

**Demande de permis d'aménager**  
pour l'aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments  
existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet, Narbonne

## SOMMAIRE

<b>PA 1</b>	plans de situation
<b>PA 2</b>	notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement
<b>PA 3</b>	plans de masse - état des lieux PA 3a. plan de masse 1/1000 PA 3b. plan de masse 1/400 PA 3c. plan des réseaux 1/400 PA 3d. surfaces imperméables 1/400
<b>PA 4</b>	plan de masse - état projet PA 4a. plan de masse 1/1000 PA 4b. plan de masse 1/400 PA 4c. plan des réseaux 1/400 PA 4d. surfaces imperméables PA 4e. plan paysager 1/400
<b>PA 18</b>	plan de masse PA 18a. état des lieux PA 18b. existant
<b>PA 19</b>	plans de façades et des toitures PA 19a. plan de repérage des façades PA 19b,c,d. élévations bâtiment 1 PA 19e,f. élévations bâtiment 2 PA 19g,h. élévations bâtiment 3 PA 19i. plan de toitures bâtiment 1 PA 19j. plan de toitures bâtiments 2 et 3
<b>PA 20</b>	coupes PA 20a. plan de repérage PA 20b. bâtiment 1 PA 20c. bâtiments 2 et 3 PA 20d, e. détails de l'extension de l'entrée du bâtiment 1 PA 20f. coupes paysagères
<b>PA 23-2 / PA 15-1</b>	dossier d'évaluation des incidences sur le site Natura 2000
<b>PA 23-3 / PA 15-2</b>	attestation de conformité du projet de traitement des eaux usées

<b>annexes</b>	AN 1. plan de repérage des vues AN 2. vues de l'environnement lointain AN 3. photographies des bâtiments 2 et 3 AN 4. photographie de l'entrée du bâtiment 1 AN 5. insertion // restructuration de l'entrée du bâtiment 1
<b>PA 27 PA 28-1 annexe</b>	notice précisant l'activité économique exercée dans le bâtiment formulaire d'attestation de prise en compte de la réglementation thermique demande d'Autorisation Spéciale de Travaux en site classé
<b>PA 51 PA 52</b>	dossier destiné à la vérification de la conformité aux règles d'accessibilité dossier destiné à la vérification de la conformité aux règles de sécurité



## Notice descriptive du projet :

### Présentation du site

Le Domaine de l'Hospitalet qui accueille les locaux techniques du domaine viticole, est également un lieu de travail administratif (bureaux) et de réception (avec caveau de dégustation, galerie d'art, boutiques d'artisanat, hôtel et restaurant). Récemment intégré au Domaine de l'Hospitalet, le Mas du Soleilla a vocation à devenir une extension de l'hôtel de l'Hospitalet. L'ensemble constituant, au sein de la Clape, un lieu d'exception pour une clientèle haut de gamme.

Le Mas du Soleilla a été un lieu d'habitation. La maison principale, bâtiment 1 du projet architectural, a ensuite été transformée en hébergement touristique. Le bâtiment 2 du projet architectural étant destiné à de l'habitation de service. Puis, transformé en domaine viticole, une cave lui fut adjointe, le bâtiment 3 du projet architectural. Cave qui sert aujourd'hui d'annexe aux bâtiments techniques hôteliers de l'Hospitalet.

Le bâti actuel, s'il présente des qualités constructives, ne présente aucune caractéristique architecturale d'intérêt. Du point de vu paysager, l'insertion dans la pinède descendant du Plan de Roques et l'ouverture sur les vignes et la mer sont les principales qualités du Mas du Soleilla. Le traitement de ses abords (espaces jardinés) ne présente pas de qualité majeure. On notera la présence de nombreux pins et d'une végétation endémique.

### Présentation du projet

#### **Aménagement du terrain**

Le projet paysager prévoit de restaurer les qualités paysagères du site en mettant en valeur les éléments présents et caractéristiques de l'environnement de la Clape : pinède, vignes, végétaux locaux et en gommant les éléments banalisants : haies de cyprès, murets, végétaux non caractéristiques de la flore locale. Les espaces jardinés créés seront traités dans un esprit méditerranéen correspondant à la palette végétale locale.

A l'échelle du grand paysage, le projet prévoit d'épaissir la lisière de sous-bois longeant la route départementale, d'intégrer le parking existant en l'insérant sous la pinède, d'intégrer les franges aménagées du site pour une transition harmonieuse avec le paysage environnant. Les vues au Sud seront mises en valeur.

#### **Projet architectural**

Le projet consiste à aménager 12 chambres dans les bâtiments 1 et 2, à créer des parties communes (salon) dans le bâtiment 1, à intégrer un SPA dans le bâtiment 3, à créer des cheminements piétons pour lier le Domaine de l'Hospitalet au Mas du Soleilla, et à requalifier les accès véhicules et les stationnements existants. D'une manière générale, le projet architectural et paysager vise à restructurer cet ensemble afin qu'il réponde aux attentes de fonctionnalité et de qualités architecturales et paysagères d'un hôtel haut de gamme.

#### Bâtiment 1 :

Le projet prévoit la restructuration et une petite extension de 25 m2 de l'entrée du bâtiment 1 afin de redonner une cohérence architecturale à cet ensemble aujourd'hui disparate. L'édifice sera entièrement vitré (menuiseries bois) et recouvert d'une façade en double-peau se composant de brise-vues verticaux en bois. La toiture plate est végétalisée, recouverte de pouzzolane pour laisser pousser une végétation spontanée.

#### Bâtiment 2 :

Les terrasses au Sud-est sont déblayées afin de créer un jardin de plain-pied au niveau R-1 et de permettre la transformation des garages existants en chambres. Une pergola en structure métal recouverte de ganivelles est créée sur l'ensemble de la terrasse au RDC. Le volume de ce bâtiment reste inchangé.

#### Bâtiment 3

Les façades en béton brut seront conservées, nettoyées et traitées avec une lasure ou claire. Une seule ouverture est créée, à l'angle Est. Le volume de ce bâtiment reste inchangé.

Sur l'ensemble des bâtiments 1 & 2, les enduits défaillants seront repris et remplacés par un enduit minéral à base de chaux de coloris terre brune. Cet enduit fera l'objet d'essais sur place, en cours de chantier, et en lien avec l'UDAP.

#### **Traitement des voies et espaces collectifs**

Un cheminement piéton en terre battue et une passerelle sont envisagés afin de permettre un accès confortable au site du Mas Soleilla depuis le château de l'Hospitalet. Des cheminements piétons en béton de site seront créés afin d'accompagner les usages projetés du site, accès aux chambres, liaisons entre les bâtiments... Le projet n'aura pas d'impact sur les eaux de ruissellement puisque nous diminuons les surfaces imperméables passant ainsi de 880m2 à 860m2.

#### **Accès au terrain & aires de stationnement**

L'accès au site depuis la RD reste inchangé. Il n'y a aucune augmentation de trafic puisque nous ne créons aucune activité et ne faisons que structurer l'activité existante. Le stationnement principal restera celui existant sur le site du Domaine de l'Hospitalet, dont la capacité permet d'absorber les stationnements nécessaires à l'activité du Soleilla. Les quatorze places existantes sur le site du Soleilla sont conservées et réservées au SPA et aux visiteurs. Aucune place de parking supplémentaire n'est créée.

#### **Traitements en limite de terrain**

Les limites de propriété existent naturellement, aucune modification ne sera apportée. Il n'est pas question pour nous d'enfermer le Mas du Soleilla entre 4 murs.

Cependant le projet prévoit d'épaissir la lisière de sous-bois sous la route départementale et d'intégrer les franges aménagées du site pour une transition harmonieuse avec le paysage environnant.

#### **Équipements**

Le projet architectural et le projet paysager visent à donner de la cohérence à l'ensemble du Mas du Soleilla afin qu'il réponde aux attentes tant esthétiques que fonctionnelles d'un hôtel haut de gamme. L'idée est d'offrir à une clientèle exigeante une immersion authentique dans La Clape.

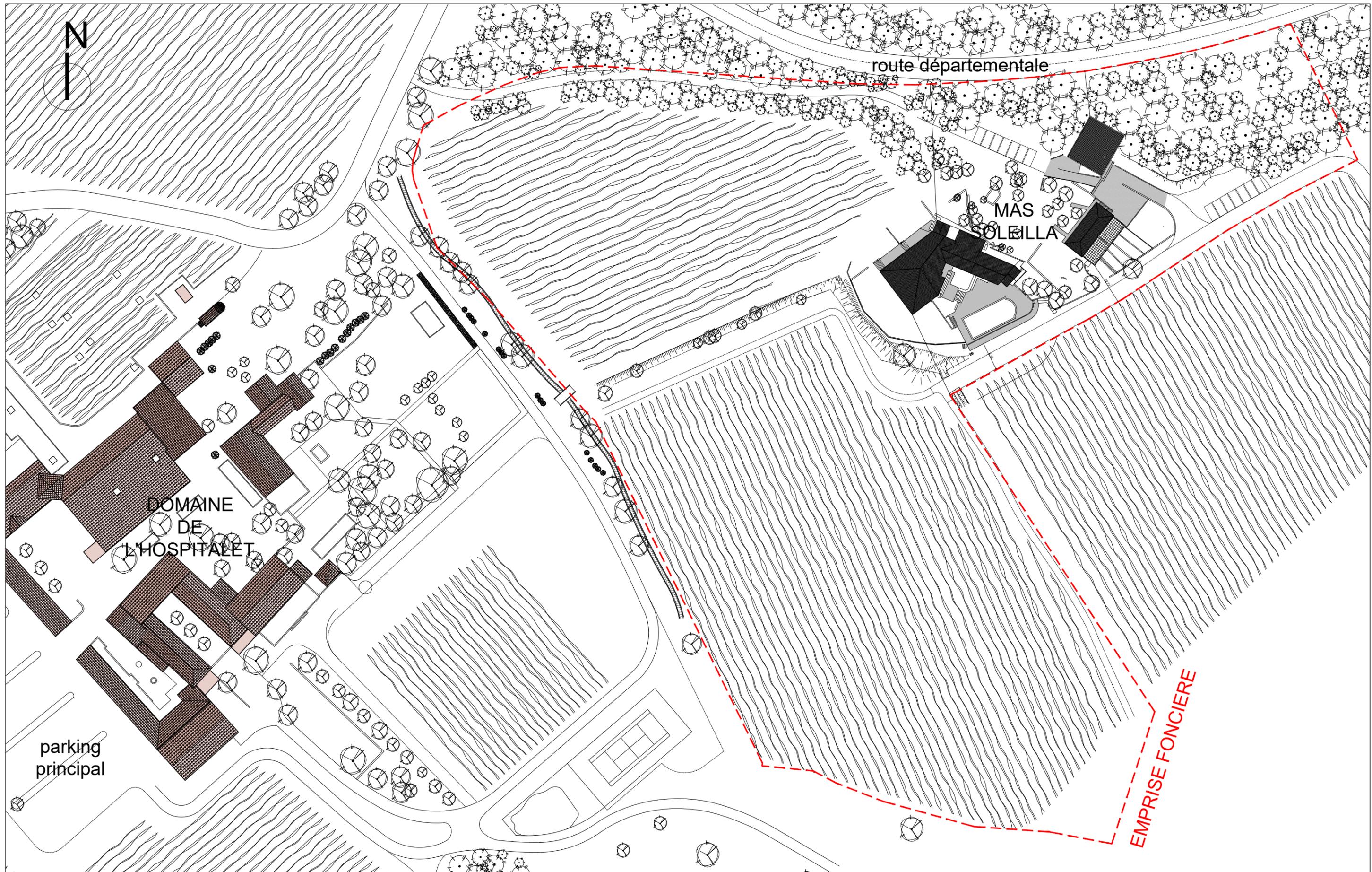
Pour se faire nous limiterons l'impact visuel de tous les équipements techniques qui seront installés au niveau bas du bâtiment 3 et nous organiserons une circulation piétonne débarrassée de toute nuisance visuelle et intégrée aux éléments qui constituent la trame paysagère entre le Domaine de l'Hospitalet et le Mas du Soleilla.

#### **Réseaux**

Les trois compteurs électriques existants actuellement seront mutualisés dans un seul compteur d'une puissance supérieure.

Le réseau Télécom se raccorde au château de l'Hospitalet par un réseau passant sous la vigne qui sera remis en état. Il est prévu de raccorder les eaux usées à la station d'épuration existant. Le réseau d'eaux pluviales reste globalement inchangé.

Le tracé des réseaux est précisé en plan.

