

ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

I - Présentation du terrain

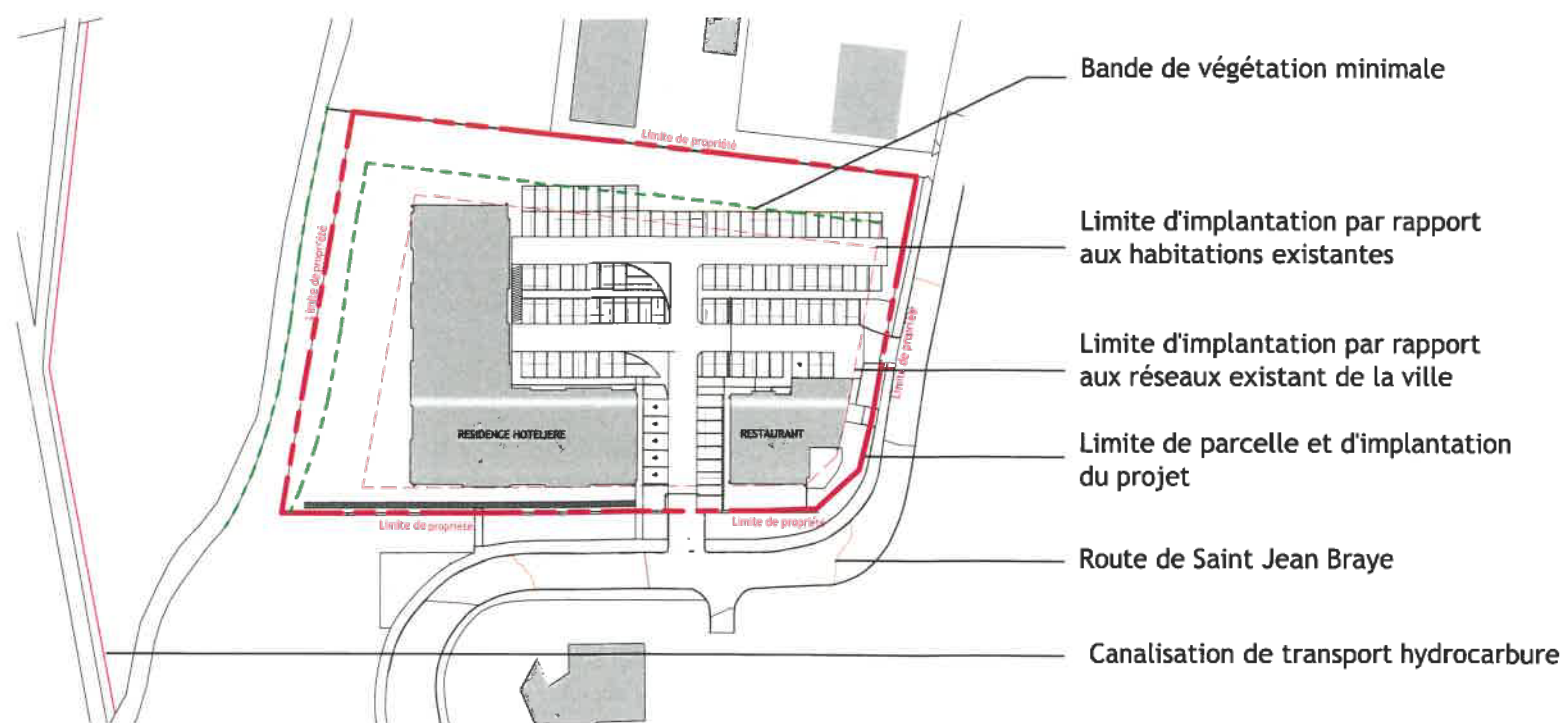
Le terrain est situé sur la commune de Semoy, entre le 1156 et le 1410 route de Saint-Jean-de-Braye, une parcelle de projet située à proximité directe de la D2060 à l'entrée de la commune. La parcelle est située hors zone du PPRI

Le terrain projet s'implante sur les parcelles : Section AI - Parcelle 560 et 561 pour une surface totale de 8238 m².

La surface de projet se situe dans la zone PLUM UAE1 qui informe que la Parcelle se situe dans la Zone OAP des Châtellier.

