

# DOMAINE DU SAUSSERON

PRESENTATION DU PROJET ET DES DOSSIERS DEPOSÉS EN MAIRIES

*Communes de Menouville, Vallangoujard et Labbeville*

# Introduction

À la suite des réunions publiques organisées en ce début d'année pour présenter le projet aux habitants des communes concernées, les demandes de permis de construire ont été déposées début avril 2025.

Elles sont actuellement en cours d'instruction par les services compétents.

Une enquête publique, pilotée par la préfecture, sera organisée d'ici la fin de l'année 2025.

Dans un souci de transparence, les porteurs du projet souhaitent partager avec les habitants des éléments de projection, notamment des plans et visuels.

Le présent document en propose une sélection. Ces documents font partie du dossier soumis à l'instruction et sont donc susceptibles d'évoluer.

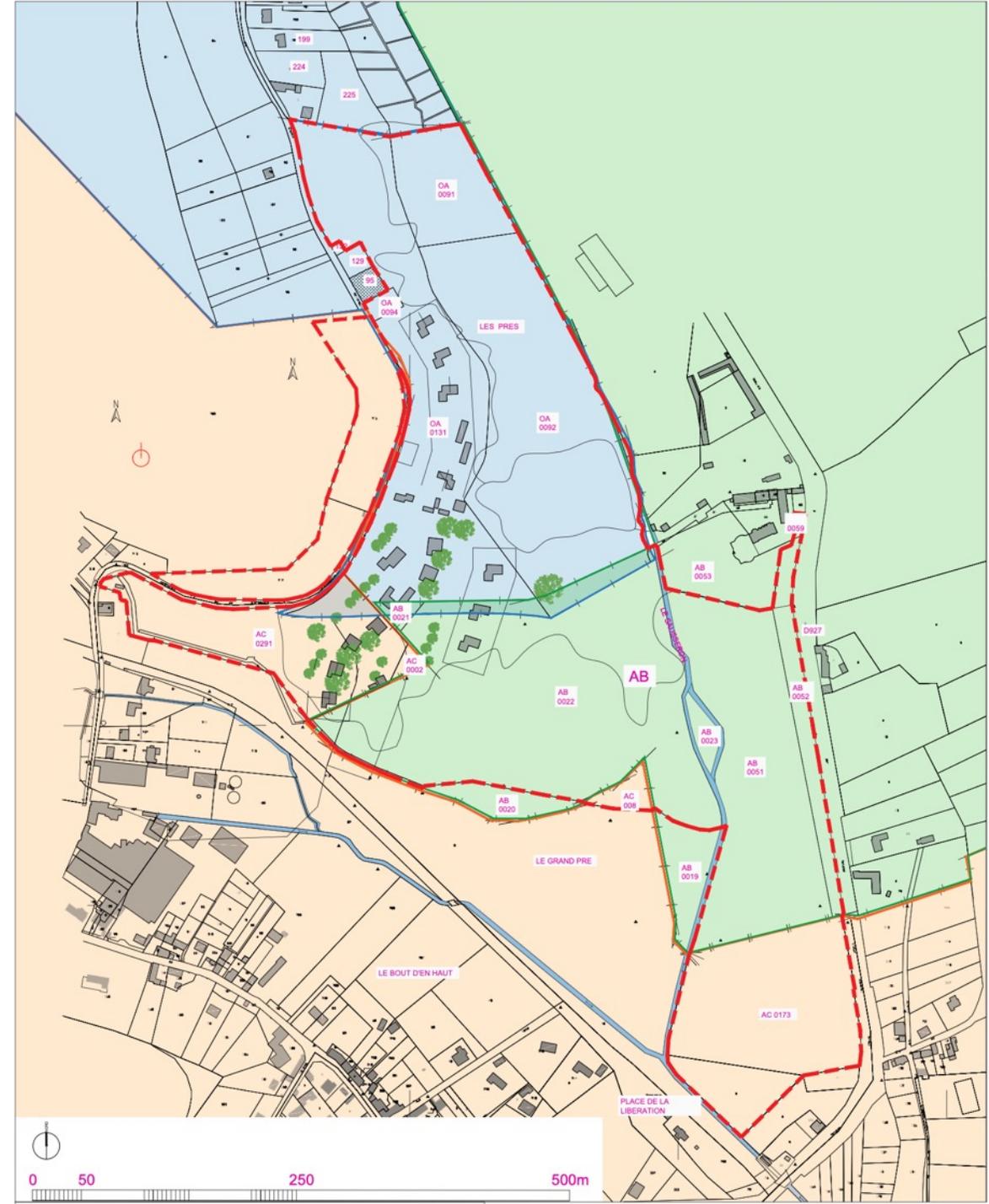
La première partie du document reprend les éléments déjà présentés lors des réunions publiques. La seconde partie présente des visuels inédits, déposés dans le cadre de la demande de permis.

