et comporte une biodiversité riche à préserver
- Le terrain a été fortement pollué en raison des squats et visites illégales et comporte plusieurs dépôts sauvages ainsi que de nombreux déchets au sol.
- Il est composé de **23 bâtiments à démolir puis reconstruire qui totalisent 3566 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Aussi le site regroupe un total de 7130 m<sup>2</sup> de surfaces artificialisées.**
- **Les bâtiments actuels, ne respectant pas les codes architecturaux du Vexin, sont amiantés, taggués et fortement dégradés.**
- Certains arbres, sont en fin de vie ou fragiles et tombent régulièrement, abimant parfois les clôtures, réseaux, et bloquant les routes voisines.



## 2. PRÉSENTATION DU PROJET

*De la colonie de vacances à l'hôtel de charme*

- Réhabilitation du site en un hôtel-restaurant de gamme **4 étoiles de 80 chambres**.
- Clientèle cible : **entreprises** en semaine et **couples** et **familles** le week-end.
- Un restaurant proposant une cuisine locale et de saison, **ouvert au public extérieur**.
- Un bar, un espace bien-être avec piscine intérieure, des équipements sportifs (tennis/padel) ainsi que des salles de réunion.
- Des espaces extérieurs sanctuarisés ou accessibles, intégrant des zones de prairies, de vergers et un potager, avec une attention particulière portée au respect du patrimoine naturel et au choix des essences végétales.
- Une **boutique** proposera une sélection de produits locaux, des paniers de fruits et légumes, d'objets et de livres.
- Intégration d'un **plan de gestion écologique** et d'un parcours pédagogique pour sensibiliser les visiteurs aux espèces faune et flores locales.
- Accueil de **représentations culturelles** ouvertes au public au sein de l'hôtel.
- Développement **des synergies et partenariats forts** avec les acteurs locaux et collectivités