Cette position oblige tous les projets à :

- Améliorer et valoriser la qualité paysagère de la lisière
- Prévoir une végétalisation de la parcelle, facilitant l'insertion paysagère des nouvelles constructions et aménagements
- Assurer une transition paysagère harmonieuse



Actuellement le terrain ne dispose d'aucune construction. Il s'agit d'un ensemble enherbé qui est encadré par des habitations au Nord, la route de Saint Jean de Braye au Sud et à l'Est ainsi qu'un cour d'eau : "L'Egoutier", situé à l'Ouest de la Parcelle.

Les dispositions communales indiquent une obligation de respecter un recul de 5m par rapport au limites de la parcelle.

II - Présentation du projet :

1. Aménagement

Le projet consiste en la construction d'une Résidence Hôtelière sur 4 Niveaux (RDC, R+1, R+2, R+3) et d'un bâtiment dédié à la restauration d'entreprise. La Résidence Hôtelière et le Restaurant ont été conçus avec la même écriture architecturale pour permettre un ensemble visuel cohérent qui s'intègre au mieux dans son paysage environnant.

2. Implantation, organisation, composition

Les bâtiments seraient implantés à 15m des limites Nord, et Ouest et à 5 m des limites Sud et Est afin de respecter les réglementations d'implantation fixées dans le PLUM . La parcelle pourra se diviser en 2 zones

- La première Zone se trouve sur la partie Ouest de la Parcelle et se compose du Bâtiment principal, la résidence Hôtelière. Celle-ci se développera jusqu'en R+3 et abritera 96 chambres. Son accès principal se fera au Sud de la parcelle depuis la route de Saint Jean de Braye. Elle disposera d'un parking de 96 places dont 5 PMR (5%) ainsi que 10 bornes de recharge de véhicules électriques.

- La seconde zone se trouve sur la partie Est de la Parcelle, se compose du Bâtiment restauration. Un ensemble Bâti en RDC se découpant en 2 espaces (espace cuisine et restauration aménagés à titre indicatif et qui fera l'objet d'une demande ultérieure en fonction du prestataire). L'accès à ce Bâtiment se situe à l'Est de la Parcelle. On retrouve un parking de 17 places dont 1 PMR (5%) ainsi que 2 bornes de recharge de véhicules électriques. Il s'agit d'un Bâtiment ERP de type N de 5ème catégorie avec un effectif inférieur à 200 personnes. La terrasse de ce projet sera ouverte visuellement sur le domaine public afin de retrouver un esprit de "Place de village".

3. Traitement des Limites

EXISTANT

- La parcelle dispose d'un muret en gabion (Hors Projet) faisant état de la limite cadastrale au Sud de la Parcelle le long de la route de Saint-Jean-de-Braye. Au Nord de la Zone de projet, la séparation entre les parcelles est marquée par la présence d'un mur. La parcelle est entouré d'un fossé suivant le contour du terrain.

PROJET

- Pour le projet, une clôture rigide ajourée venant à 1,80m de haut doublé d'une haie vive sera créée en limite de propriété Est/Ouest/Sud. Cet ensemble sera repris en limite Est afin d'uniformiser la clôture sur rue. La terrasse du restaurant en angle de la route de Saint Jean de Braye sera visuellement ouverte sur l'espace public, mais le fossé existant sera conservé pour permettre une limite naturelle entre l'espace privé et public.

28 SEP, 2022
Plan de situation

Architectes :

L'HEUDE ASSOCIES
S.A.R.L L'HEUDE&ASSOCIES Architectes
22 Quai des Augustins
45100 ORLEANS
Tel : 02.38.66.66.95 - Fax : 02.38.55.29.13
Email : secretariat@lheude.com

Maître d'ouvrage :

SASU CAPWEST GROUPE
30 Rue de L'Europe
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

Adresse du projet :

Route de Saint Jean de Braye
45400 SEMOY

Construction d'une Résidence Hôtelière

Notice Architecturale

PC

04

Echelle = 1 : 1500
SEPTEMBRE

17

4. Aménagement intérieur

Au RDC, un accès principal mène dans un hall d'accueil. On y retrouve un bureau, une zone d'attente, et les circulations verticales. La chaufferie est accessible depuis l'extérieur. Cette zone centrale distribue une partie Nord et Sud. Au Sud, on retrouve 10 Chambres, un bloc de circulation, une laverie, un local vélo et le local poubelle et un local ménage. Au Nord, on retrouve une salle de sport, un bloc sanitaire, un second bloc de circulation (conforme à la réglementation incendie) et 13 Chambres.