# Partie 1/2

*Rappel des éléments déjà présentés lors de la concertation publique*

## ÉTAT ACTUEL DU SITE

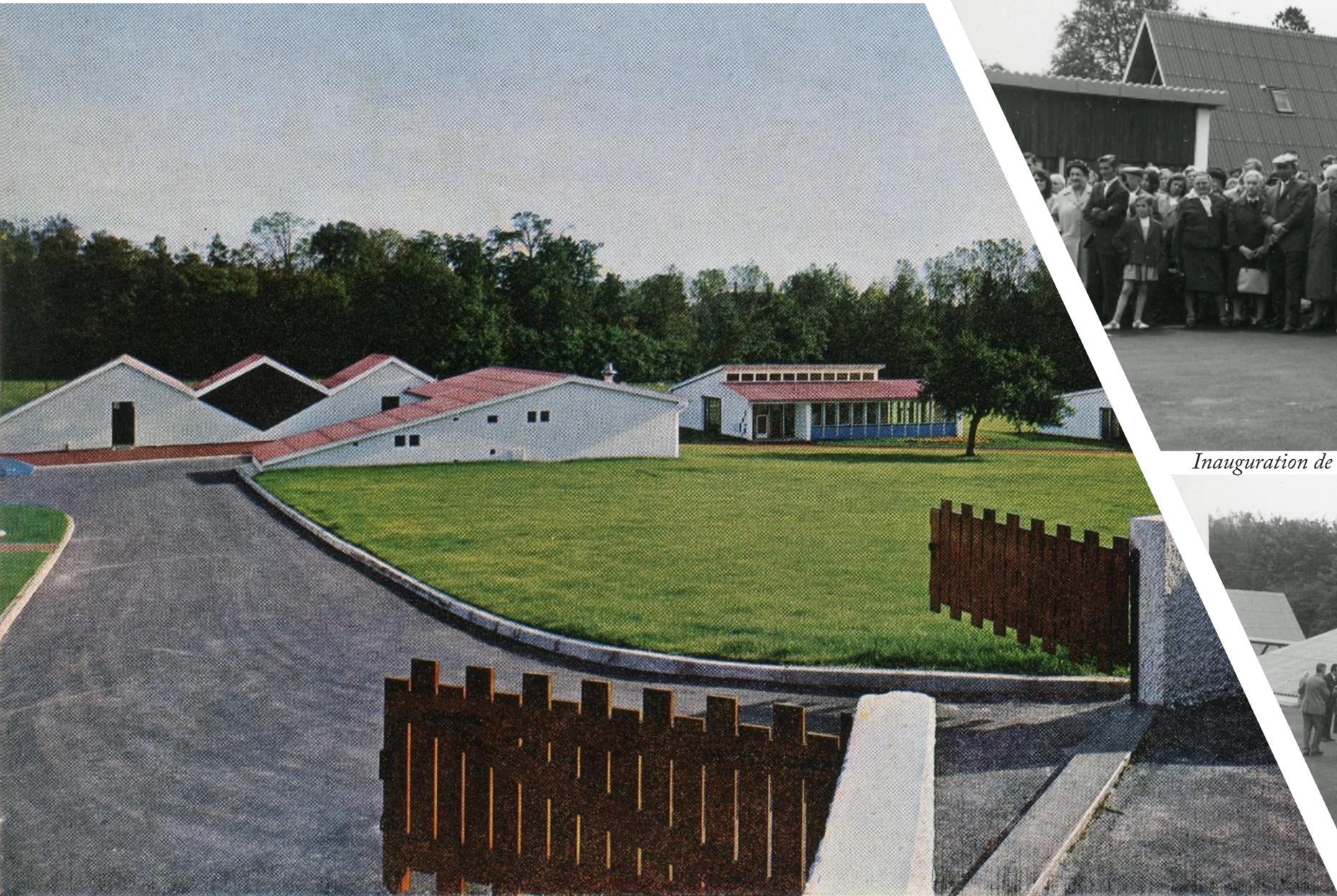
- Les parcelles concernées sont :
  - **L'ancien centre de vacances de Levallois-Perret**, construit fin des années 60, puis laissé à l'abandon en 2006
  - **L'ancien de camping de Vallangoujard**
- Une assiette foncière de **24 hectares** composée de zones artificialisées, de prairies et d'espaces boisés.
- Le Sausseron traverse la propriété à l'est, formant une barrière naturelle avec le haras et le château de la Chapelle.
- Le terrain est en zone naturelle et comporte une biodiversité riche à préserver.
- Il 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 qui totalisent **3566 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**. Le site totalise **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.



# IMAGES D'ARCHIVES DE LA CONSTRUCTION DE LA COLONIE



# IMAGES D'ARCHIVES DE L'INAUGURATION



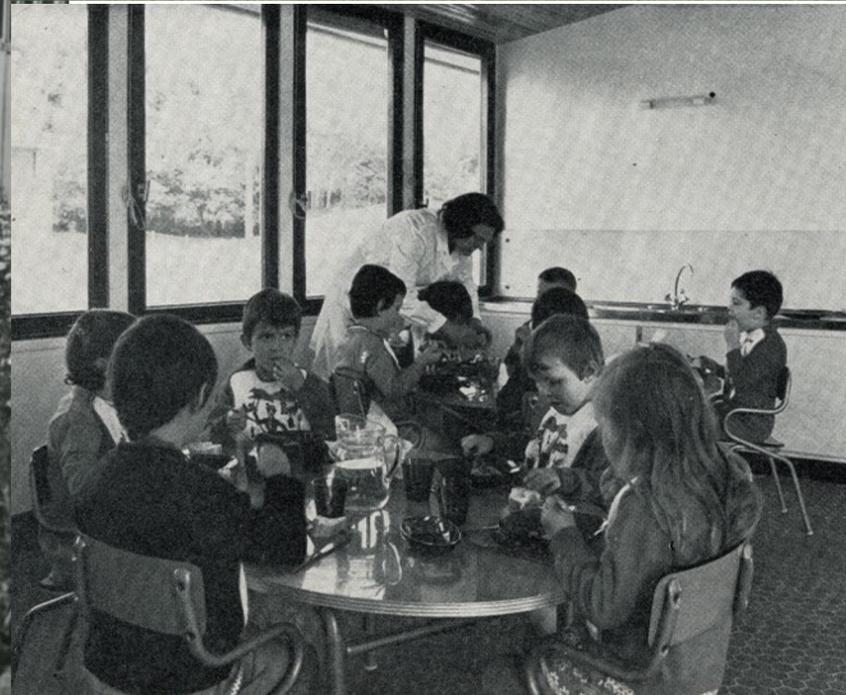
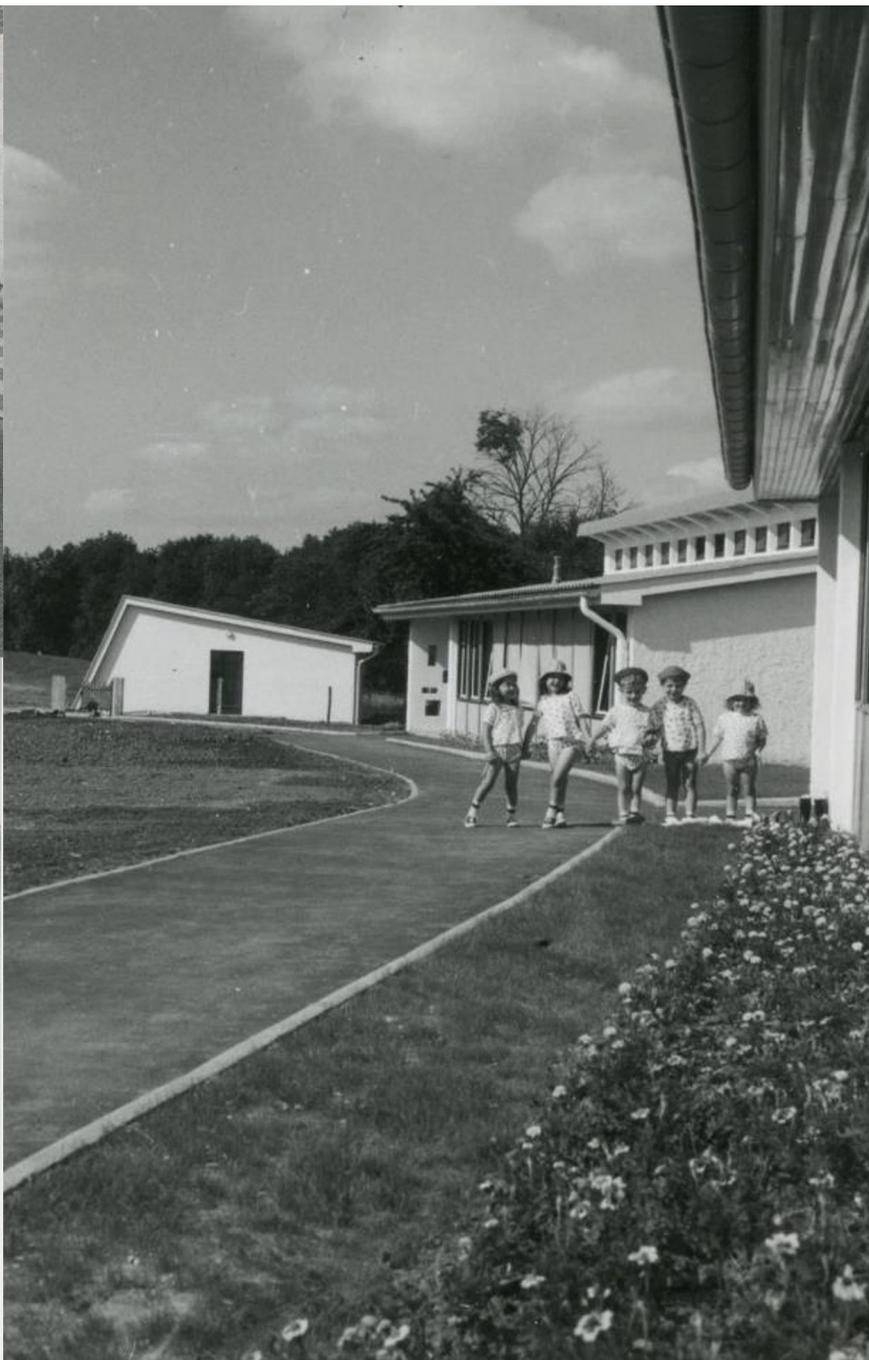
*Vue générale depuis l'entrée de la colonie. (Document SOCOPAP - Photo J.-P. MEURISSE)*



