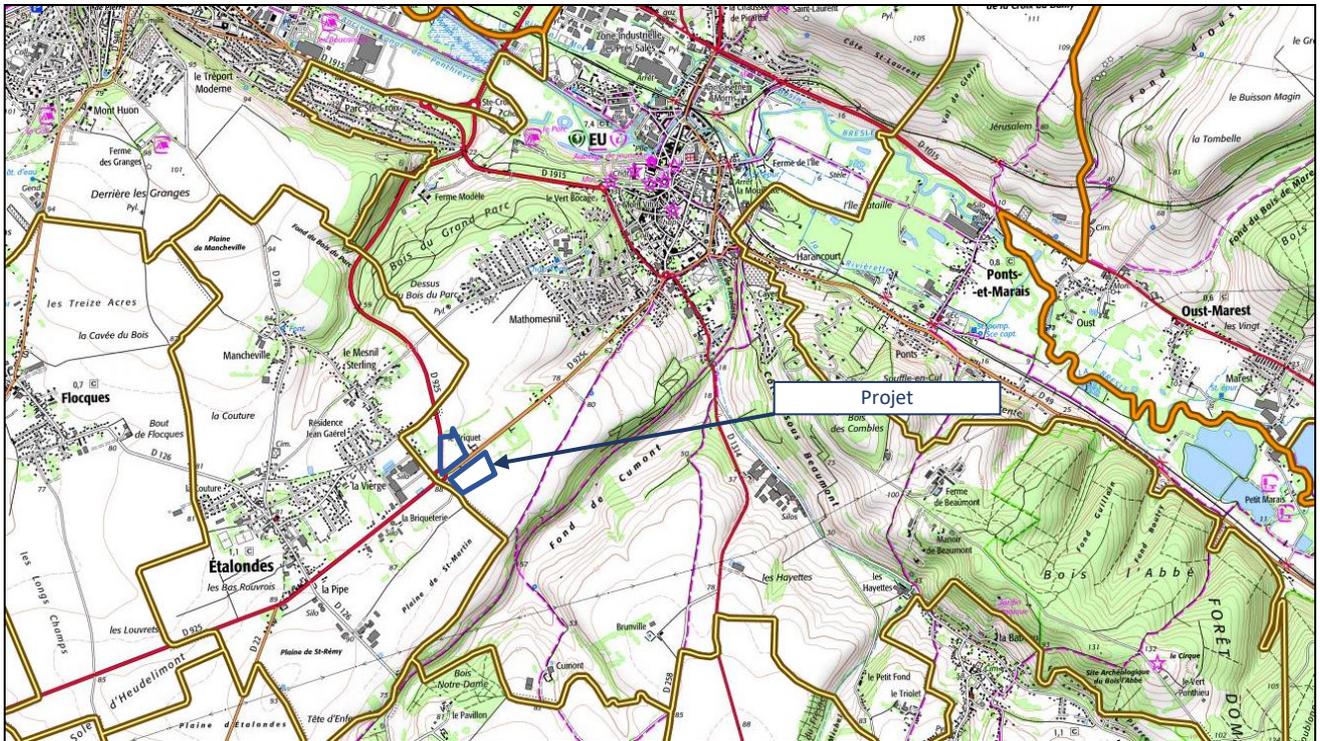