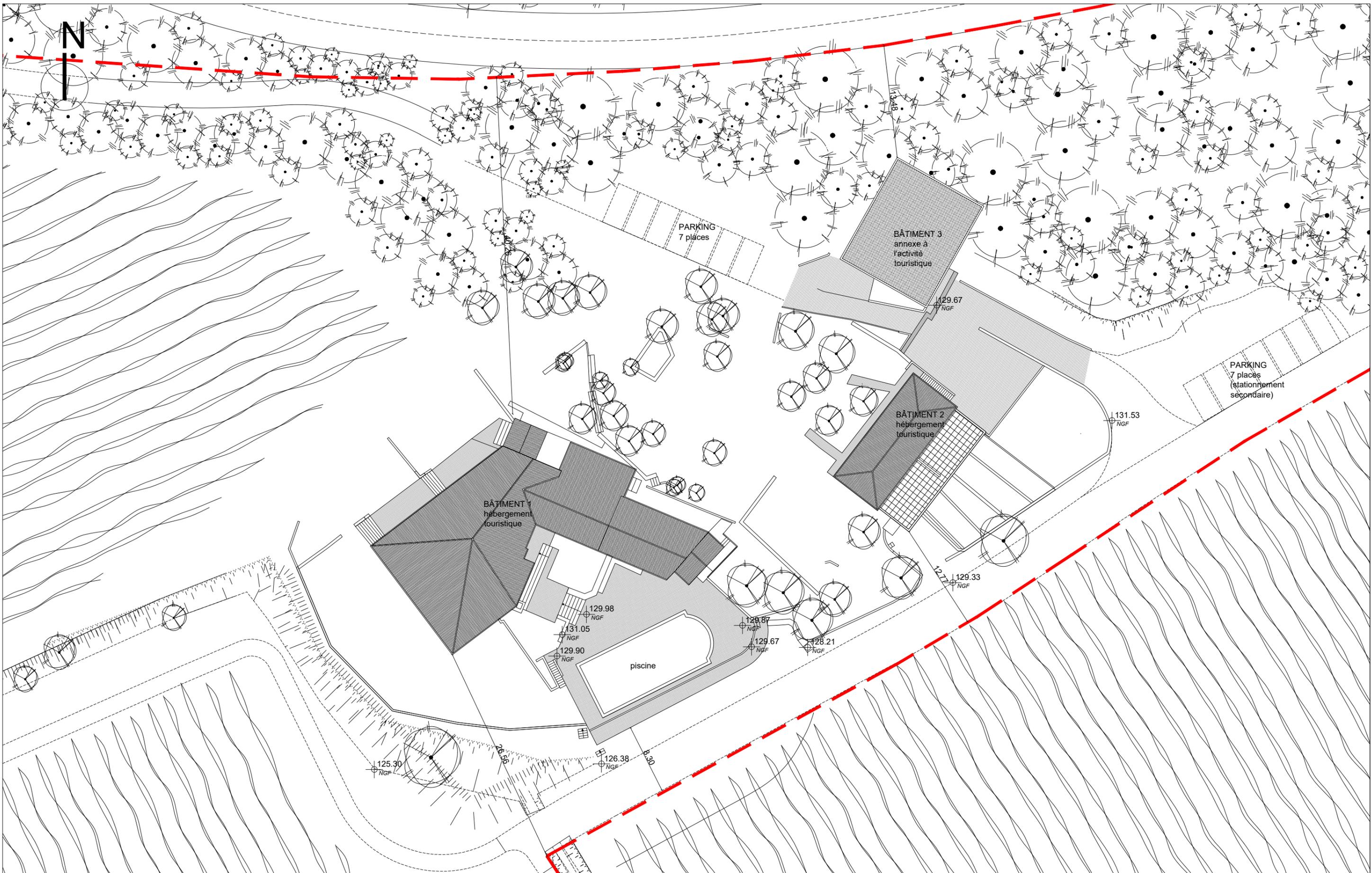


architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

plan de masse (état des lieux)

échelle	PA
1 / 1000	3a

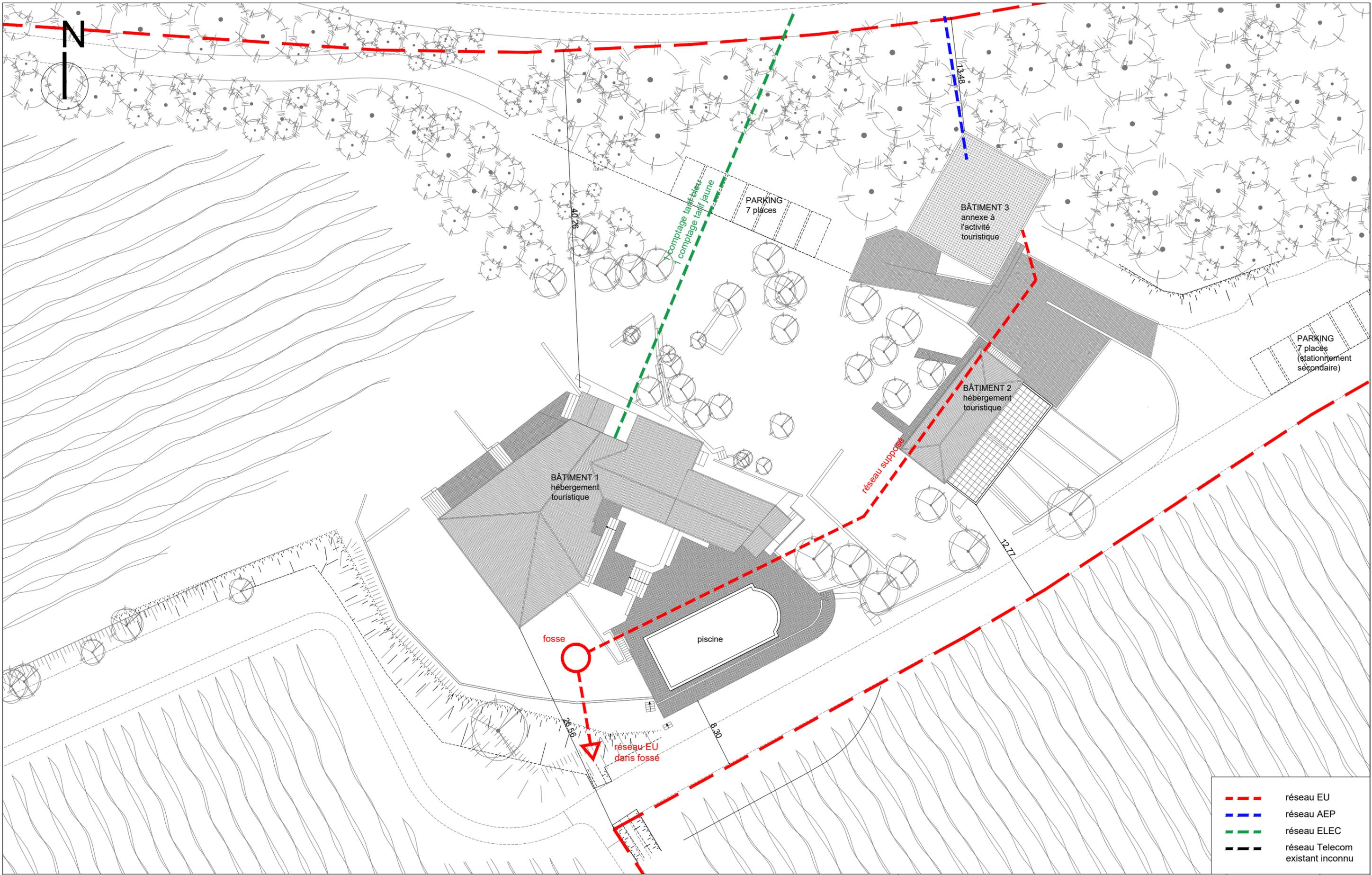


architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

plan de masse (état des lieux)

échelle  
1 / 400  
PA  
3b



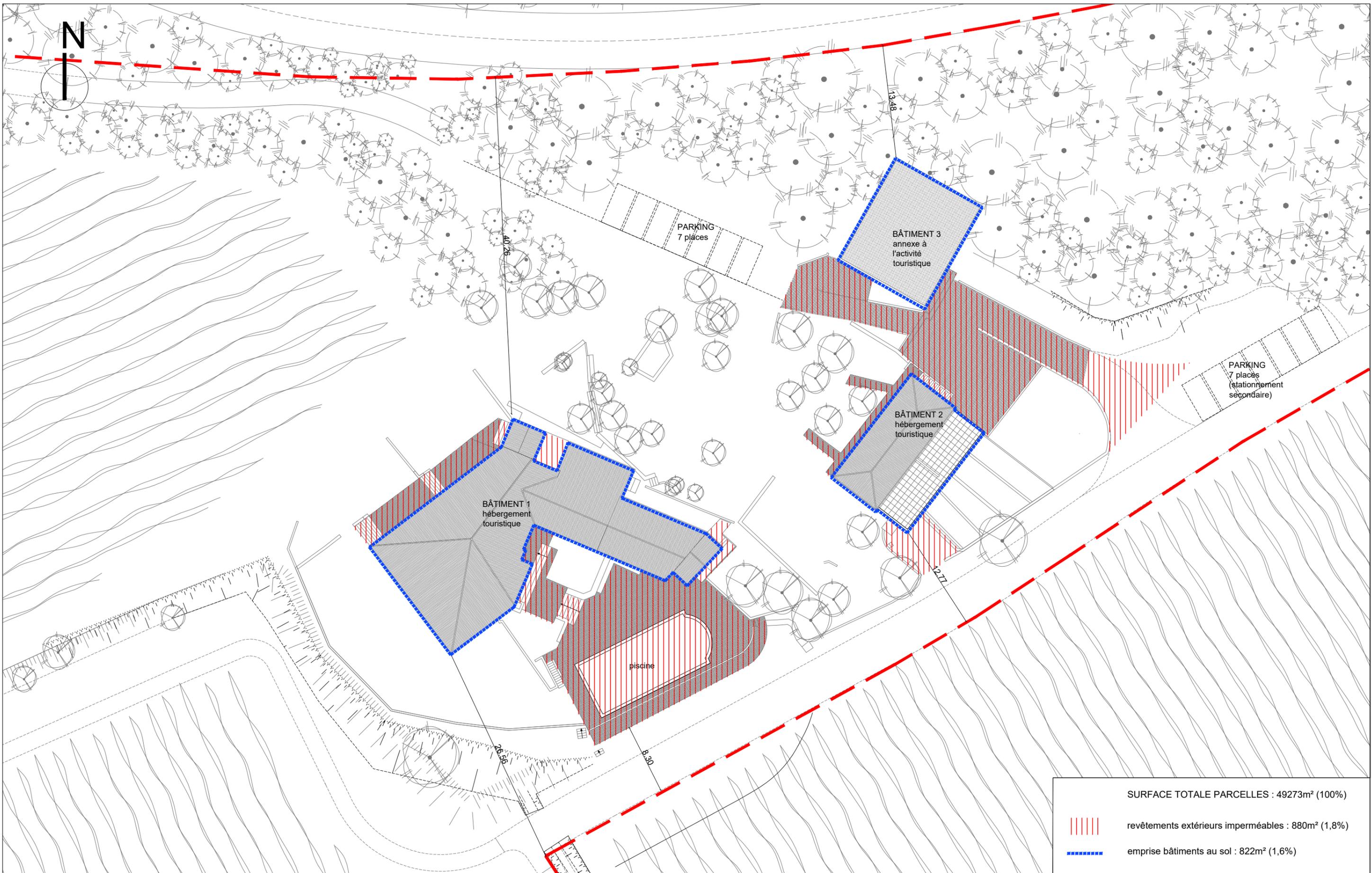
architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

plan de masse  
réseaux (état des lieux)

échelle	PA
1 / 400	3c

- - - réseau EU
- - - réseau AEP
- - - réseau ELEC
- - - réseau Telecom existant inconnu



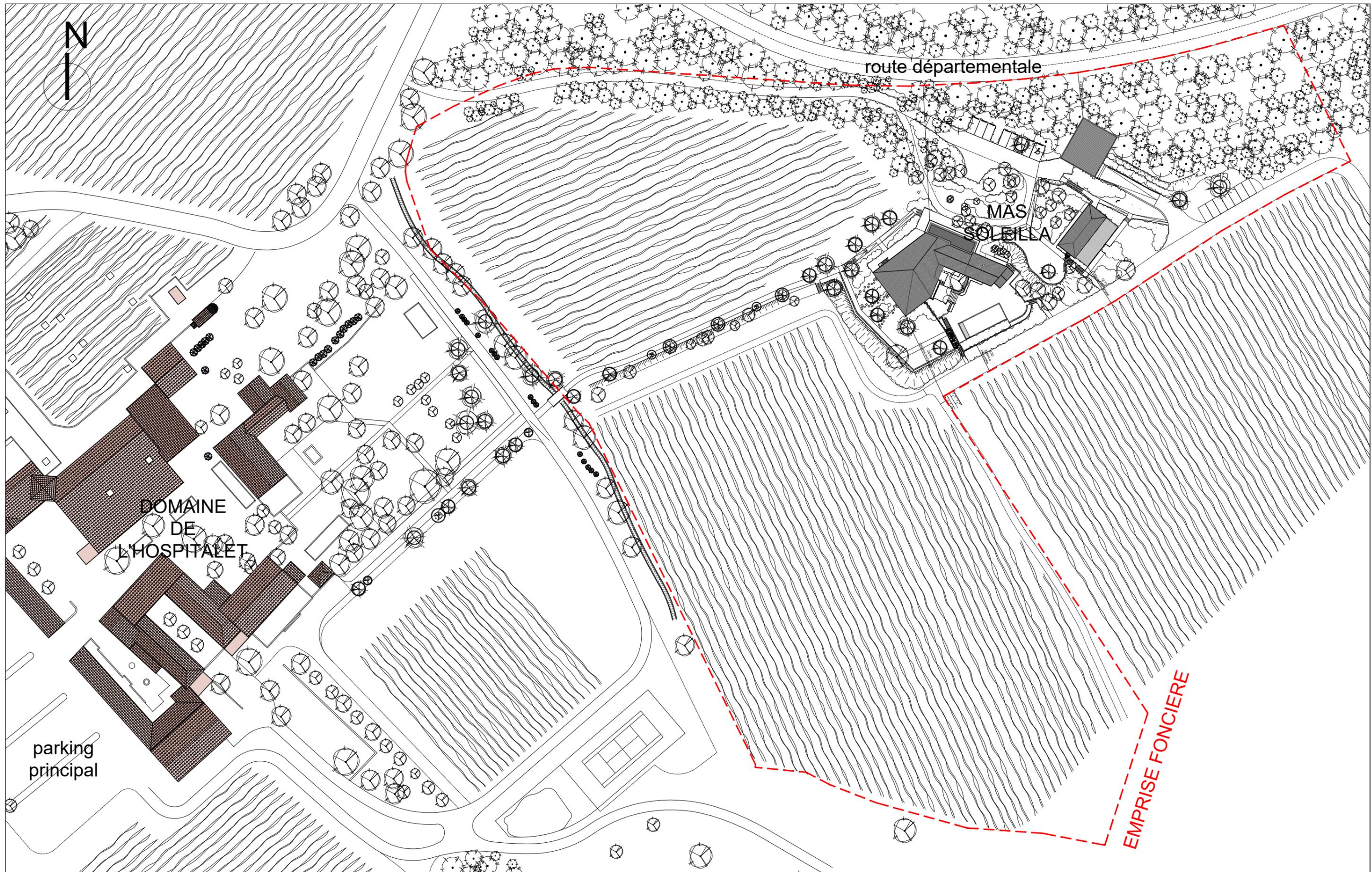
	SURFACE TOTALE PARCELLES : 49273m <sup>2</sup> (100%)
	revêtements extérieurs imperméables : 880m <sup>2</sup> (1,8%)
	emprise bâtiments au sol : 822m <sup>2</sup> (1,6%)

architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

surfaces imperméables  
(état des lieux)