*Inauguration de l'ancien centre de vacances de Levallois-Perret, 1969*



# IMAGES D'ARCHIVES DE LA VIE DU LIEU



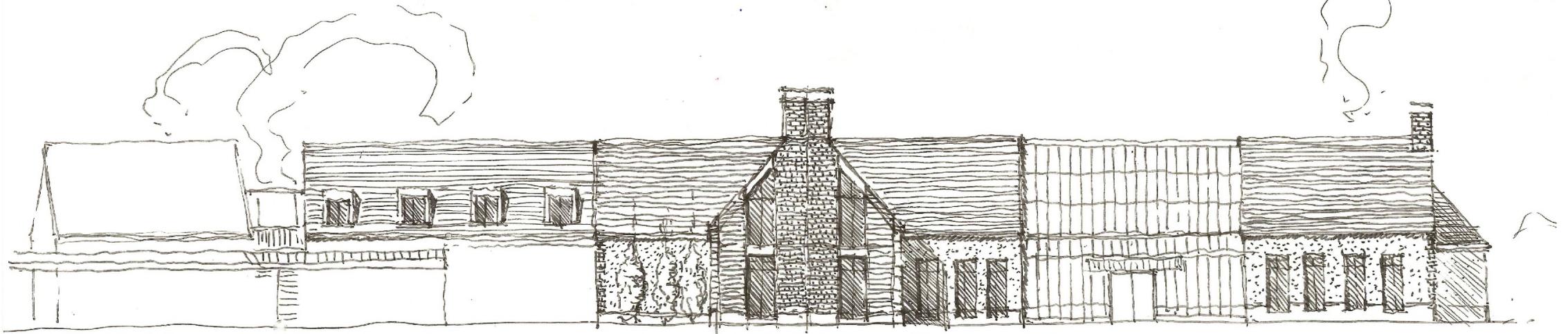
IMAGES RECENTES DU LIEU



# PRÉSENTATION DU PROJET

## *Du centre 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 (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



## LES BÂTIMENTS ET AMÉNAGEMENTS

- Le site de l'ancienne colonie est aujourd'hui composé de **23 bâtiments qui pouvaient accueillir jusque 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 limités à R+1 + combles
- Une zone de stationnement perméable de 110 places ainsi que des équipements sportifs tel qu'un terrain de tennis/padel seront créés.



# RÈGLES D'URBANISME

*Pour les besoins du projet, il est nécessaire de faire évoluer les règles d'urbanismes pour permettre sa réalisation:*

- Communes de **Vallangoujard** et **Labbeville**:

Les PLU de Vallangoujard et Labbeville doivent être adaptés par une **déclaration de projet** (article L.300-6 du Code de l'urbanisme).

Cette procédure permet une **mise en compatibilité** des documents d'urbanisme pour des projets présentant un intérêt général.

L'adaptation se limite aux besoins du projet : création de **STECAL** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) pour autoriser les constructions hôtelières dans les zones concernées, tout en garantissant le respect des contraintes environnementales et réglementaires.

- Commune de **Menouville**:

Menouville est actuellement régie par le **Règlement National d'Urbanisme** (RNU) avec une **carte communale** en cours de réalisation.

Le projet se situant hors des parties urbanisées de la commune, il faut alors une dérogation à la règle de la constructibilité limitée. Cela est possible (article L.111-4, 4°), si le conseil municipal prend une délibération motivée reconnaissant l'intérêt communal du projet et son application est alors soumise à **l'accord du préfet**, après avis de la [CDPENAF \(Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers\)](#).

Cette procédure conjointe, gérée par la préfecture, fera partie d'une demande **unique d'autorisation environnementale** incluant les permis de construire, l'autorisations de raccordement à l'assainissement collectif et sera soumise à enquête publique.