# PLAN MASSE

*Version provisoire*

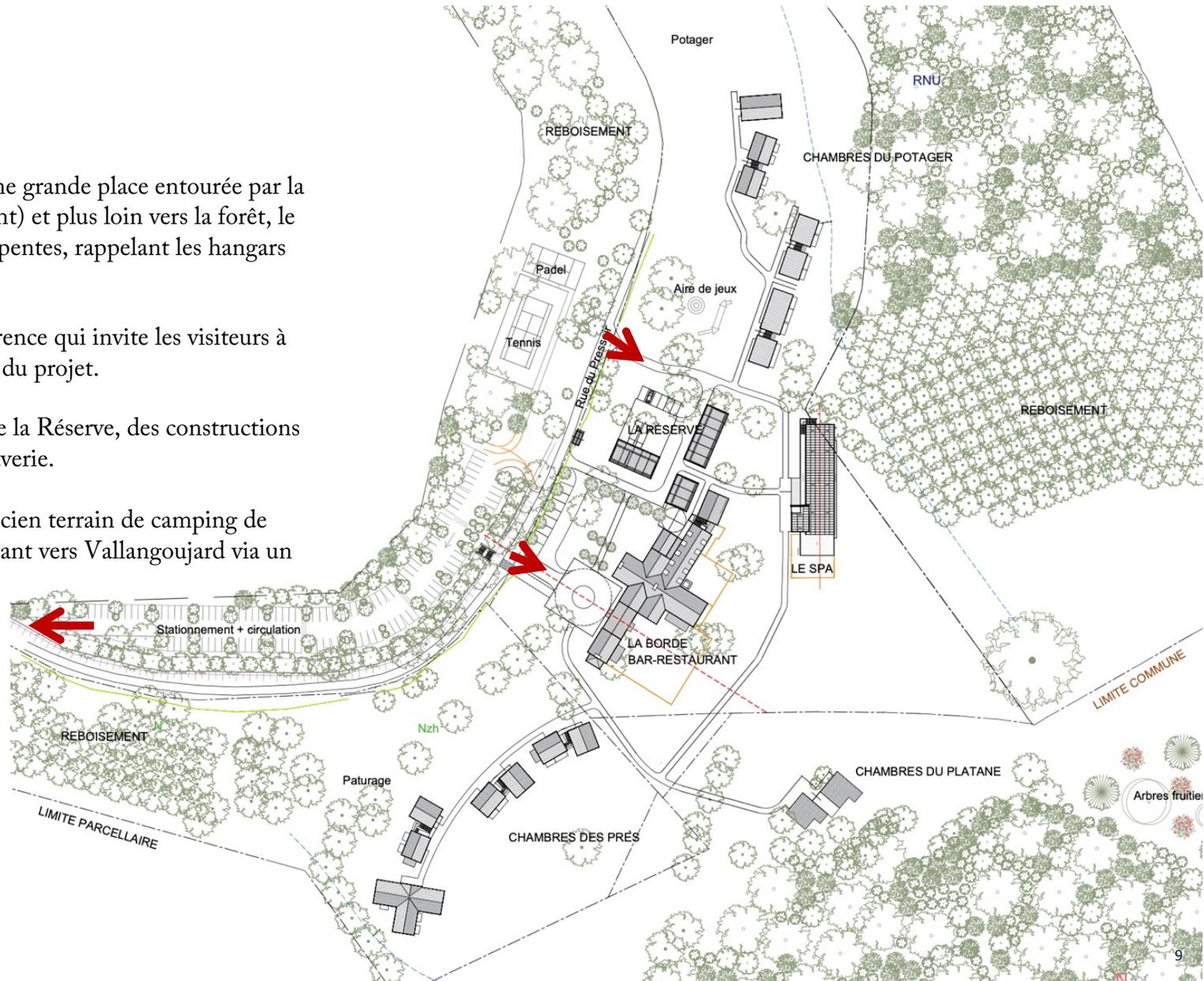
*Le mot de l'architecte:*

Dès l'entrée sur le site, les visiteurs arrivent sur une grande place entourée par la Borde (qui regroupe le lobby, le bar et le restaurant) et plus loin vers la forêt, le SPA. Ces bâtiments se distinguent par leurs charpentes, rappelant les hangars agricoles.

La Borde, avec sa verrière, crée un jeu de transparence qui invite les visiteurs à découvrir le site, dont le platane central, symbole du projet.

Au-dessus de la place se trouvent les bâtiments de la Réserve, des constructions destinées à accueillir l'entrepôt, les ateliers et la laverie.

La zone de stationnement en sens unique sur l'ancien terrain de camping de Vallangoujard permettra un flux de véhicules sortant vers Vallangoujard via un nouveau terrassement à l'ouest de la parcelle.

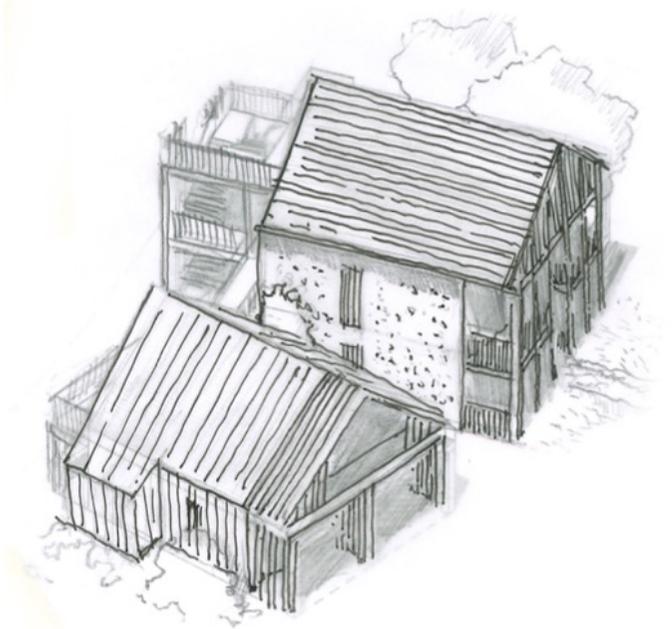


## LES BÂTIMENTS ET AMÉNAGEMENTS

- Le site de l'ancienne colonie est aujourd'hui composé de **23 bâtiments qui pouvaient accueillir jusqu'à 250 enfants**. L'ancien terrain de camping de Vallangoujard comporte d'anciens abris de rangements et sanitaires.
- Les bâtiments actuels sont en rez-de-chaussée avec parfois du R+1 et sous-sol, reposent sur des fondations en béton et sont fortement amiantés.
- Le programme hôtelier respectera la surface au sol actuellement construite qui a été transmise par une étude géomètre (3566m<sup>2</sup>).
- Les nouveaux bâtiments seront en partie reconstruits sur les emprises existantes. Pour les besoins propres au projet, notamment pour les bâtiments communs situés au centre, un réaménagement des emplacements sera prévu.
- Les futurs bâtiments seront en R+1 + combles **au maximum**
- Une zone de stationnement perméable de 110 places ainsi que des équipements sportifs tel qu'un terrain de tennis/padel seront créés.