échelle  
1 / 400  
PA  
4d



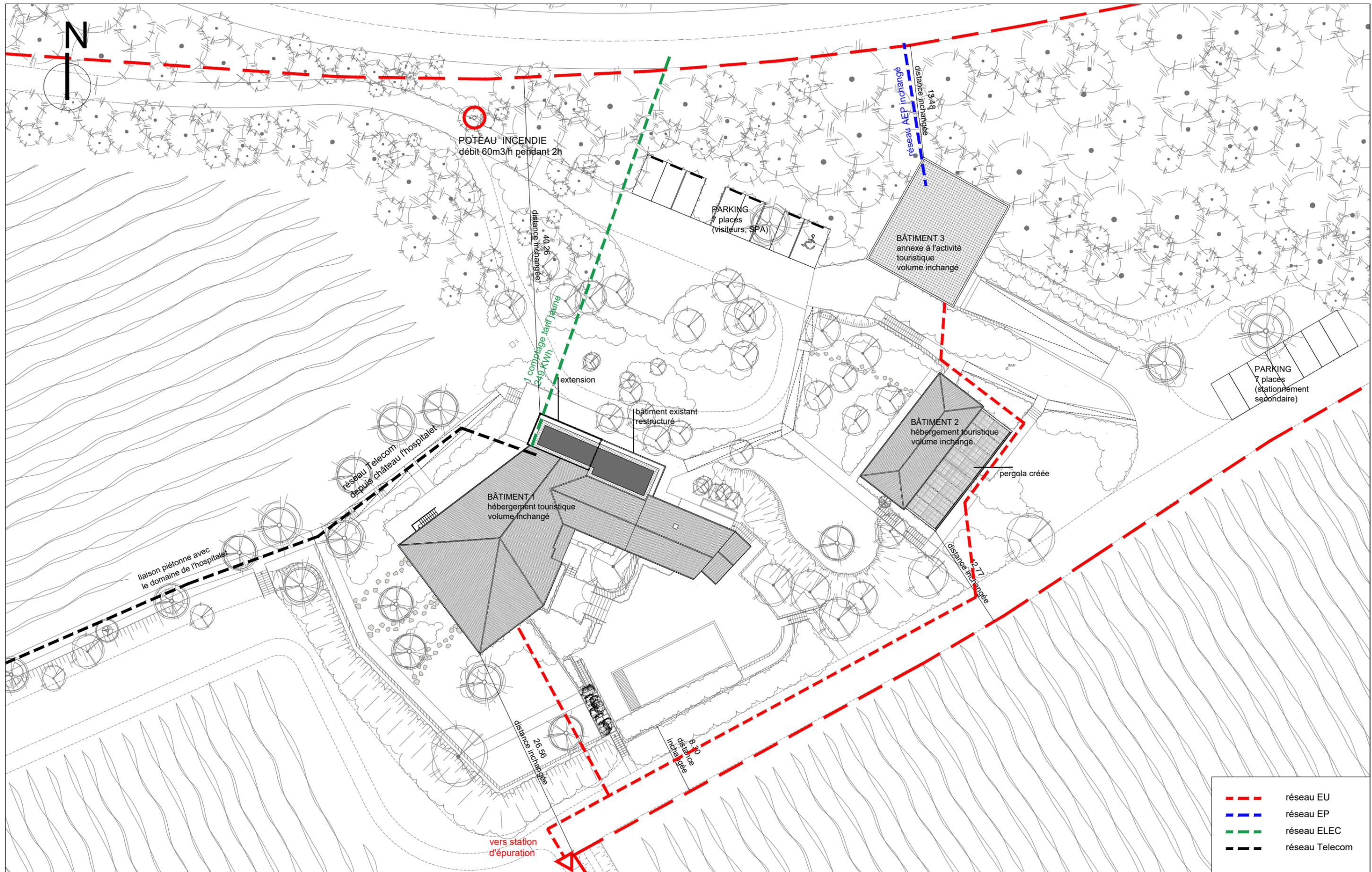
architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

plan de masse  
 (état projeté)

échelle	PA
1 / 1000	4a





- - - réseau EU
- - - réseau EP
- - - réseau ELEC
- - - réseau Telecom

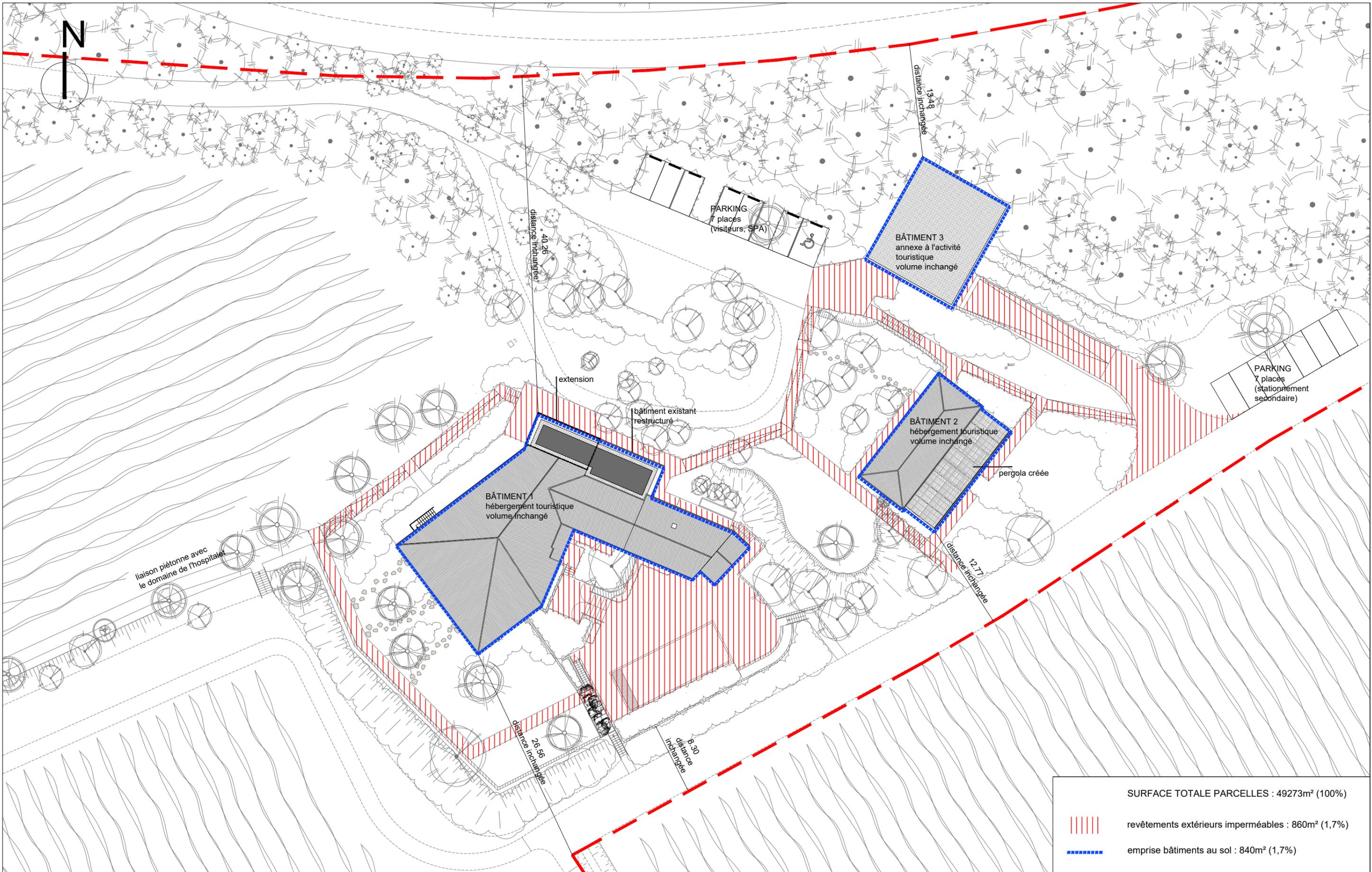
architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

plan de masse  
réseaux (état projeté)

échelle  
1 / 400

PA  
4c



architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

surfaces imperméables  
(état projeté)

échelle  
1 / 400  
PA  
4d

	SURFACE TOTALE PARCELLES : 49273m <sup>2</sup> (100%)
	revêtements extérieurs imperméables : 860m <sup>2</sup> (1,7%)
.....	emprise bâtiments au sol : 840m <sup>2</sup> (1,7%)



	Enrobé / bicouche existant		Arbres existants
	Béton de site		Arbres projets
	Stabilisé		Massif arbustif
	Tout-venant compacté / terre battue		Massif de couvre-sol
	Mélange terre pierres		Prairie

architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

plan de masse  
projet paysager

échelle  
1 / 400  
PA  
4e



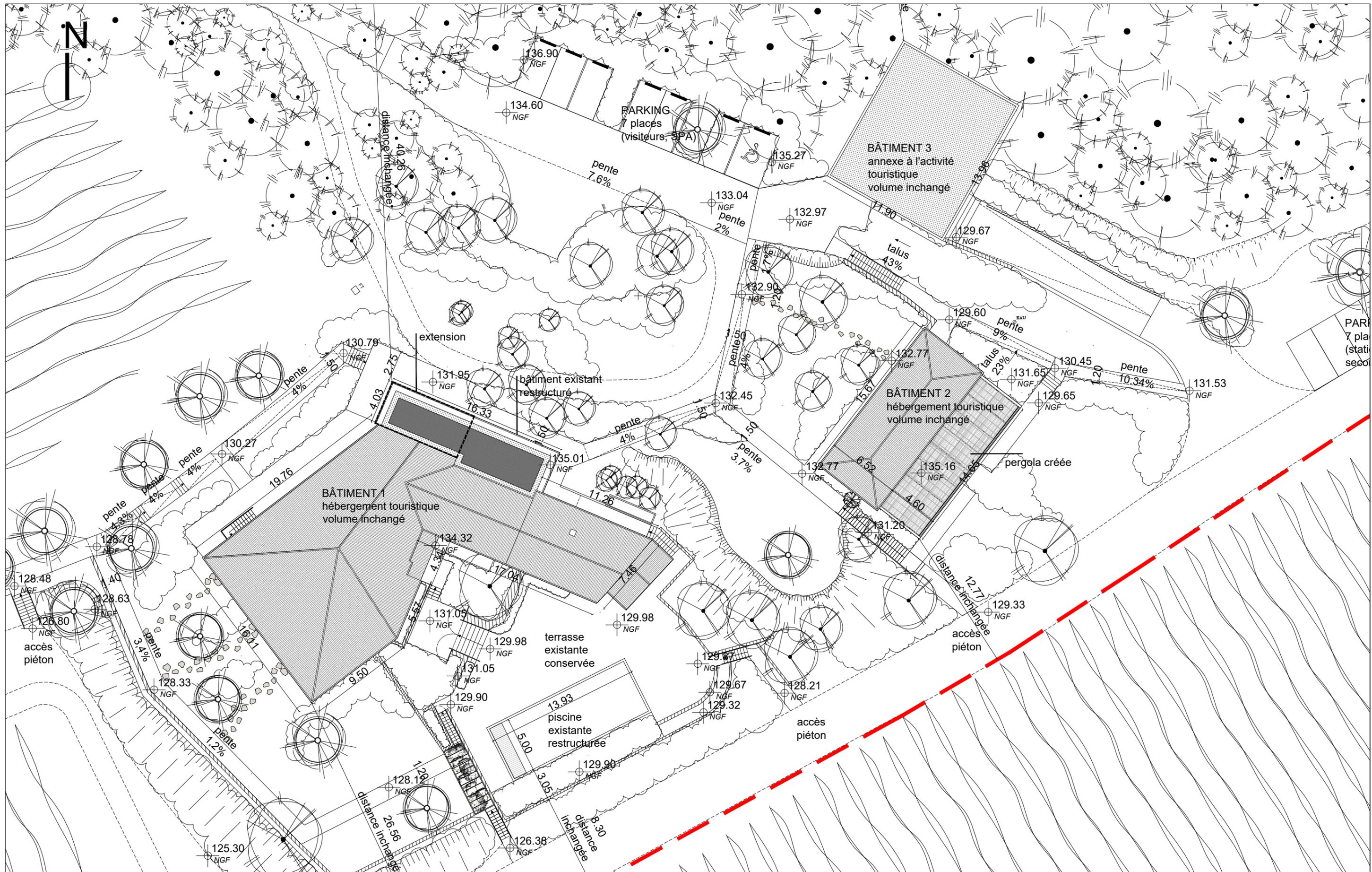
architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

plan de masse projet  
 (état des lieux)