# 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 et de pollution, sources de nuisances pour les riverains.

### **Culturel :**

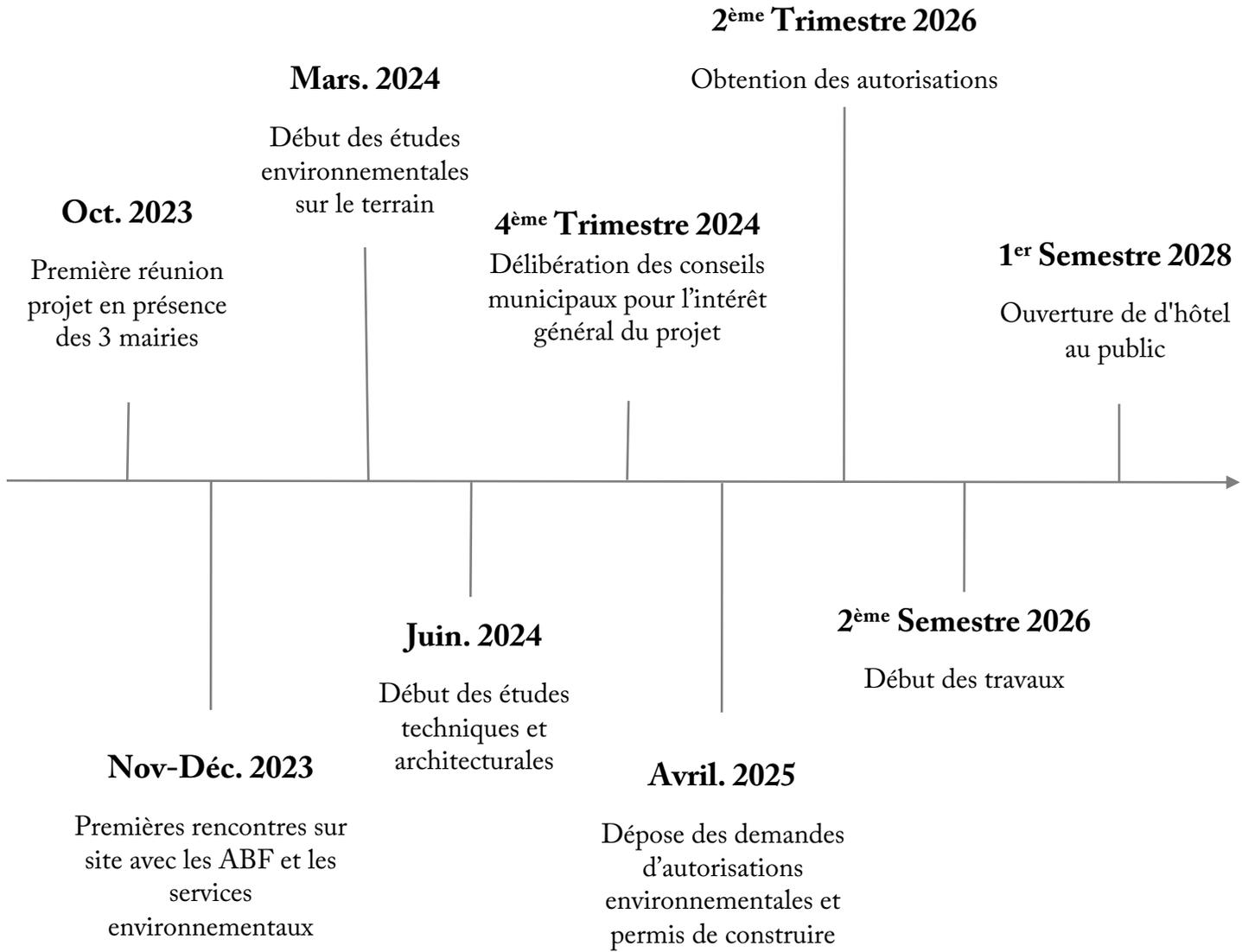
Il contribuera à mettre en valeur la richesse du patrimoine culturel, architectural et agricole du Vexin français.

## Points d'attention:

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

- Respect du calme environnant et de la qualité de vie des riverains
- Organiser le chantier et gérer les flux de circulation avec soin pour garantir la sécurité et le calme sur les voies concernées.
- 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

# CHRONOLOGIE



# Partie 2/2

Études techniques, présentation  
architecturale et paysagère

## ÉTUDES TECHNIQUES RÉALISÉES POUR LA RÉALISATION DU PROJET

Dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale, et pour assurer la viabilisation d'un site abandonné depuis plus de 20 ans, un ensemble d'études techniques a été réalisé afin de garantir une intégration harmonieuse du projet dans son environnement.

Voici une synthèse des principaux volets abordés :

-  - **Étude écologique:** Réalisée sur **les quatre saisons**, elle a permis un inventaire complet de la **faune**, de la **flore** et des **habitats naturels**. Elle est complétée par une étude d'impact dédiée à la biodiversité qui reprends les éléments du permis de construire pour en analyser ses **effets sur l'environnement** et fournir des mesures **d'évitement**, de **réduction** et **d'accompagnement** pour protéger les milieux sensibles pendant les travaux comme en phase d'exploitation de l'hôtel.
-  - **Étude de gestion des eaux :** Mise en place d'un **assainissement collectif** avec séparation eaux usées / eaux pluviales. Les eaux pluviales seront **gérées à la parcelle via infiltration** et dispositifs écologiques pour préserver **nappe phréatique** et **zones humides** voisines. Les prescriptions en matière de gestion de l'eau sont détaillées dans le dossier [Loi sur l'eau \(DLE\), pièce réglementaire du dossier](#).
-  - **Étude paysagère:** Conçue pour assurer une insertion harmonieuse du projet dans le cadre naturel du Vexin français. Les recommandations paysagères et la palette végétale ont été soumises en amont par **l'écologue** et le **PNR**, garantissant l'utilisation d'espèces locales adaptées au site. Le parti pris paysager est de **préserver au maximum l'aspect actuel du parc**, en ouvrant certains milieux et en replantant des zones ciblées. Seuls les abords immédiats des bâtiments feront l'objet d'un aménagement paysager.

## AUTRES ÉTUDES CLÉ MENÉES

-  - **Étude hydrogéologique** : Des piézomètres ont été installés pour mesurer précisément le niveau de la nappe phréatique et suivre ses variations. Cette analyse a permis de calibrer les fondations, anticiper les éventuels rabattements de nappe pendant les travaux, et préserver les zones humides en aval du site.
-  - **Étude géotechnique** : Réalisée sur l'ensemble du site, elle a permis d'identifier la nature des sols (alluvions, sables, calcaires) et de vérifier leur stabilité. Les résultats garantissent des fondations adaptées et préviennent les risques liés aux mouvements de terrain.
-  - **Étude de circulation** : Une analyse fine des flux existants et futurs a été menée. Elle démontre que le projet peut être intégré sans saturation du réseau routier local, et avec un impact modéré sur les flux de circulation existant aux abords du projet. Des tests de portance (déflectométrie) sur la voirie ont également été réalisés afin d'évaluer sa capacité à supporter le passage des engins.
-  - **Diagnostic pollution des sols & amiante** : Un diagnostic complet des sols a été réalisé et confirme l'absence de pollution généralisée, tout en mettant en évidence quelques zones ponctuelles nécessitant une dépollution préventive avant le démarrage des travaux.
-  - **Étude énergies renouvelables** : Plusieurs solutions ont été étudiées, dont le solaire photovoltaïque, prévu sur les toitures, et la géothermie pour la production de chaleur.



# PLAN MASSE

## *Le mot de l'architecte:*

Le site est bordé, à l'est par la route départementale 927, au sud par le ru de Theuville et à l'ouest par la rue du Pressoir (chemin de Menouville). Afin de ne pas perturber les écosystèmes, il nous a paru évident de nous implanter sur la zone où avait déjà été construit le village de vacances. Cette zone est à l'Ouest du terrain, éloignée du Sausseron et de ses zones humides, en dehors de leurs zones d'expansion possible, et des axes de ruissellement naturel des eaux pluviales, tronçons hydrographiques intermittents.