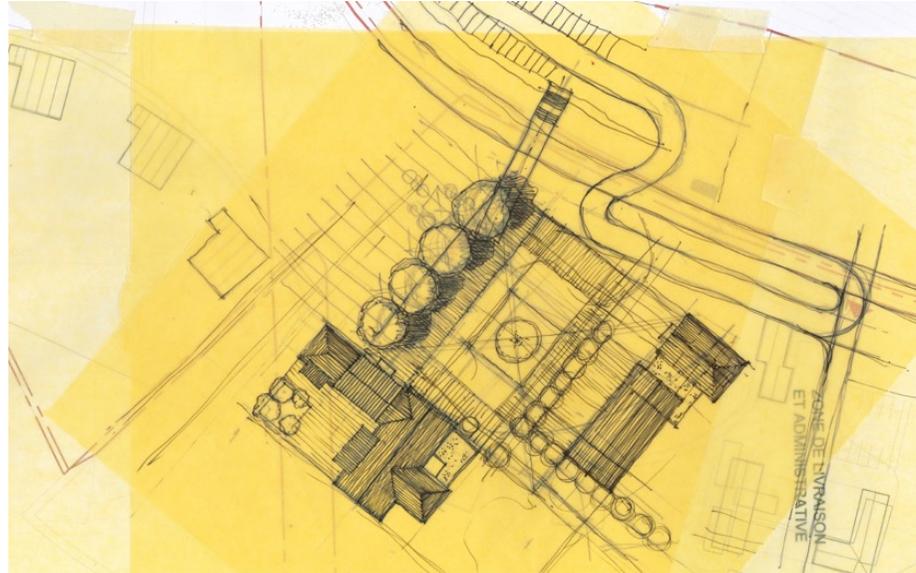
## PREMIÈRES ESQUISSES



*Le mot de l'architecte:*

*« Notre volonté est de créer un hôtel intégré à son environnement naturel, offrant divers types d'hébergements et d'activités pour attirer une clientèle en quête de nature. Les bâtiments, s'inspirent de l'architecture vernaculaire du Vexin. »*

*Notre ambition est de créer dans cet écrin naturel une structure parfaitement adaptée à son environnement, répondant aux attentes d'une clientèle désireuse de s'immerger dans la nature. »*



### 3. INTÉRÊT GÉNÉRAL & POINTS D'ATTENTION

#### Intérêt général du projet:

##### Environnement :

- Il améliore la situation environnementale du site grâce à la dépollution de 23 bâtiments actuellement amiantés et dégradés et au nettoyage du terrain.
- Il prend en compte les préoccupations écologiques en prévoyant un parcours pédagogique et un plan de gestion environnementale ambitieux.

##### Esthétique :

Il améliore la qualité esthétique du site grâce à des bâtiments s'intégrant dans l'environnement du PNR en lieu et place des constructions existantes fortement dégradées et un parc bénéficiant d'un aménagement paysager de qualité.

##### Economie :

Il contribue fortement au développement économique local en permettant la création d'environ 35 emplois équivalents temps plein et le développement de nouveaux commerces en lien avec l'hôtel-restaurant du Domaine du Sausseron.

##### Vie locale :

Il dynamise la vie locale et culturelle grâce à l'instauration d'un nouveau lieu de vie (rassemblement pour les associations, artistes et les représentations culturelles), de nouveaux commerces et d'un restaurant.

##### Sécurité :

Il améliore la sécurité du secteur en mettant un terme et prévenant les occupations illégales et les dépôts sauvages, sources de nuisances pour les riverains.

##### Culturel :

Il contribuera à mettre en valeur la richesse du patrimoine culturel, architectural et agricole du Vexin français.

#### Points d'attention:

Les points d'attention ont été formulés par les Maires et sont intégrés dans les études en cours :

- Respect du calme environnant et de la qualité de vie des riverains dans l'organisation des bâtiments, du chantier et de la circulation
- Respect des espaces naturels sensibles tant durant la phase de chantier que de la vie du lieu.
- Assainissement préservant la qualité des sols et du Sausseron.
- Utilisation de matériaux de construction responsables
- Préservation des zones boisées
- Protection des zones humides