échelle  
 1 / 300

PA  
 18a

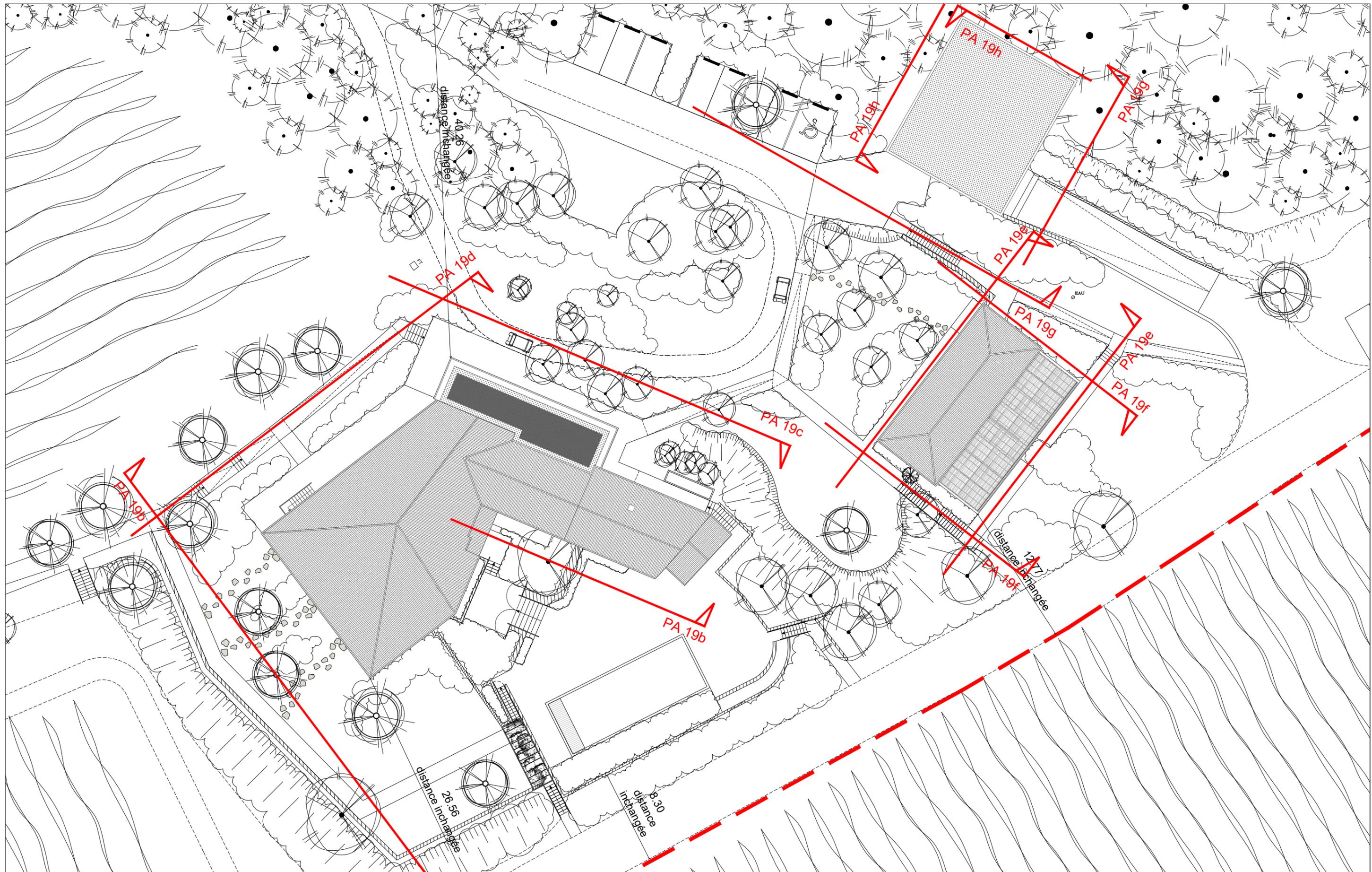


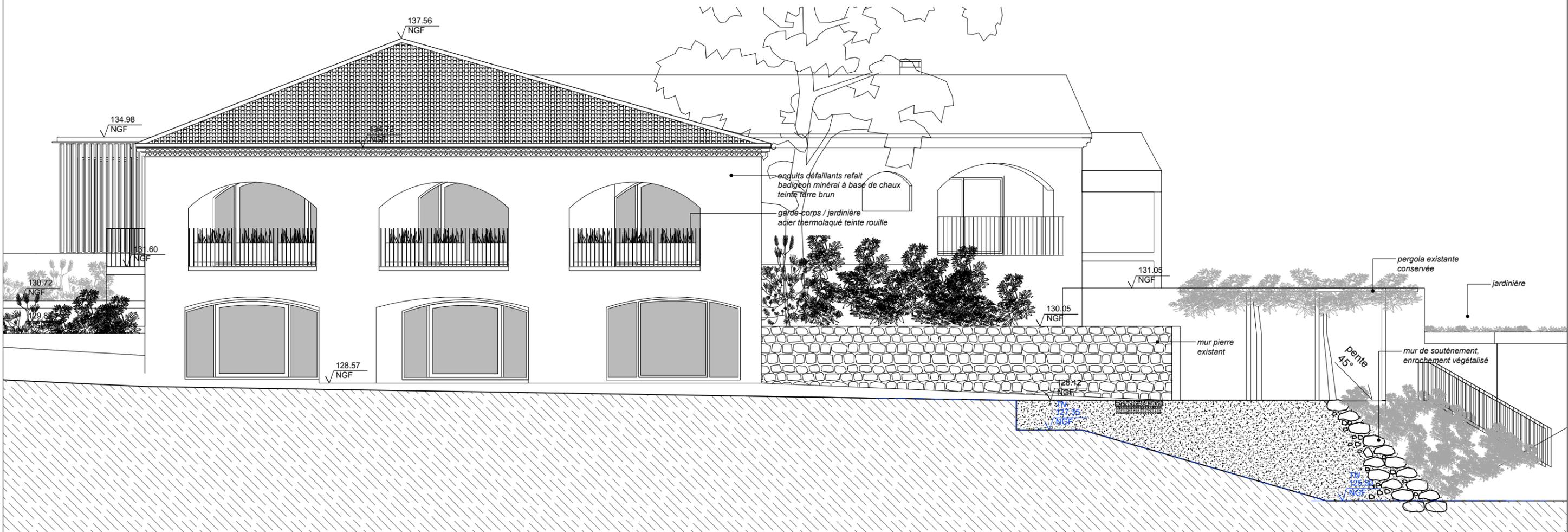
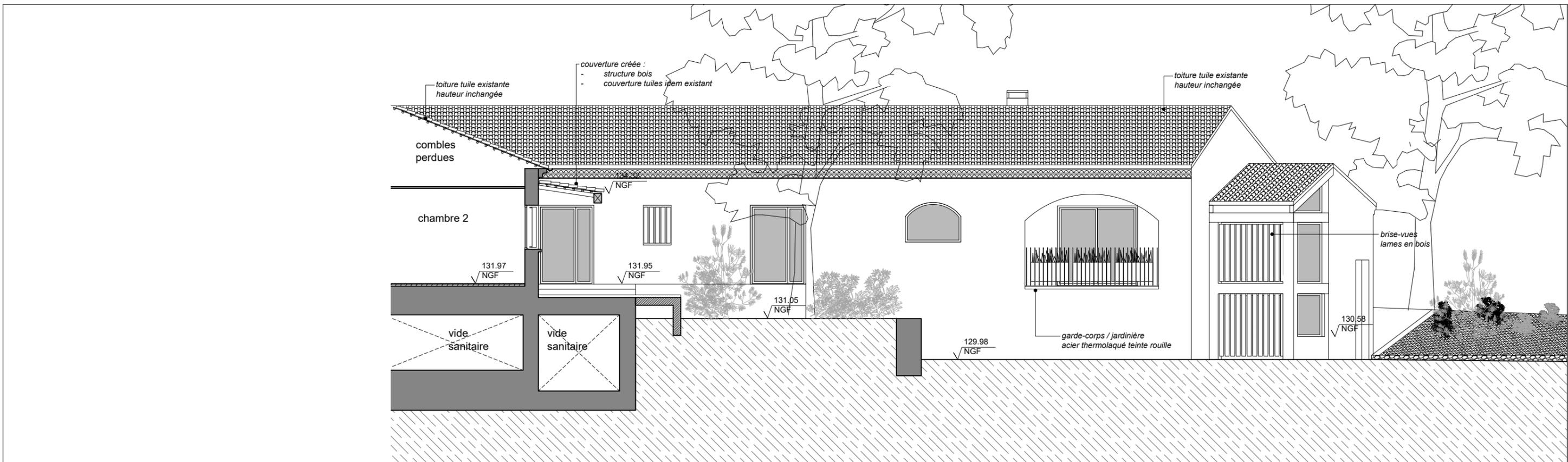
architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

plan de masse  
 (état projeté)

échelle **PA**  
 1 / 300 **18b**



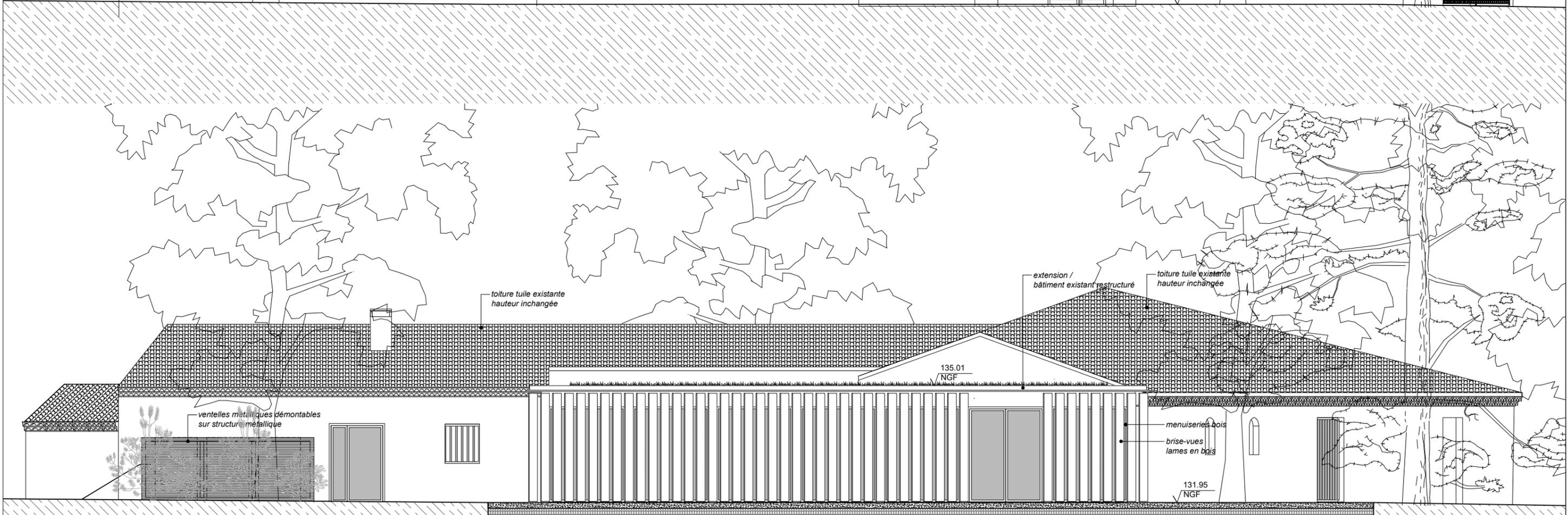
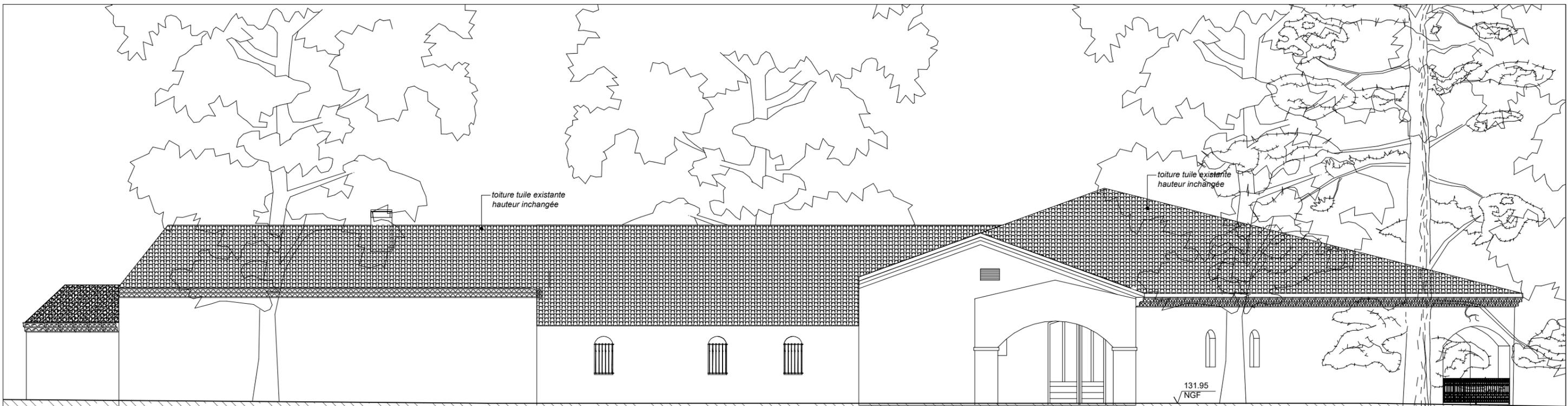


architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

élévations Ouest bâtiment 1

échelle  
1 / 100  
PA  
19b



architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

élévation Nord bâtiment 1

échelle **PA**  
 1 / 100 **19c**

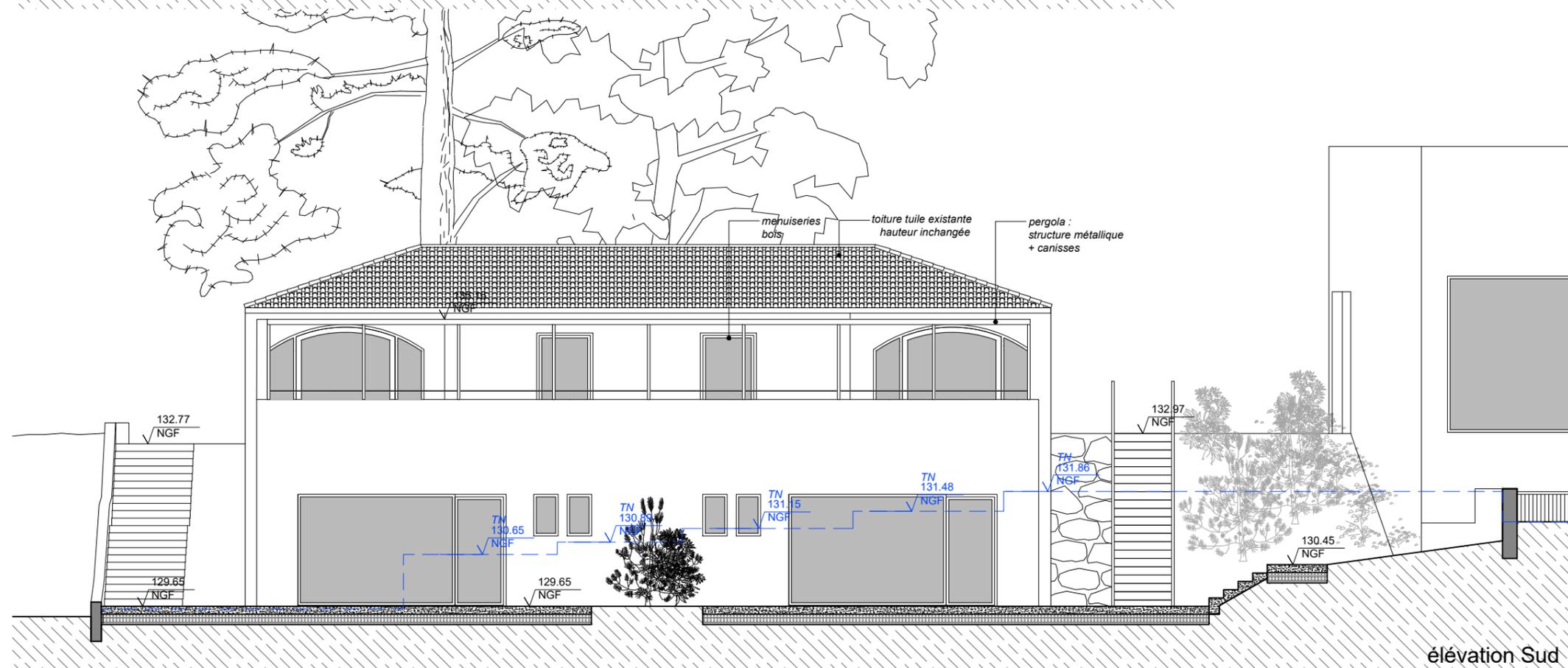
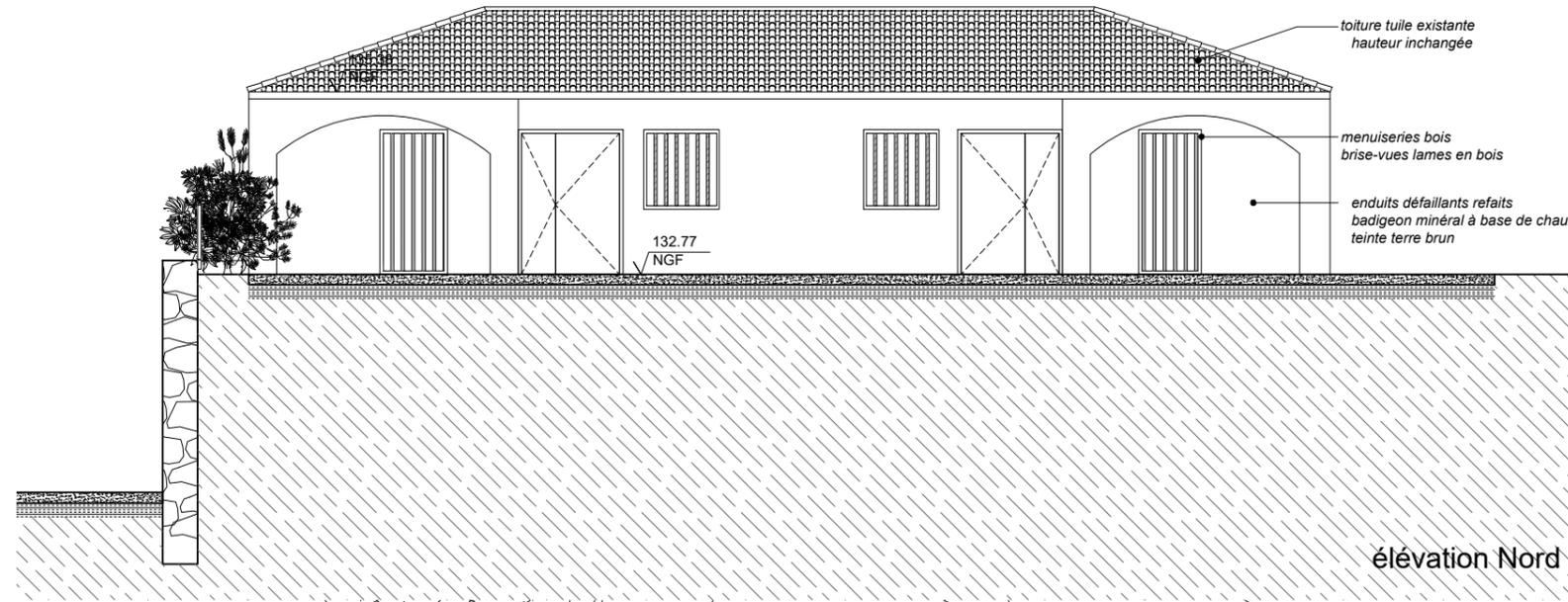


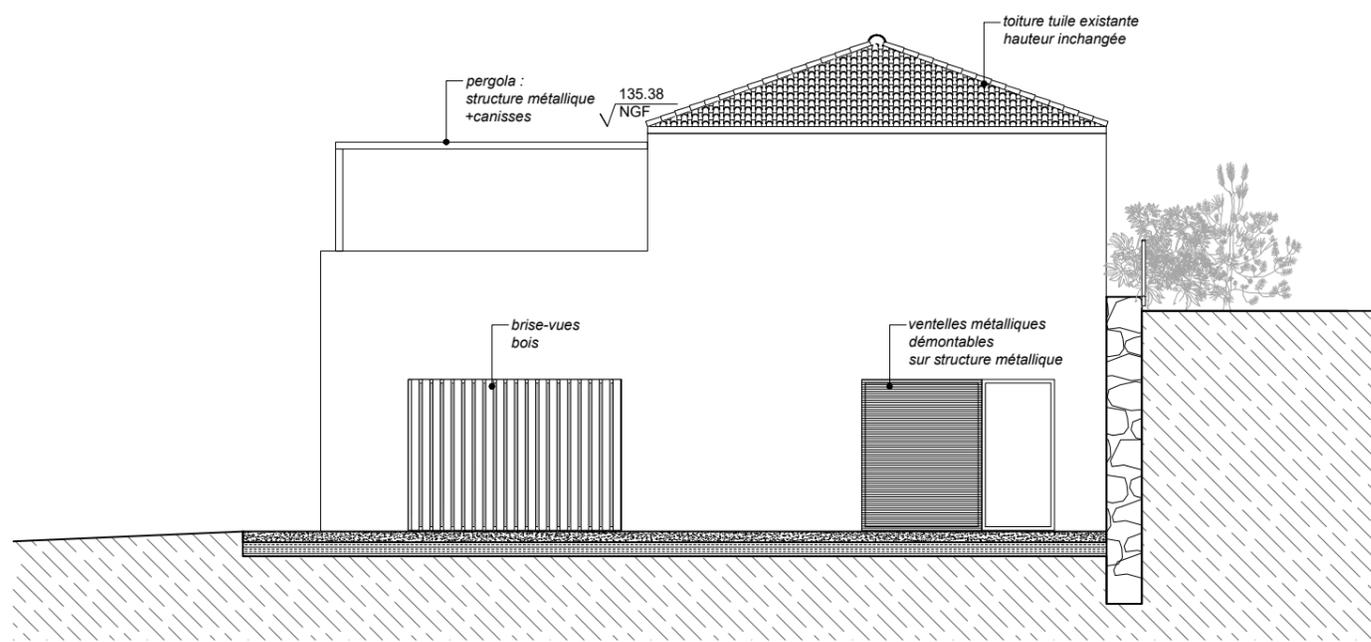
architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