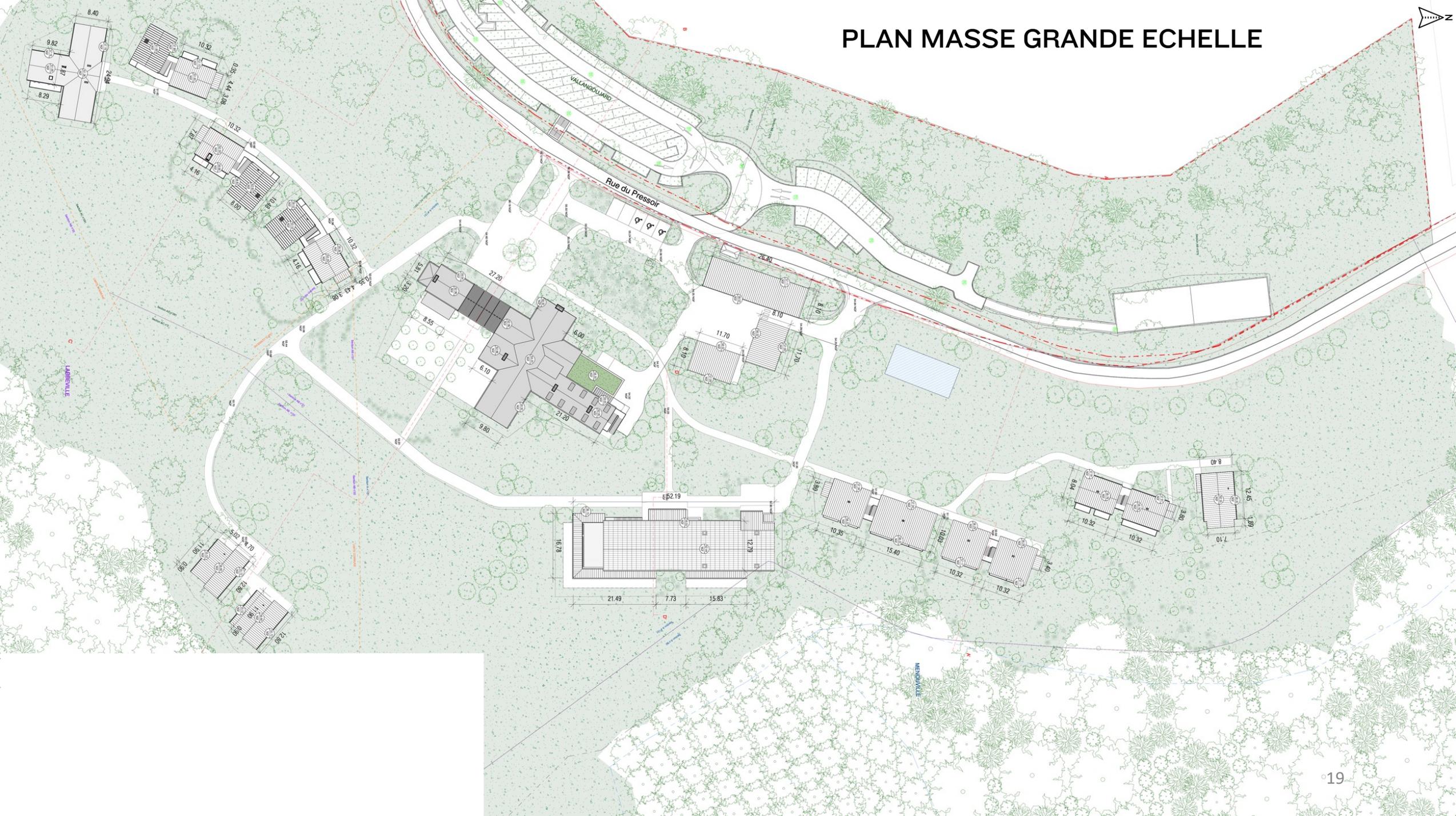
L'accès au projet se fera donc par la rue du Pressoir (ou chemin de Menouville) et utilisera les portes déjà existantes sur le terrain, jadis utilisées par le village de vacances. Cette rue étant à sens unique, nous avons eu l'idée de créer le parc de stationnement nécessaire au projet de l'autre côté, sur l'emplacement d'un camping lui aussi abandonné, en y aménageant une voirie qui permettra de revenir vers Vallangoujard.

Par l'entrée principale, on accèdera en premier lieu à l'espace d'accueil, la zone A, qui réunit la Borde (réception, lobby, bar, restaurant, salons, cuisines, locaux personnel), le Spa (qui accueille les séminaires à son étage) et la Réserve (livraisons, lingerie, maintenance, local poubelles, ...).

Ensuite, nous aurons les hébergements répartis au nord, zone B, et au sud, zones C et D au sud. Ces chambres seront réparties dans de petites unités, en R+1 ou R+1+C, et disséminées suivant un parcours naturel reprenant les zones auparavant aménagées pour le village de vacances.