Au R+1, le bloc de circulation central mène à un hall intermédiaire. Au Sud, on retrouve un local RGT, un espace de coworking avec un bloc Sanitaire, un local info, un bloc de circulation, ainsi que 12 Chambres. Au Nord, on retrouve un autre bloc de circulation (conforme à la réglementation incendie) et 12 Chambres.

Au R+2 et R+3, le bloc circulation central amène à différents espaces. Au Nord on retrouve un bloc de circulation (conforme à la réglementation incendie) et 13 Chambres. Au Sud on retrouve un local RGT, un local technique, un autre bloc de circulation (conforme à la réglementation incendie) et 13 Chambres.

En conclusion, La résidence Hôtelière dispose de 96 Chambres dont:

- 54 Chambres de type T1 (0 PMR)
- 31 Chambres de type T2 (25 PMR)
- 11 Chambres de type T3 (11 PMR)

Pour respecter la réglementation du nombre de Chambres PMR, certains T1, T2 et T3 sont organisés pour répondre à ces normes. (Minimum 10%) Il s'agit bien là d'une résidence hôtelière de type "Hôtel", nous ne sommes pas concernés par la réglementation ERP. Seul le restaurant en limite Est de la parcelle fera l'objet de cette réglementation.

LEGENDE

- Espaces communs
- Chambres T1
- Chambres T2
- Chambres T3



Plan du RDC



Plan du R+1



Plan du R+2



Plan du R+3

28 SEP. 2024
Mairie de SE...

Architectes :
L'HEUDE ASSOCIES
S.A.R.L. L'HEUDE&ASSOCIES Architectes
22 Quai des Augustins
45100 ORLEANS
Tel : 02.38.66.66.95 - Fax : 02.38.55.29.13
Email : secretariat@lheude.com

Maître d'ouvrage :
SASU CAPWEST GROUPE
30 Rue de L'Europe
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

Adresse du projet :
Route de Saint Jean de Braye
45400 SEMOY

Construction d'une Résidence
Hôtelière

Notice Architecturale

PC 04

Echelle = 1 : 500
SEPTEMBRE

18

Traitements des constructions (Résidence Hôtelière):



Enduit Ton Pierre



Garde-corps en verre



Menuiserie Alu
ton anthracite



Menuiserie PVC
ton anthracite



Panneaux
Claustra Bois



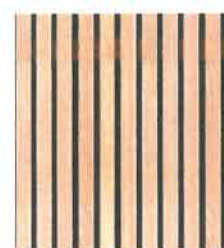
Béton peint
ton gris



Perspective Résidence Hôtelière



Bardage Zinc



Bardage Composite
pose verticale
à clair-voie

Traitements des constructions (Restaurant):



Parement brique
Grise



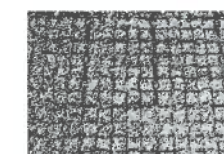
Béton balayé



Clôture Grillage rigide + Haie Vive
h=1.80m



Perspective Restaurant



Surface en nidagravel



Surface en
Béton Drainant
(Place PMR et
Circulations)

Traitements des espaces libres:

Résidence Hôtelière

Sur le plan architectural, un mélange de matériaux vient agrémenter les façades qui jouent sur les pleins et les vides pour donner un rythme au projet. Les blacons et espace de vide du bâtiment viennent relier les différentes parties grâce à des bandes continues. Les larges ouvertures viennent lier l'ensemble et compléter le projet.

Les volumes proposés sont en accord avec la seconde partie du projet qui comprend la restauration. Un jeu de forme et de volume permettant au projet de s'intégrer à son environnement proche.

Restaurant

L'écriture architecturale du restaurant s'inscrit dans la continuité de la résidence Hôtelière. Un jeu de forme et de volume permettant au projet de s'intégrer à son environnement proche.

Ce bâtiment est accessible depuis la rue en deux points. Un premier voiture symbolisé par un portail coulissant situé à l'Est de la parcelle et un second par la même entrée que la Résidence hôtelière. Une Clôture et un autre portail viennent séparer ces deux espaces.