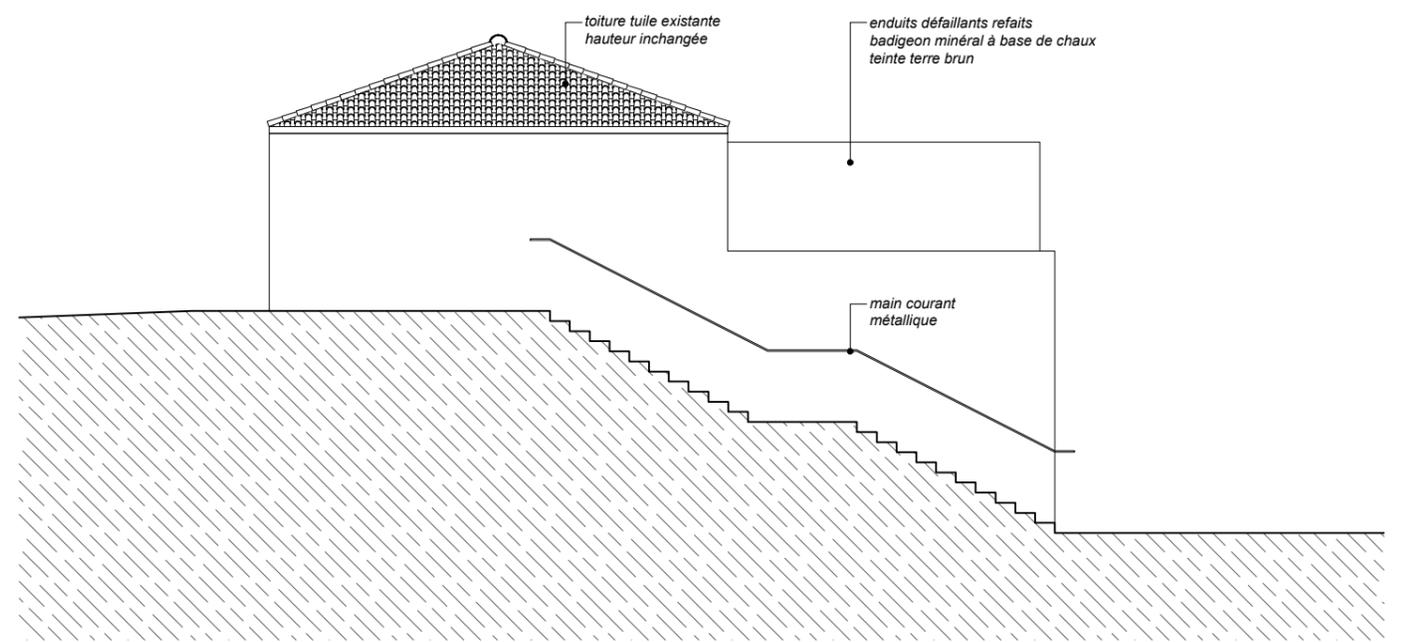
élévation Est bâtiment 1

échelle **PA**  
 1 / 150 **19d**

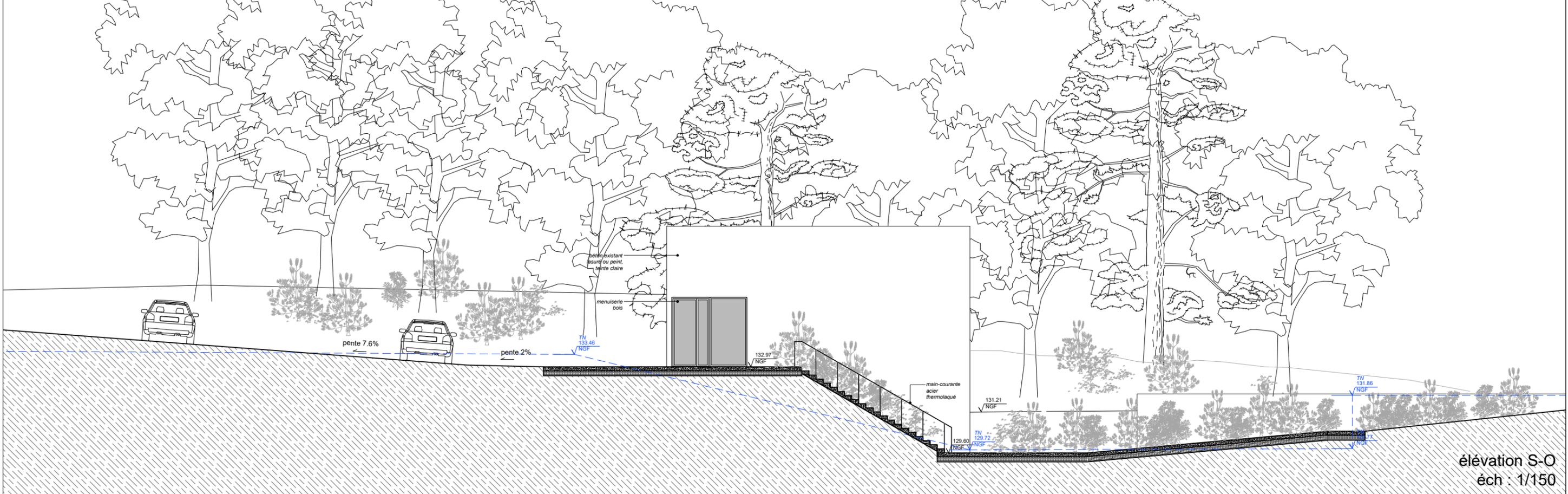
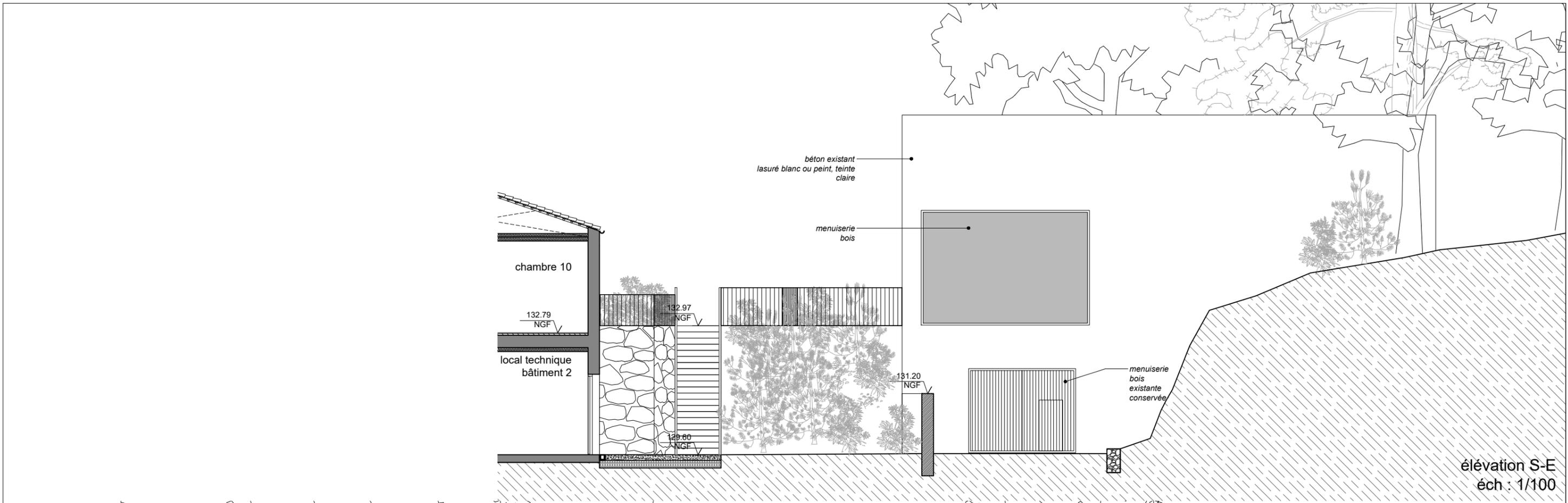