# PLAN MASSE GRANDE ECHELLE



## ZONE A – L'ACCUEIL

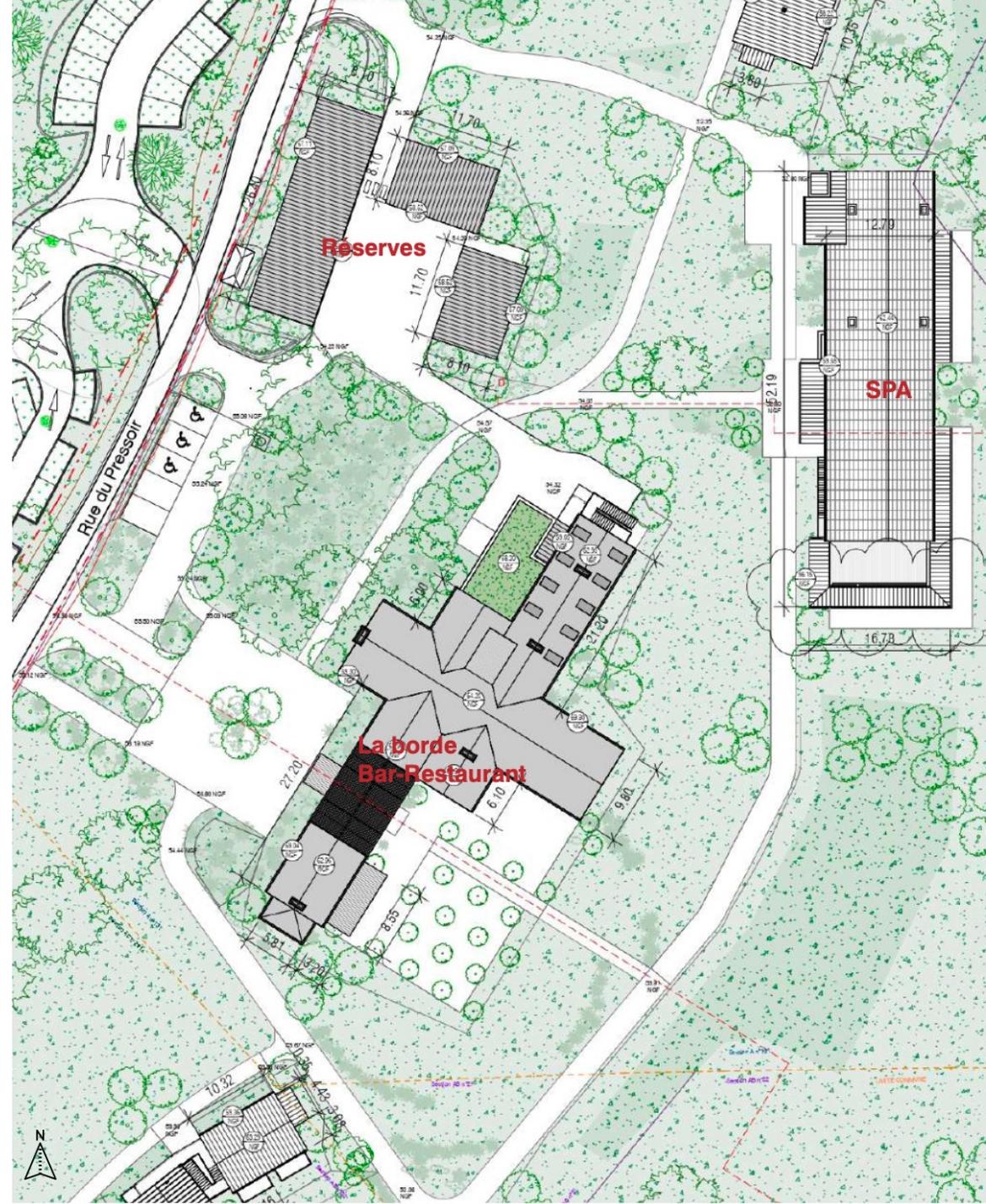
Cette zone accueillera la clientèle de l'hôtel, du restaurant, du Spa et les visiteurs. Elle formera le cœur du projet, symbolisé par la Borde, qui regroupera réception, lobby, bar, restaurant, salons, cuisines et locaux du personnel. Inspirée de l'architecture traditionnelle du Vexin, la Borde sera composée de bâtiments en longères, avec façades en enduit clair, soubassements en pierre calcaire, toitures à 45° en tuiles plates, et détails en zinc et stuc.

L'entrée sera signalée par une verrière en double hauteur, créant un effet de lanterne la nuit et s'ouvrant à l'est sur le paysage. Des ventelles réguleront lumière et température. Une véranda prolongera le bar vers la terrasse, un pignon vitré baignera le restaurant de lumière, et des lucarnes éclaireront les combles des cuisines.

Depuis la terrasse, on accèdera aux hébergements ou au Spa. Initialement pensée comme une grange en bois à toiture métallique, le Spa intégrera aussi des salles de séminaire. Il se développera en longueur au rez-de-chaussée, avec zones de massage intimistes et espace piscine largement vitré, ouvert sur des terrasses orientées sud et est.

À l'étage, des salles de séminaire modulables seront accessibles par escaliers et ascenseur extérieurs. Une coursive desservira ces espaces complétés par des sanitaires, une cuisine relais, et une grande terrasse. L'ensemble sera revêtu de bois, vitré côté terrasse, sous un toit métallique intégrant des panneaux photovoltaïques.

Enfin, la Réserve, dédiée à l'intendance (livraisons, déchets, lingerie, maintenance), se situera près de la rue. Les bâtiments, simples et fonctionnels, auront un bardage métallique, un toit monopente et un auvent en bois. L'accès véhicules se fera par la rue du Pressoir, avec sortie aménagée vers Vallangoujard.