Au niveau de la composition de ce bâtiment de plein pied. Les matériaux que l'on retrouve sont similaire à ceux de la Résidence hôtelière afin de créer une unité architecturale

Architectes :
L'HEUDE ASSOCIES
S.A.R.L. L'HEUDE&ASSOCIES Architectes
22 Quai des Augustins
45100 ORLEANS
Tel : 02.38.66.66.95 - Fax : 02.38.55.29.13
Email : secretariat@lheude.com

Maître d'ouvrage :
SASU CAPWEST GROUPE
30 Rue de L'Europe
44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

Adresse du projet :
Route de Saint Jean de Braye
45400 SEMOY

Construction d'une Résidence
Hôtelière

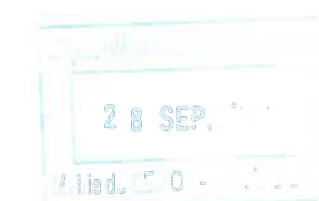
Notice Architecturale

PC

04

Echelle =
SEPTEMBRE

19



Traitements des espaces libres:

Actuellement, le terrain est vierge de toute construction.

Comme expliqué précédemment, le terrain sera divisé en deux zones:

- La résidence Hôtelière avec le parking de 96 places et la voie en servitude avec le restaurant. Cette voie sera en béton drainant pour répondre aux exigences du PLUM et du cahier communal de Semoy. Les places de stationnement seront en Nidagravel sauf les places PMR qui elles seront en béton drainant. Les cheminements piétons seront en béton balayé et seront accompagnés d'allée végétale. On retrouvera également des arbres à l'entrée et au centre de la parcelle (1 arbre pour 3 places).
- Au Sud du projet, des bandes d'arbres seront créées pour maintenir une connexion végétale entre le projet et son environnement urbain et paysagé. Au Nord, la frange végétale existante sera conservée (bande Paysagère de 10m).
- Sur la Partie Ouest de la Parcelle, la lisière existante bordant le cours d'eau sera conservée et nettoyée afin d'y inclure un mouvement paysagé sous la forme d'une promenade, d'un cheminement en béton balayé.
- Une séparation sera créée afin de bien distinguer la zone 1 (résidence) et la zone 2 (restaurant). L'idée étant de pouvoir ouvrir cette jonction la journée afin de permettre les échanges de flux (piétons et véhicules) entre la résidence et le restaurant.

- La zone restaurant sera traitée dans le prolongement de la zone résidence. Les 17 places de stationnement seront en Nidagravel. Les cheminements piétons seront en Béton balayé et seront accompagnés d'allée végétale. On retrouvera également des arbres à l'entrée et au centre de la parcelle. Implanté à l'angle de la route de Saint-Jean de braye, le projet marquera l'entrée sur la commune de Semoy. La terrasse sera visuellement ouverte sur l'espace public pour retrouver un esprit de "Place de village".

- L'ensemble de la parcelle sera engazonnée et paysagée (Voir Note Paysagère). Un traitement de qualité sera apporté. La parcelle sera donc entièrement plantée. Comme évoqués précédemment, des arbres seront plantés le long de l'hôtel et de la voirie afin de donner de l'intimité aux terrasses. Il s'agira d'essences locales de hautes et moyennes tiges.

Une promenade infiltrante est créée autour de la résidence hôtelière. Elle longera la noue au Sud par un calepinage de pas japonais puis surplombera le jardin d'eau avant de rejoindre les rives de l'Égoutier. Le jardin d'eau assurera l'infiltration des eaux de pluies ainsi qu'un phyto épuration de celles-ci. Un verger de quelques fruitiers sera plantés pour animer l'espaces et offrir aux promeneurs les fruits qu'il produira.

Architectes : L'HEUDE ASSOCIES S.A.R.L L'HEUDE&ASSOCIES Architectes 22 Quai des Augustins 45100 ORLEANS Tel : 02.38.66.66.95 - Fax : 02.38.55.29.13 Email : secretariat@lheude.com	Maître d'ouvrage : SASU CAPWEST GROUPE 30 Rue de L'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Adresse du projet : Route de Saint Jean de Braye 45400 SEMOY	Construction d'une Résidence Hôtelière	PC	04	20
			Notice Architecturale	Echelle = SEPTEMBRE		
Ce document est la propriété de SARL L'HEUDE ARCHITECTES et ne peut être reproduit sans son accord écrit						

Ce document est la propriété de SARL L'HEUDE ARCHITECTES et ne peut être reproduit sans son accord écrit