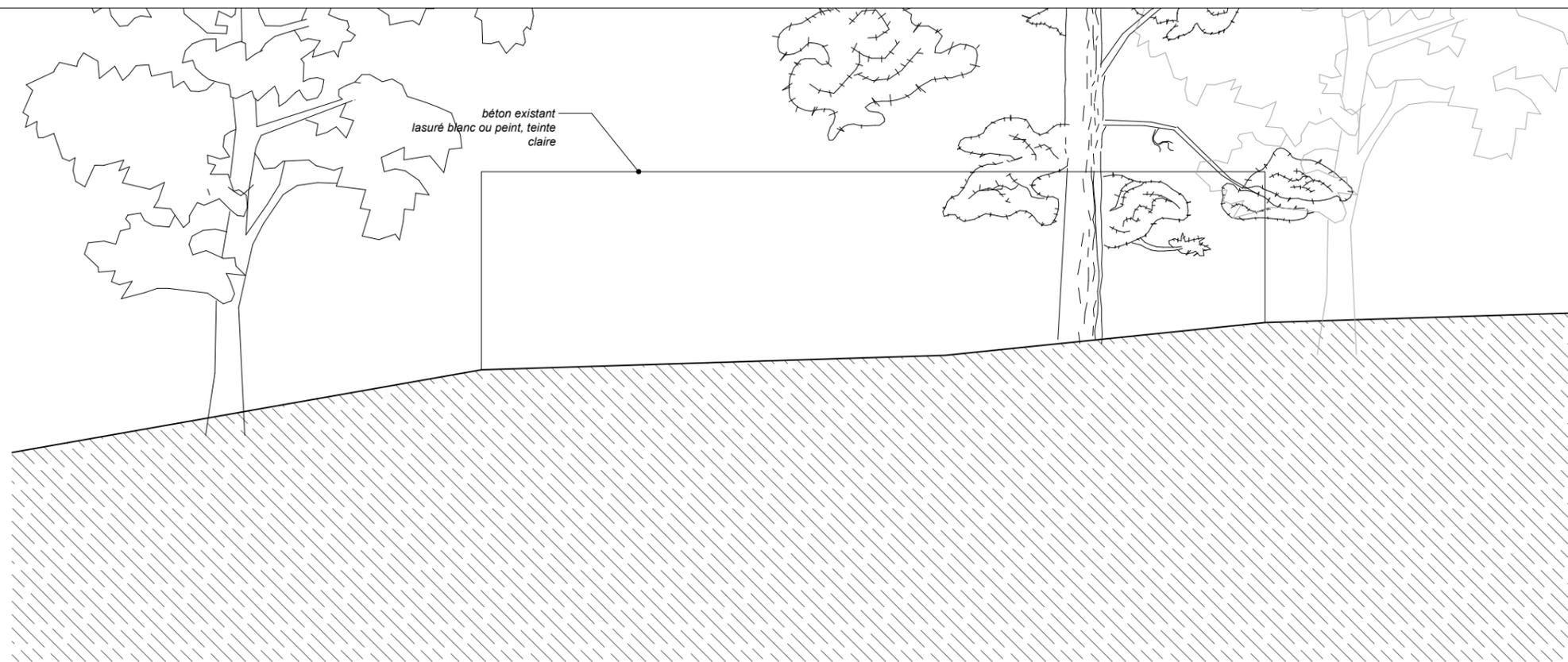


élévation Est

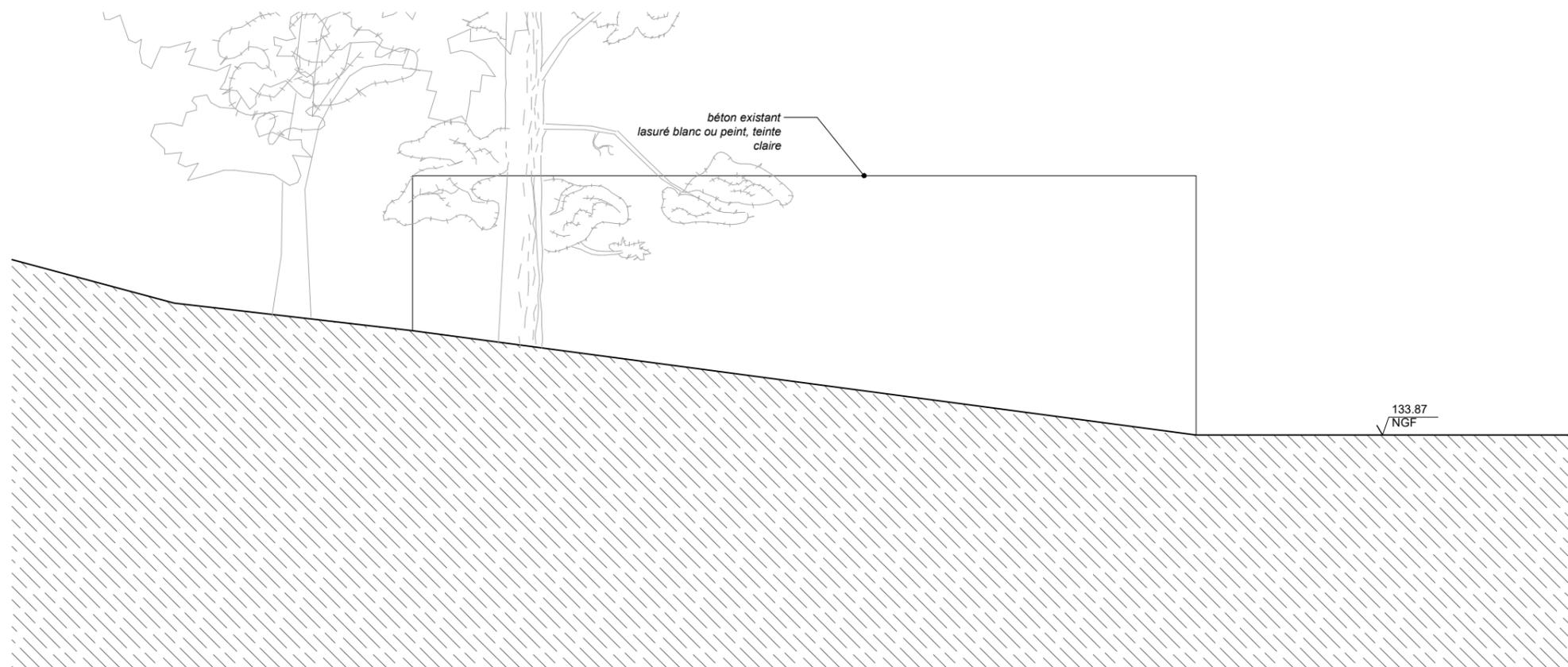


élévation Ouest

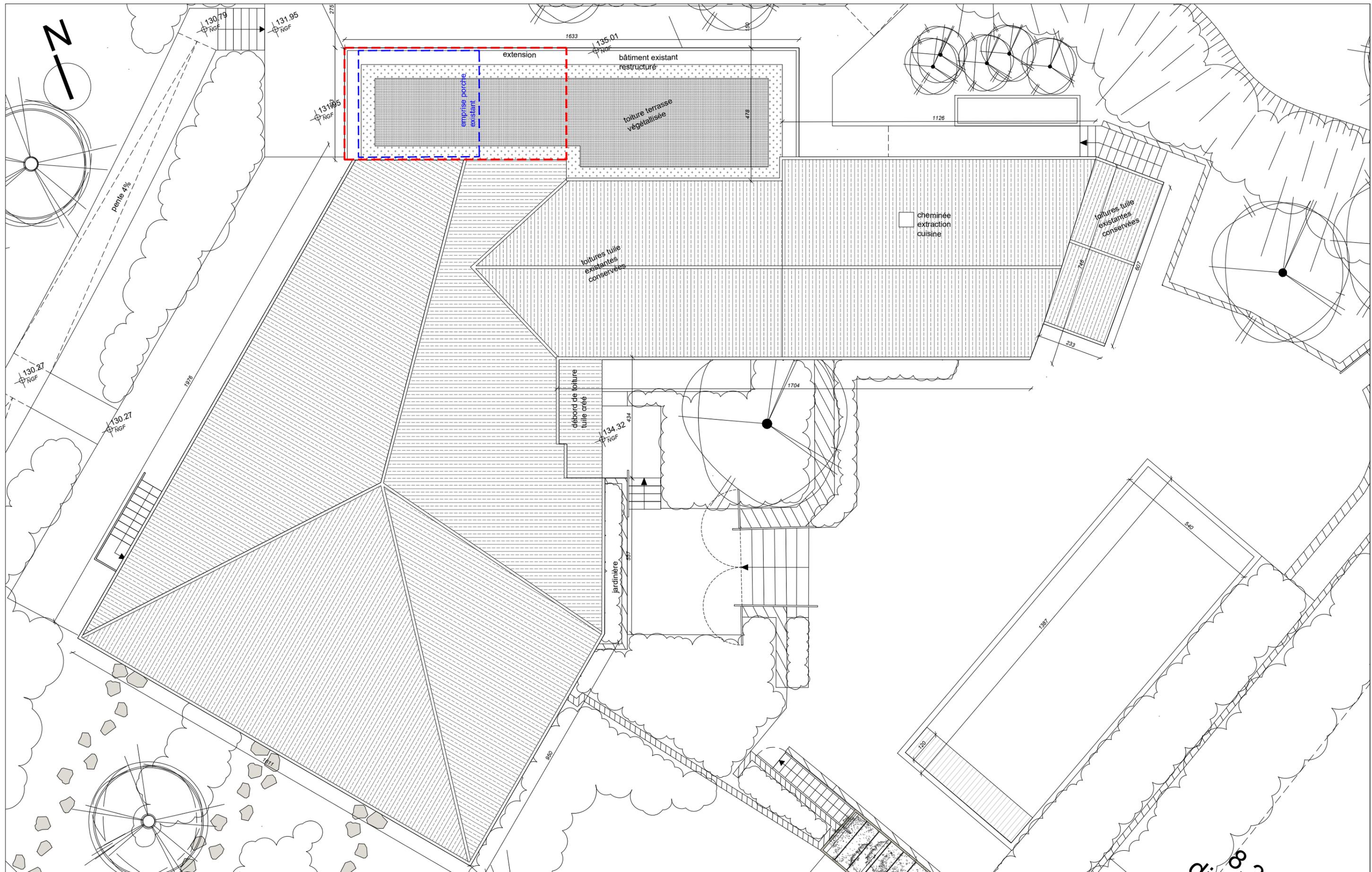




élévation N-E



élévation N-O

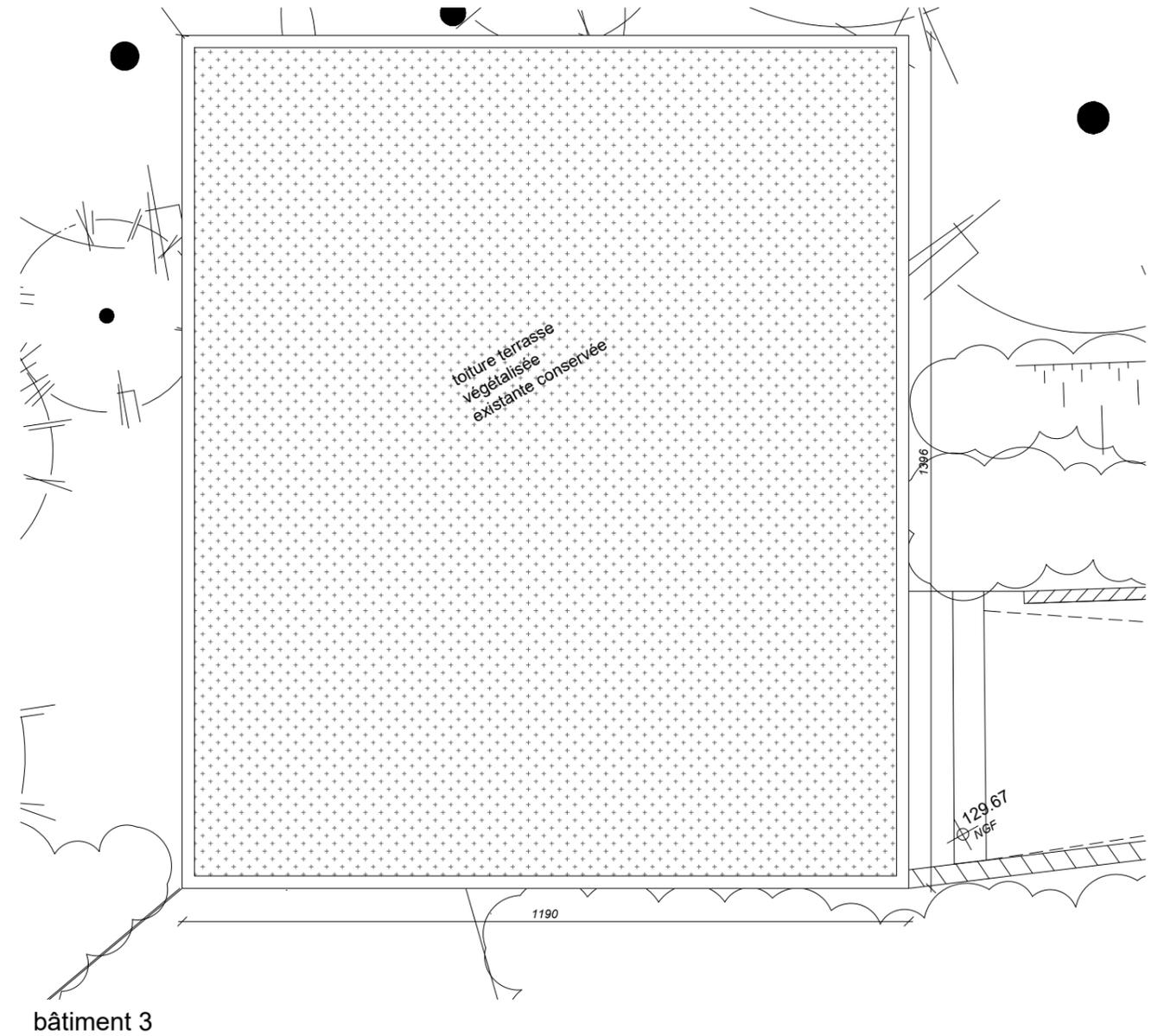
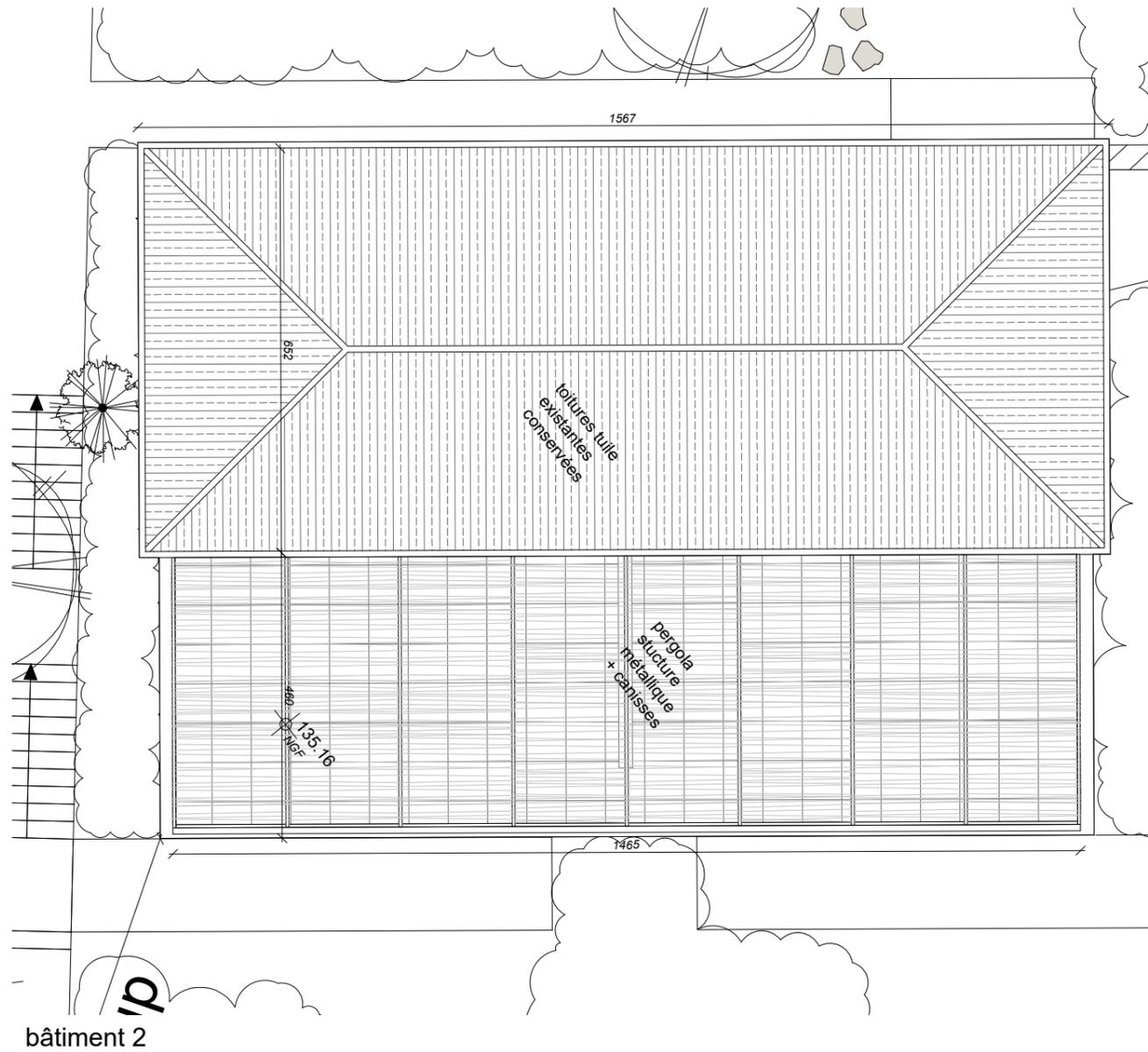
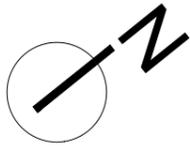


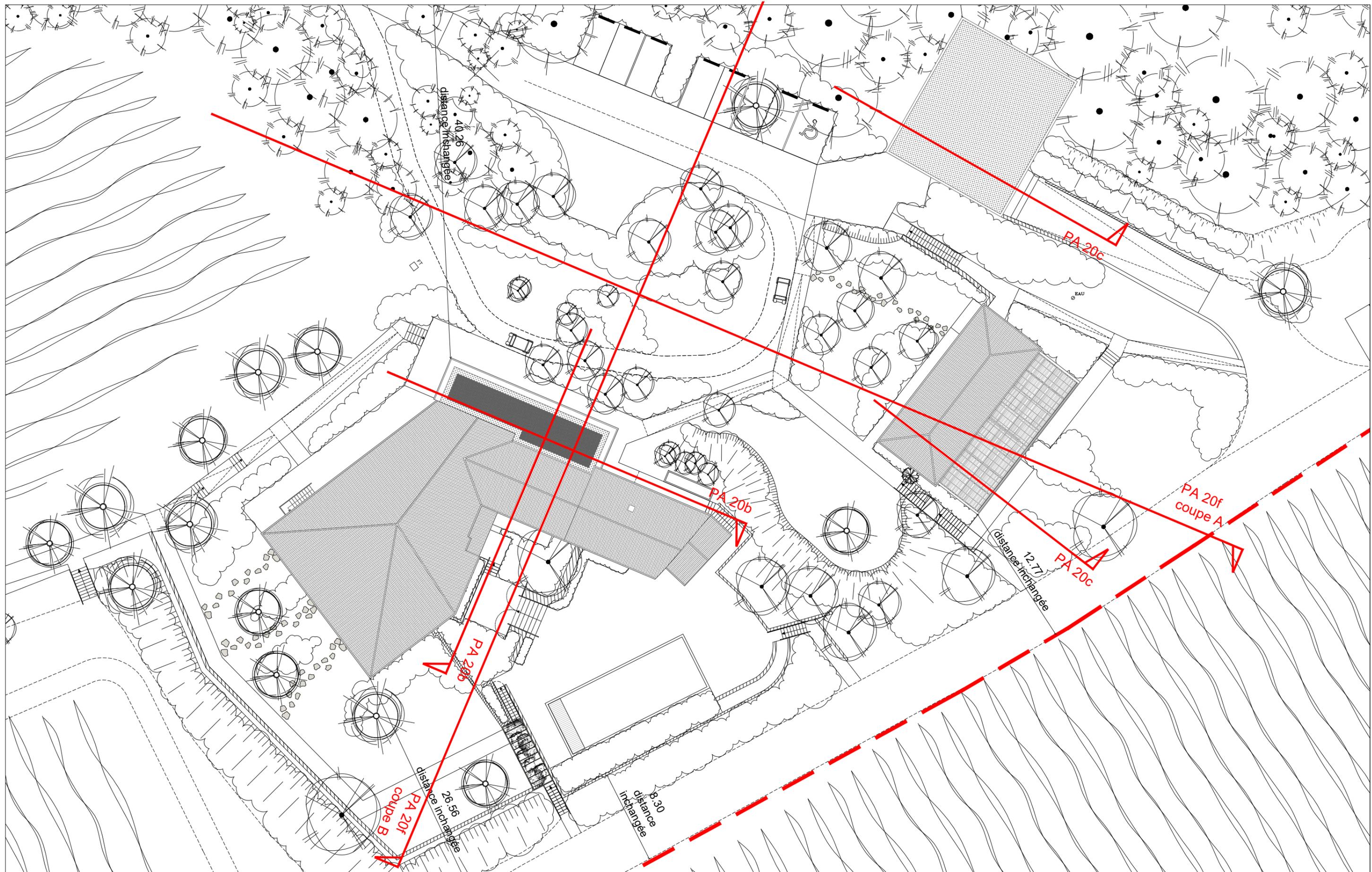
architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

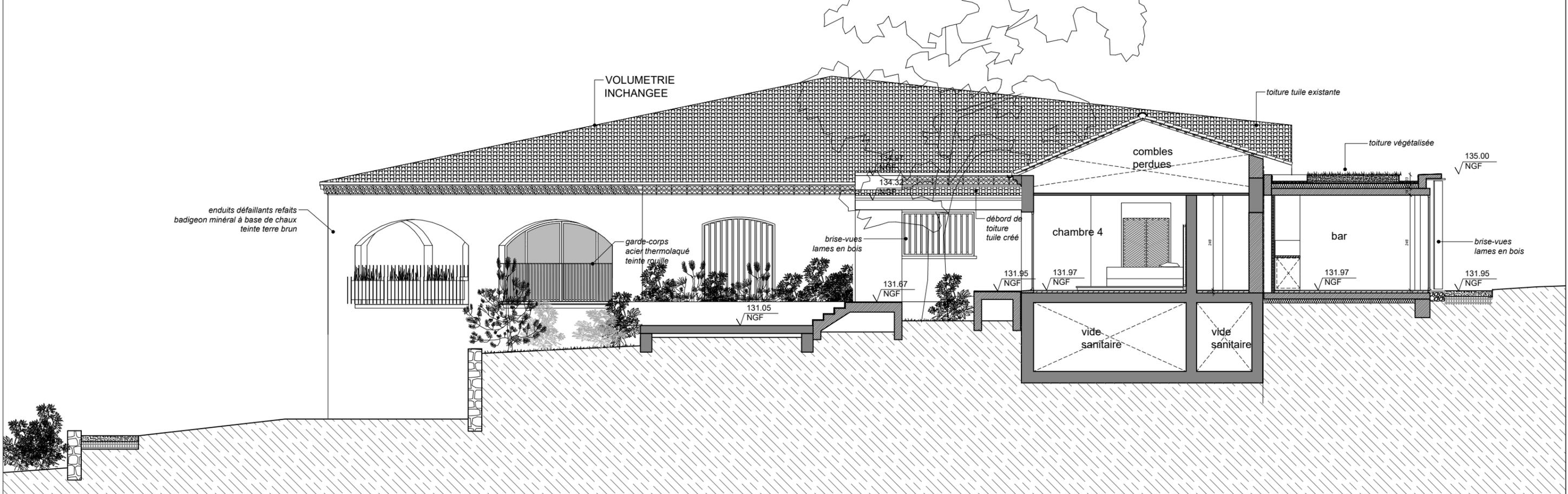
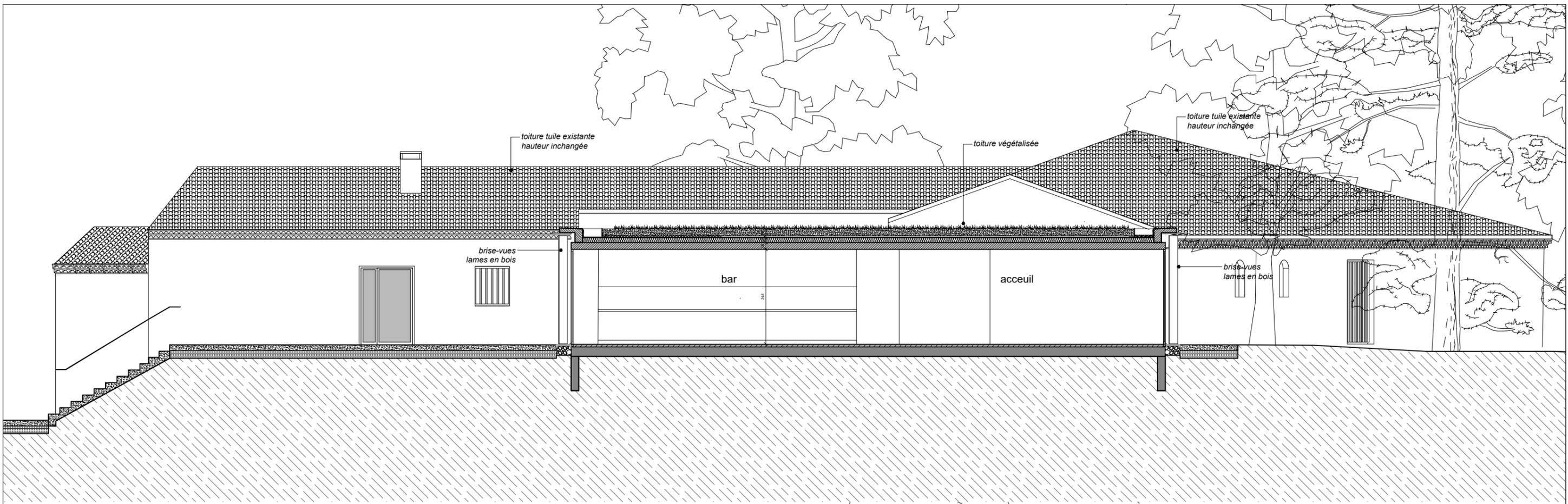
**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

