

PC 4 NOTICE DESCRIPTIVE H4

SOMMAIRE

1. CONTEXTE	3
1.1. Agrandissement zone hôtelière Parc Astérix	3
1.2. Situation	3
1.3. Extrait du PLU	5
2. PROJET ARCHITECTURAL	5
2.1. Programme	5
2.1.1. HEBERGEMENT HOTELIER	5
2.1.2. RESTAURATION	6
2.1.3. SEMINAIRES	6
2.1.4. STATIONNEMENT	6
2.2. Implantation et voies d'accès	6
2.3. Scénographie générale	7
2.4. Composition des façades	7
2.5. Espaces paysagers	8
2.6. Conformité PLU	8
2.7. Performances énergétiques et environnementales	8

1. CONTEXTE

1.1. AGRANDISSEMENT ZONE HOTELIERE PARC ASTERIX

L'offre hôtelière du Parc Astérix comprend 3 hôtels de 150 chambres chacun, avec leur thématique différente.



Hôtel *** 150 chambres



Hôtel *** 150 chambres

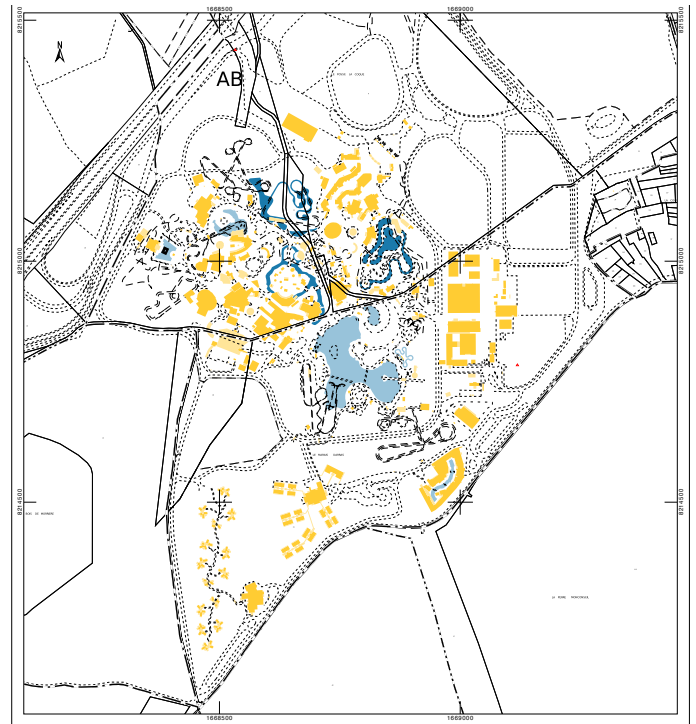


Hôtel **** 150 chambres

Ce projet de quatrième hôtel viendra agrandir l'offre du Parc Astérix, en proposant 300 chambres dans un univers thématique sur les voyages en Orient d'Astérix.

L'ouverture de cet hôtel 4 étoiles est prévue pour Octobre 2026.

1.2. SITUATION



L'emplacement du H4 se trouve au sud-ouest de l'emprise du Parc Astérix.

Le site fait l'objet d'une étude d'impact et d'incidences générale déposée conjointement à ce dossier de Permis de Construire.



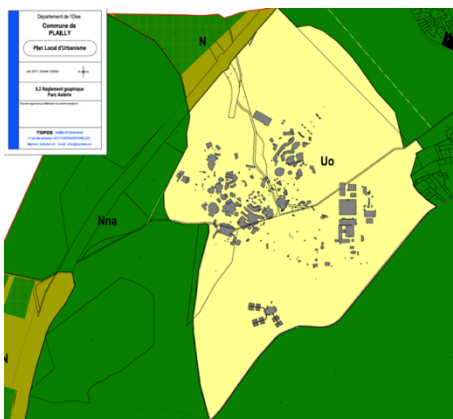
La zone concernée par cet ensemble hôtelier mesure environ 33000m², sur l'ensemble du site global parc mesurant 160 hectares.

La zone concernée est entièrement bordée par des voies de services intérieures servant au bouclage du Parc. A l'ouest derrière la voie de service se trouve une zone d'espaces verts Natura 2000 à préserver, au nord en vis-à-vis de la voie se trouve la salle de spectacle La Joconde, au Sud derrière des franges paysagées le dernier village de l'hôtel de la Cité Suspendue, et enfin à l'Est, derrière la voie se trouve le manège Goudurix.



Le terrain existant est constitué de zones humides et d'espaces verts arborés majoritairement par des peupliers. Le site a une forte déclivité entre l'ouest et l'est du site, d'environ 5m de différence entre le point le plus haut situé sur la voie de service existante à l'ouest, et le point le plus bas de la peupleraie à l'est.

1.3. EXTRAIT DU PLU



Le terrain du projet est situé en zone Uo du PLU de la commune de Plailly.

Cette zone est spécifique à l'emprise du Parc Astérix et comprend partiellement une zone Natura 2000.