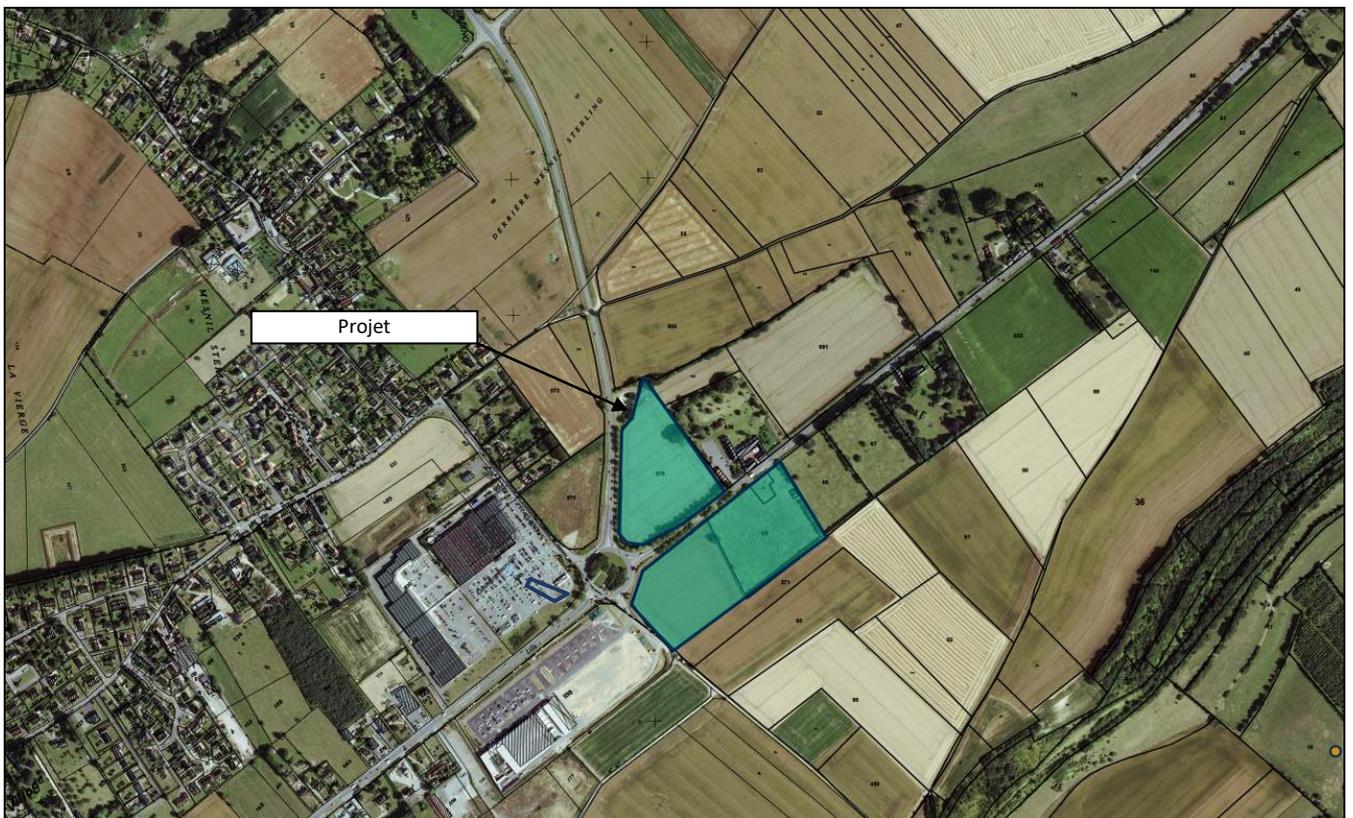


CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE COMMERCES, RESTAURANTS, CINEMA ET HOTEL
COMMUNE DE EU
ANNEXES A LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

ANNEXE 2

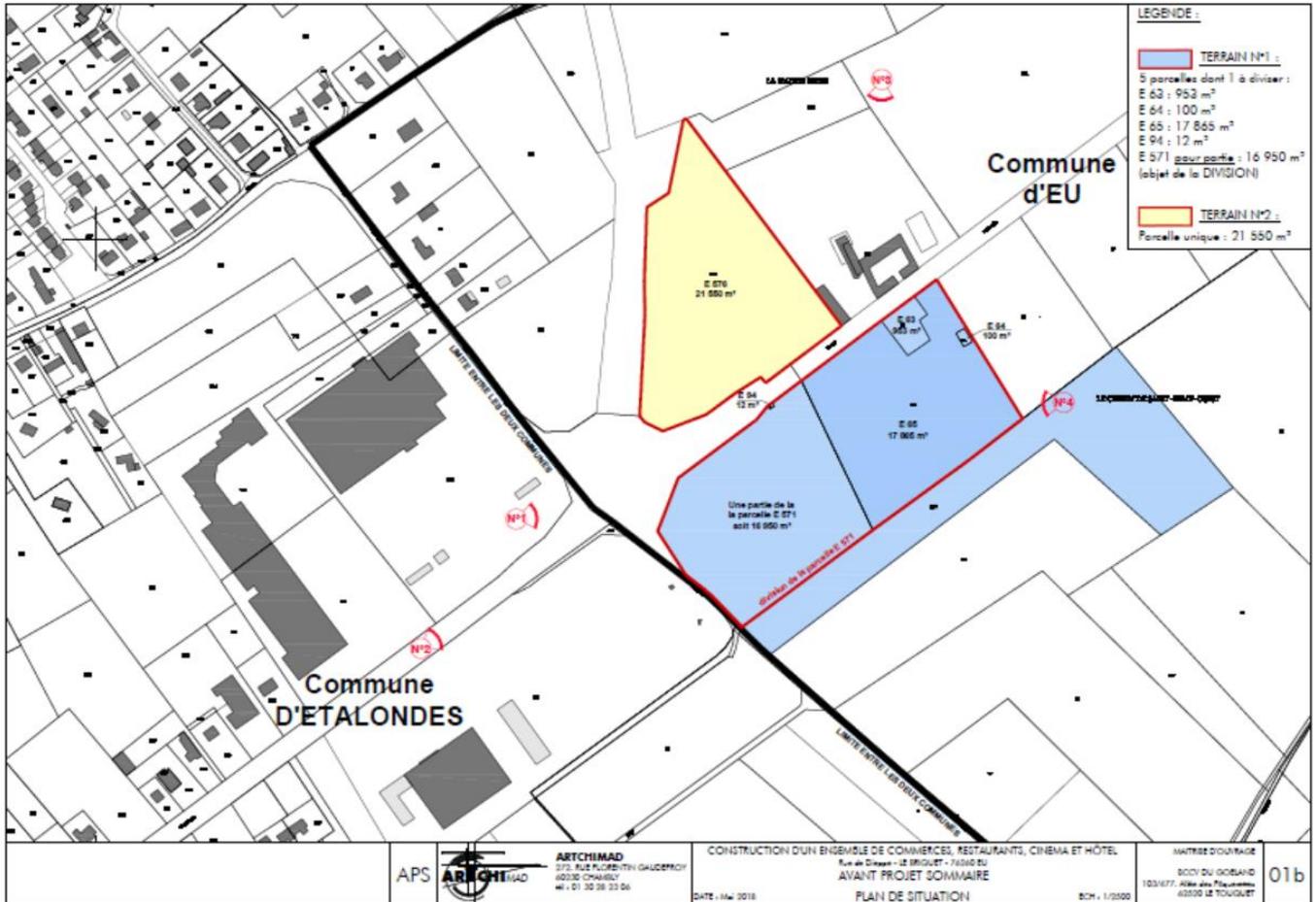


Localisation du site sur fond IGN



Localisation du site sur fond cadastral

ANNEXE 3



Localisation des prises de vue

Voir les deux planches de photos pages suivantes

VUE N°1



VUE N°2



APS



ARTCHIMAD
 272, RUE FLORENTIN GAUDÉFROY
 60230 CHAMBLY
 tél : 01 30 28 23 06

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE COMMERCES, RESTAURANTS, CINÉMA ET HÔTEL
 Rue de Dieppe - LE BRICQUET - 76260 EU
 AVANT PROJET SOMMAIRE