plan de toiture bâtiment 1

échelle  
1 / 120  
PA  
19i





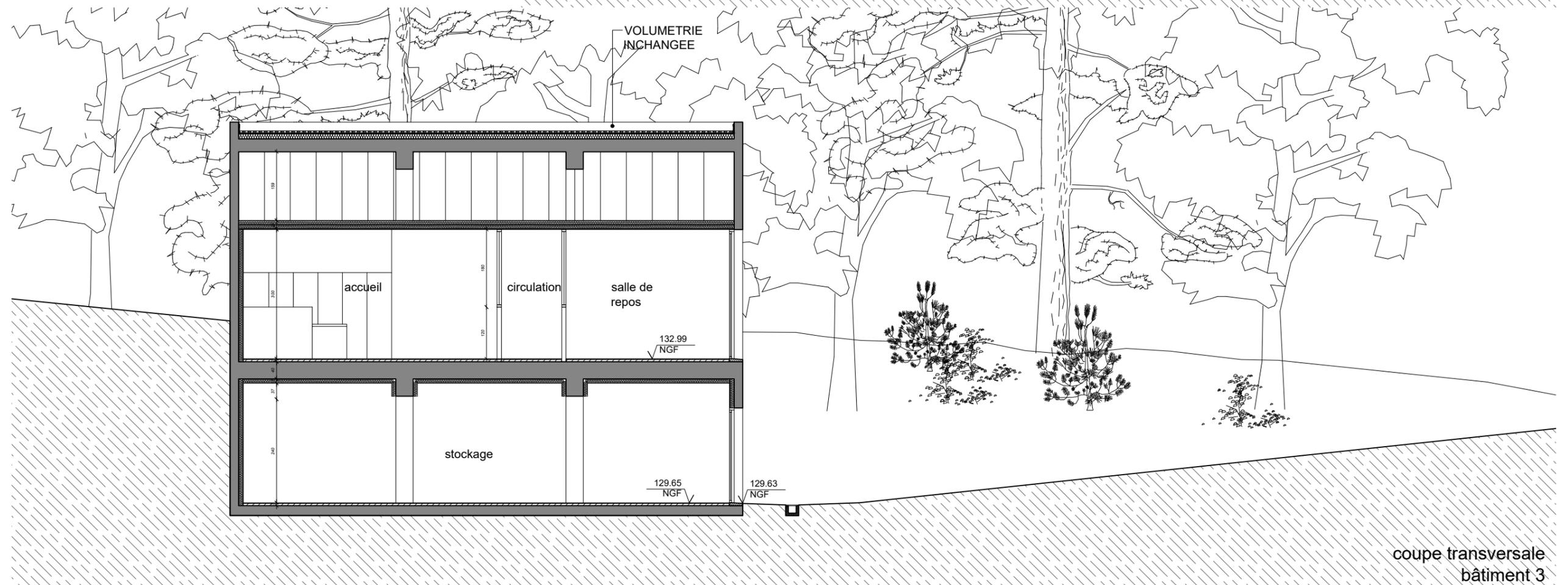
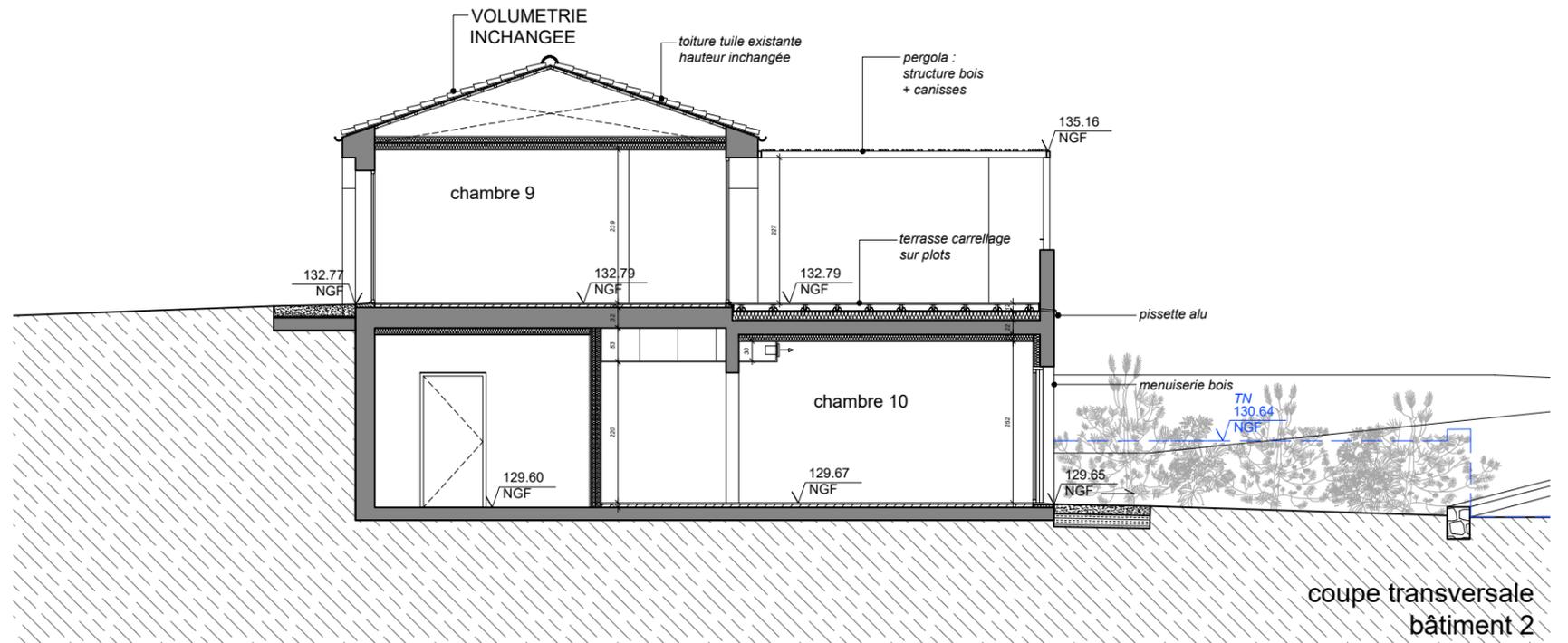


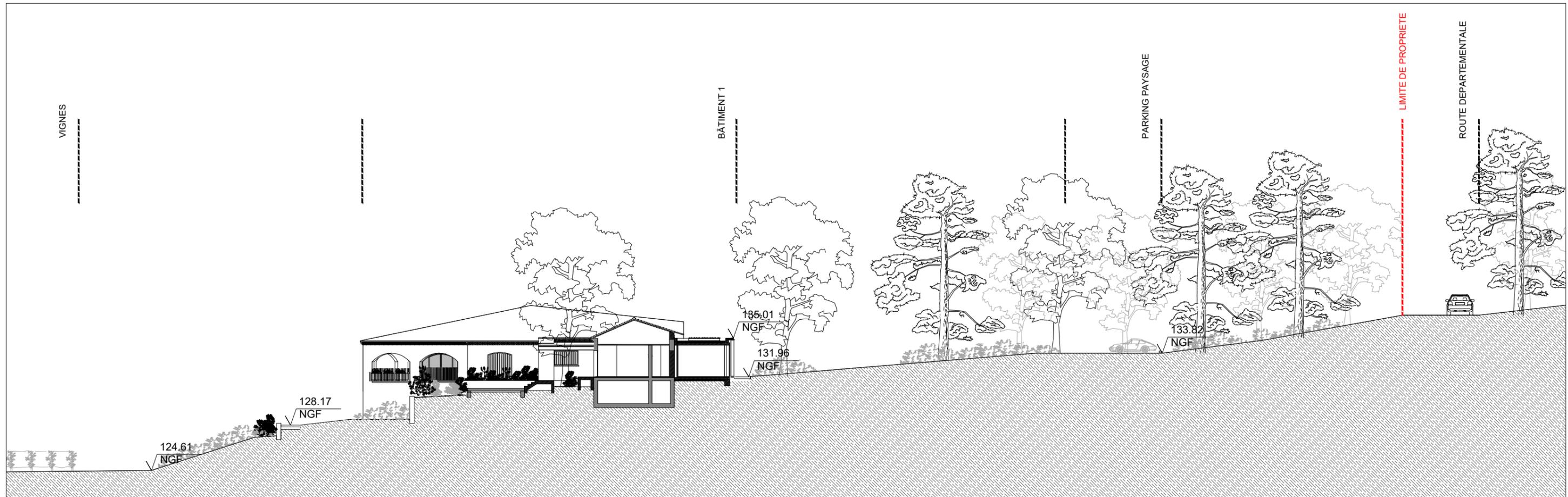
architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

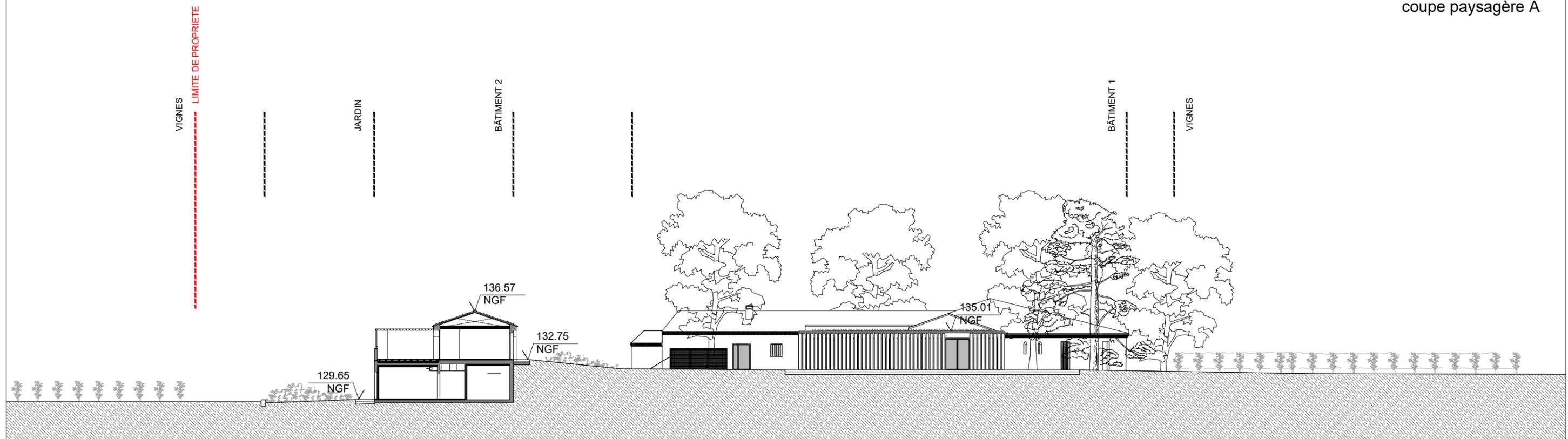
coupes bâtiment 1

échelle  
1 / 100  
PA  
20b





coupe paysagère A



coupe paysagère B

architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
 maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

coupes paysagères

échelle	PA
1 / 300	20f





2a. Accès depuis le domaine de l'Hospitalet



2b. Vue de l'entrée Nord



3a. Bâtiment 2



3b. Bâtiment 3



architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

photographie de l'entrée existante du bâtiment 1

**AN**  
**4**



architectes / **Maguelone Vidal Architectures** / 1, rue du général Maureilhan, 34 000 Montpellier  
**Passelac & Roques Architectes** / 4, rue Manuel, 11 100 Narbonne  
maîtrise d'ouvrage / **SCEA domaines Mas Soleilla** / route de Narbonne plage, 11 100 Narbonne

**Aménagement de 12 chambres et d'un SPA dans des bâtiments existants en extension de l'hôtel du Château l'Hospitalet**

insertion // restructuration entrée bâtiment 1

AN  
5