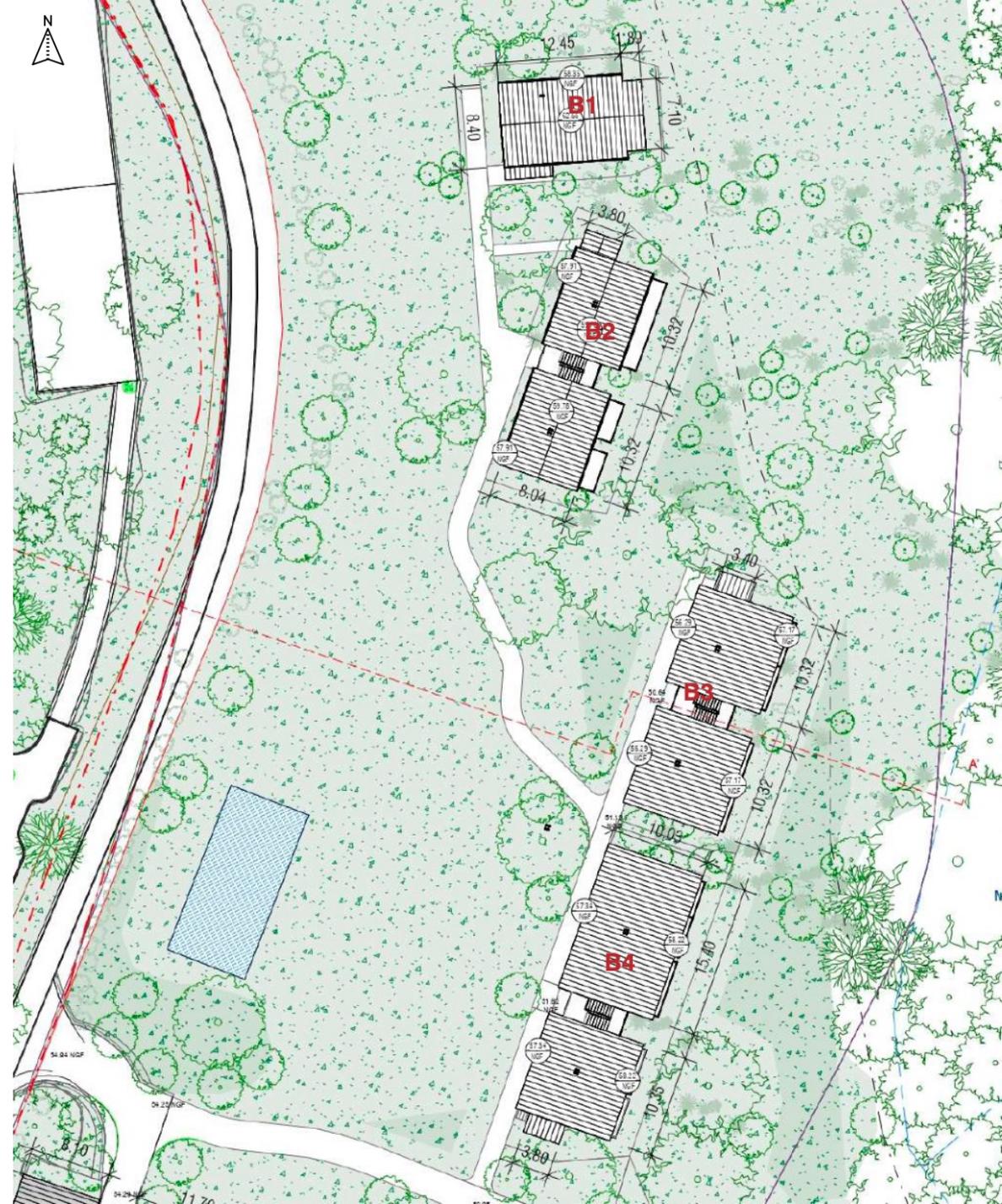
## ZONE B – LES CHAMBRES DU POTAGER

Située au nord, cette zone sera consacrée à l'hébergement. Les 31 chambres du Potager seront réparties sur 4 ensembles, parfois maison isolée comme B1 ou parfois regroupées autour d'un escalier extérieur commun comme B2, B3 et B4.

B1 sera un volume R+1+C pour 5 chambres, avec une toiture à 45° offrant l'opportunité d'aménager une chambre sous combles. L'escalier sera intérieur. Les chambres seront ouvertes vers l'est, bénéficiant chacune d'un espace extérieur : terrasses privées au RDC et balcons aux étages. La facture des façades restera traditionnelle : un revêtement en enduit minéral sur un soubassement pierre, des menuiseries aluminium, équipées de volets battants, et reprenant un dessin classique de petits bois. Les balcons seront constitués de platelage bois et de simples garde-corps barreaudés en acier. La couverture sera en zinc.

B2, B3 et B4 sont composés de petits volumes en R+1, comprenant chacun 4 ou 6 chambres, et associés 2 par 2 autour d'un escalier extérieur commun. Terrasses privées et balcons ouvriront ces chambres vers l'est et la forêt. Les circulations intérieures seront en façades ouest, et se distingueront par de larges parties vitrées sur une allège bois, reprenant le langage souvent donné aux vérandas de maisons, comme une extension de volume.

B3 et B4 seront organisés de façon plus linéaire, même s'ils ne seront pas au même niveau. Menuiseries extérieures alu, volets battants bois, platelages bois pour les terrasses et les balcons, garde-corps acier barreaudés seront mis en œuvre, pour accompagner des façades revêtues de bardage métallique et de toitures planes mono-pente en zinc ou bacs métalliques, donnant là un caractère plus moderne à ces ensembles linéaires. Le vert foncé colorera ces façades.



## ZONE C – LES CHAMBRES DU PLATANE

La zone C est isolée au sud-est du projet. Elle est composée de deux petits volumes en rez-de-chaussée offrant 4 suites : les chambres du Platane (du nom de l'arbre au développement remarquable situé à proximité, isolé au milieu d'une prairie et considéré comme la « mascotte » du projet).

Chacune des chambres sera équipée de larges portes-fenêtres ouvertes sur une double orientation, assurant aux terrasses privatives une certaine intimité.

Les menuiseries extérieures en aluminium avec petits bois, ainsi que des volets battants en bois, équiperont des façades revêtues de bardage bois peint sur un soubassement en béton teint. Le tout sera couvert par des pans de toiture décalés à faible pente, en zinc pré-patiné.

Le rouge foncé a été retenu pour les éléments de façades, avec un soubassement et une couverture en gris foncé.



## ZONE D – LES CHAMBRES DES PRÉS

Située au sud, cette zone aussi sera consacrée à l'hébergement. Les 45 chambres des Prés seront réparties sur 4 ensembles : D1, D2 et D3, ensembles de 10 chambres chacun composés de la réunion de deux maisons autour d'un escalier extérieur, et D4, une maison réunissant 15 chambres.

D1, D2 et D3 sont le résultat de la juxtaposition de deux volumes R+1+C couverts par des toitures à 45°, permettant l'aménagement de chambres dans les combles.

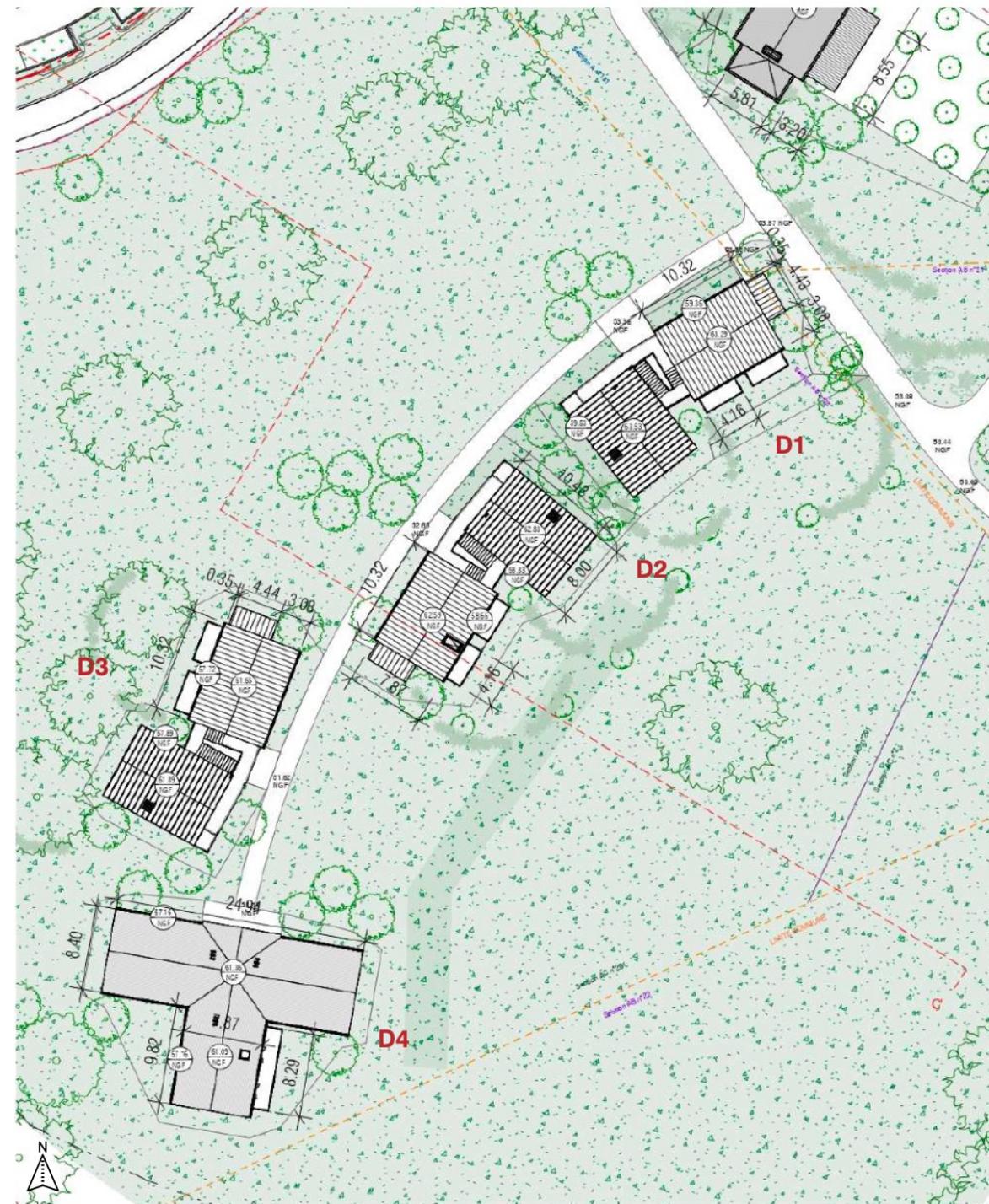
- Un des volumes sera de facture classique : façades enduites sur soubassement en pierre calcaire, menuiseries aluminium avec petits bois, volets battants, balcons en platelage bois et garde-corps en acier barreaudé.