2. PROJET ARCHITECTURAL

2.1. PROGRAMME

Le projet est la création d'un ensemble hôtelier comprenant :

- Un Hôtel ERP 1ere catégorie de type O en activité principale
- Une activité annexe de restauration ERP de type N
- Une activité annexe de Séminaires ERP de type L
- Une activité annexe de Spa ERP de type X
- Un parc de stationnement ERP de type PS en parking silo largement ventilé.

L'ensemble se repartit en deux bâtiments distincts, mais reliés par une passerelle centrale. Le premier bâtiment comprend 6 niveaux (RDJ-RDC- R+1 à 4) et regroupe l'hôtel et la restauration, le deuxième bâtiment comprend 4 niveaux de parking silo ainsi qu'un niveau de séminaires.

L'ensemble mesure 19991m² de surface de plancher administrative pour un effectif global de 2018 personnes.

2.1.1. HEBERGEMENT HOTELIER

L'hôtel comprend 300 chambres réparties sur 4 niveaux :

- 69 chambres au RDC
- 104 chambres au R+1
- 95 chambres au R+2
- 32 chambres au R+3.

La typologie de ces chambres est de :

- 16 chambres pouvant accueillir 3 personnes
- 216 chambres pouvant accueillir 4 personnes
- 62 chambres pouvant accueillir 5 personnes
- 6 chambres pouvant accueillir 6 personnes.

8 chambres PMR sont prévues sur les 300 chambres du projet.

L'hôtel comprend également des espaces communs, des locaux pour le personnel ainsi que des locaux techniques.

2.1.2. RESTAURATION

Afin de satisfaire les besoins des clients, l'hôtel comprendra :

- Un restaurant 1 comprenant 300 places assises intérieures et 70 places extérieures en double niveau (RDC et RDJ)
- Un restaurant 2 comprenant également 400 places assises intérieures et 70 places extérieures au niveau du RDJ.
- Un grand bar principal au niveau R+4 comprenant 350 places assises intérieures et 100 places extérieures en terrasse
- Un bar-salon de thé au niveau du RDC comprenant 80 places assises intérieures et 60 places extérieures en terrasse.
- Une grande cuisine avec équipements sanitaires associés

2.1.3. SEMINAIRES

Afin de compléter l'offre de séminaires du Parc, il est prévu sur ce projet un centre de séminaire pouvant accueillir 676 personnes, réparties en 13 salles :

- 1 salle plénière de 400 personnes
- 12 salles de sous-commissions de 35 personnes modulables

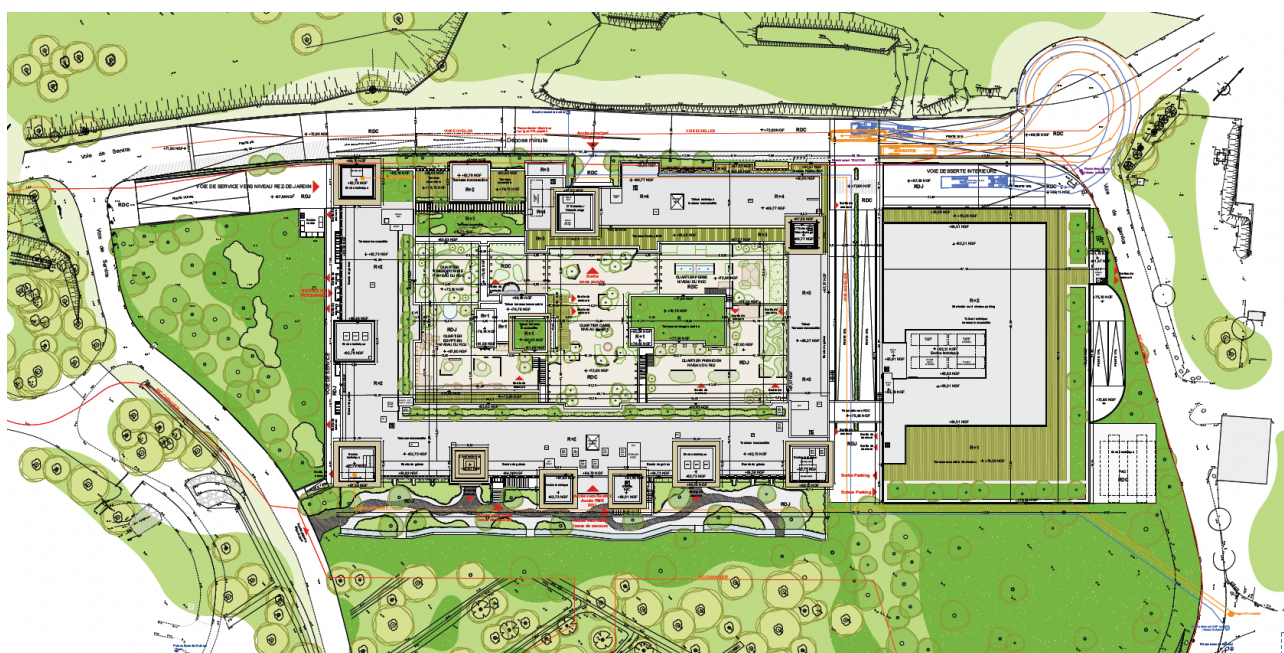
L'ensemble comprend également du stockage, des espaces communs, sanitaires et offices dédiés.