Ses circulations intérieures seront en façade, marquées par de larges parties vitrées sur allège bois, dans un langage inspiré des vérandas de maisons. La couverture sera en zinc.

- L'autre volume, relié au premier par l'escalier extérieur, accueillera des circulations en coursives ouvertes, traitées en bois comme les balcons.

Les façades latérales seront dans la continuité de la toiture, formant une coque en bardage métallique nervuré. Les pignons, ouverts côté coursives et entrées, ou côté balcons et portes-fenêtres des chambres, seront en enduit.

D4, le plus important des éléments d'hébergement, offrira 15 chambres réparties dans un volume R+1+C avec vues ouvertes sur l'est, le sud et l'ouest. Situé non loin des premières maisons de Vallangoujard, ce bâtiment adoptera un style très classique : toitures à 45° en tuiles plates de terre cuite, façades enduites sur soubassement en pierre calcaire, menuiseries aluminium à petits bois, volets battants, platelage bois et garde-corps acier barreaudés pour les balcons, avec un traitement distinct des circulations en façade.



## ZONE PARKING ET TERRAINS DE PADEL

Pour éviter d'aménager 110 places de stationnement sur le site du Sausseron, une parcelle située en face, rue du Pressoir, ancien terrain de camping déjà artificialisé, sera réutilisée. Elle accueillera les stationnements et deux terrains de padel pour les clients de l'hôtel.

Le terrain sera d'abord nettoyé : démolition des structures existantes (sanitaires, dalles, enrobés...), tri des déchets et évacuation. Une nouvelle voie d'accès sera aménagée depuis la rue pour desservir parking et terrains, avec une sortie vers Vallangoujard. Un escalier reliera le site à l'hôtel. Les places PMR seront situées près de l'entrée de l'hôtel, de l'autre côté de la rue.

Les 110 places correspondent aux 80 chambres (1 place/chambre), 20 pour le restaurant (1/10 m<sup>2</sup> de salle), et 10 pour le personnel. L'enrobé sera limité aux rampes d'accès ; ailleurs, le béton drainant, le stabilisé, les pavés enherbés et les sols empierrés seront privilégiés pour préserver la perméabilité.

La conception vise à limiter les mouvements de terre et à préserver les arbres existants qui assureront l'ombrage, en évitant l'installation d'ombrières. L'éclairage sécurisera les lieux tout en évitant la pollution lumineuse.



# ANALYSE PAYSAGÈRE – LES INTENTIONS DE L'INTIME VERS LE PAYSAGE

Nous avons avant tout cherché à créer des résonances, des continuités avec les espaces naturels environnants afin d'ancrer le bâti au cœur du parc tout en faisant naître des contrastes permettant de relever le caractère singulier de ce nouveau lieu.

La superposition de ces deux volontés antinomiques nous amène naturellement vers une palette végétale spécifique et identitaire que nous avons voulu essentiellement composée d'essences indigènes. Les plantes adaptées aux conditions géographiques s'épanouissent dans le respect d'un écosystème durable : résistance aux maladies permettant ainsi une démarche zéro-phytos, besoins en eau modérés, adaptabilités fortes offrant un entretien mesuré.

Les espaces extérieurs doivent également offrir des lieux de rencontre et de partage dans un cadre intime afin de faciliter les interactions entre les différents acteurs du projet. Ainsi, un traitement ponctuel est adopté dans les zones régulièrement occupées (accueil, restaurant, spa, zone technique) avec l'introduction de plantes horticoles permettant de compléter la palette végétale indigène et de répondre à des besoins de hauteur, de texture, d'opacité spécifiques à ces lieux de vie. Ce maillage de végétaux caduques et persistants, dont les floraisons s'étalent au fil des saisons, offre un nouveau cadre verdoyant au public grâce à un jeu de transparence qui fond le bâti dans le paysage environnant.

Plus le visiteur s'éloigne des zones d'usage, plus la végétation se veut 100% identitaire et ponctuelle. S'appuyer sur l'existant afin de créer des continuités dans le paysage tout en créant des espaces d'intimité avec la mise en place de bosquets ou de haies champêtres aux abords des 'maisons' proche de la forêt, dégager des vues tout en structurant l'espace avec la plantation de vagues de graminées au cœur des prairies.

Les aménagements paysagers sont imaginés dans le dessin de conserver et renforcer un ensemble homogène, composé d'une diversité de milieux (massifs, haies bocagères, arbres, vergers de haute tige, prairies à fauche tardive, milieux humides protégés) et de strates végétales (herbacées, arbustives et arborées). Cette mosaïque d'entités paysagères confère ainsi au site sa plus grande richesse qu'il convient de protéger.

## RÉSILIENCE

Les espaces sont conçus de manière à faciliter l'adoption d'une gestion différenciée en phase d'exploitation. Cette gestion, basée sur des techniques respectueuses de l'environnement et adaptée à la typologie des espaces, crée un équilibre entre le cultivé et le sauvage permettant d'assurer le confort et la sécurité des usagers mais également de sensibiliser ces derniers aux enjeux de sauvegarde de l'environnement qui les entoure.