2.1.4. STATIONNEMENT

Un parking silo de 478 places réparties sur 4 niveaux sera accessible depuis le RDJ. Ce parking sera réservé exclusivement aux clients de l'hôtel H4.

2.2. IMPLANTATION ET VOIES D'ACCES

L'ensemble hôtelier forme un grand rectangle en R+2 avec deux émergences centrales en R et R+1. Sur la partie ouest du bâtiment, il s'étire en R+4. Cette forme de bâtiment en îlot délimite ainsi 5 jardins centraux, que nous appellerons « quartiers », et qui seront décrits par la suite. Le parking et le séminaire dans le bâtiment situé à droite sont reliés par une passerelle aérienne.



Voies de desserte

L'ensemble hôtelier est bordé par 2 voies échelles, une existante à l'ouest du projet au niveau du RDC, et une à droite du bâtiment des chambres qui rejoint le niveau du Rez-de-jardin. Une voie de service sera également créée le long de la façade Sud au niveau du RDJ, elle donnera notamment accès au personnel de l'hôtel. Elle rejoindra une autre voie de service du parc. Et enfin, une voie de desserte intérieure sera créée au niveau du RDJ, qui traversera l'hôtel de gauche à droite sur le plan, afin de desservir toutes les parties techniques de l'hôtel sans être au vu de la clientèle.

Parcours client piéton et véhicules

Trois accès distincts s'offrent aux clients de l'hôtel :

- Un accès piéton via la dépose minute situé sur la façade Ouest.
- Un accès via la passerelle venant du parking silo situé sur la façade Nord.
- Enfin le dernier accès venant du Parc Astérix situé sur la façade Est.

Ces trois accès mènent tous au lobby Central, situé au RDC du bâtiment.

Tous les clients véhiculés seront garés dans le parking silo et arriveront via la passerelle côté Nord vers le Lobby.

2.3. SCENOGRAPHIE GENERALE

L'hôtel H4 est thématiqué d'après les voyages en Orient d'Astérix et Obélix (cf l'Odyssée d'Astérix), Afin de respecter ce thème général, le bâtiment de l'hôtel s'inspire donc du principe des caravansérails, ces bâtiments où les caravanes de marchands faisaient halte en se regroupant pour se retrouver d'éventuels agresseurs.

Les caravansérails étaient donc souvent fortifiés. Ils comportaient des magasins au rez-de-chaussée et des chambres aux étages. Notre hôtel respecte cette structure, avec les parties communes en rez-de-jardin/ Rez-de-chaussée, et les chambres sur les étages.

Cet hôtel « Caravansérail » représente également ce lieu d'échanges fréquenté par de nombreux voyageurs. Ainsi l'intérieur de cet hôtel comporte 4 quartiers thématiques, accessibles depuis l'Oasis centrale. Ces quartiers représentent 4 zones géographiques antiques : la Phénicie, l'Égypte, la Perse et la Mésopotamie. Ces « quartiers » forment 4 grandes cours intérieures de l'hôtel, possédant chacune ses spécificités architecturales, ses couleurs et ses essences végétales.

2.4. COMPOSITION DES FAÇADES

Les façades extérieures de l'hôtel et du parking forment un ensemble cohérent sobre et fortifié. A l'inverse, les façades intérieures sont plus décorées, détaillées et colorées. Les façades intérieures se différencient suivant le quartier dans lequel elles se trouvent.

Les façades sont composées d'une structure béton avec isolation extérieure, et enduit minéral teinté et ciment texturé en partie basse. En fonction des quartiers, nous retrouvons comme matériau de façade : enduit teinté ocre / sable / rosé, ciment texturé, bois.

Les détails sont dessinés dans la pièce 5.5 Colorimétrie du présent Permis de Construire. Les détails, matériaux et couleurs formeront un ensemble harmonieux du thème.

2.5. ESPACES PAYSAGERS

Le projet paysager est décrit dans la note paysagère jointe au dossier.
Elle détaille l'aménagement de chaque quartier, ainsi que des jardins situés coté façade Est du projet.

2.6. CONFORMITE PLU

Articles 1 - 2 Zone Uo

Les activités d'hébergement hôtelier, de restauration, de séminaires et de stationnement sont autorisées puisqu'elles sont en lien avec l'activité du Parc Astérix.

Articles 6 - 7 Zone Uo

Le projet respecte la distance de 10 mètres envers les cours d'eau et zones humides, ainsi que les 15 mètres des limites extérieures du Parc.

Article 10 Zone Uo

Le projet ne dépasse pas la cote de 115NGF prescrite par le PLU. L'altimétrie la plus haute du bâtiment se situe à 98,24 NGF.

Article 13 Zone Uo

Le projet ne comporte pas d'essences invasives, les essences seront décrites dans la note paysagère jointe au dossier.

2.7. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le projet aura une certification HQE pour cet ensemble hôtelier.

Le projet prévoit une isolation renforcée des parois extérieures et des menuiseries performantes permettant de limiter les déperditions et les apports thermique en été.