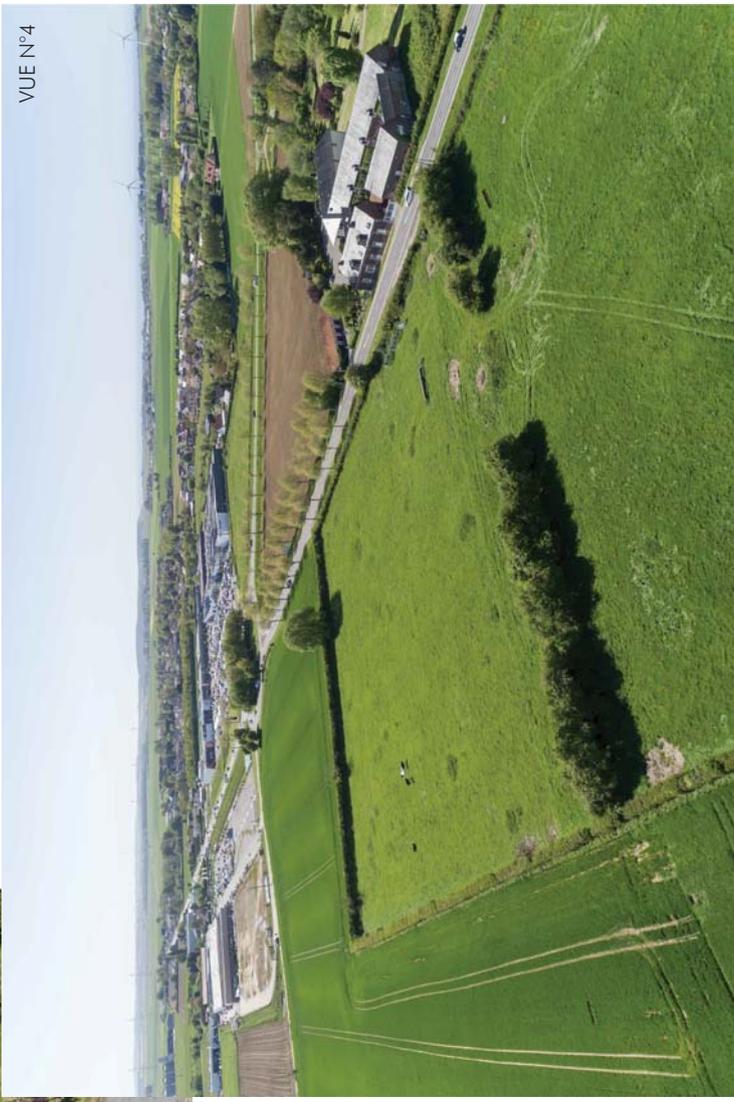
DATE : Mai 2018 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - Vues aériennes ECH : sans

MAITRISE D'OUVRAGE
 SCCV DU GOELAND
 103/477, Allée des Piquereilles
 62520 LE TOUQUET

VUE N°3



VUE N°4



APS



ARTCHIMAD
272, RUE FLORENTIN GAUDEFFROY
60230 CHAMBLEY
tél : 01 30 28 23 06

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE COMMERCES, RESTAURANTS, CINÉMA ET HÔTEL
Rue de Dieppe - LE BRIQUET - 7 6260 EU
AVANT PROJET SOMMAIRE

DATE : Mai 2018 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - Vues aériennes

ECH : sans

MAITRISE D'OUVRAGE
SCCV DU GOELAND
103/477, Allée des Piquereilles
62520 LE TOUQUET

ANNEXE 4

Aux pages suivantes :

Plan de masse du projet – Mai 2018

Perspectives – Mai 2018



Rue du Briquet

D925

PROVISoire
EN COURS D'ETUDES
LE 11/05/2018

<p>MAITRISE D'OUVRAGE SCCV DU GOELAND 103/477, Allée des Piqueries 62520 LE TOUQUET</p>	<p>CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE COMMERCES, RESTAURANTS, CINEMA ET HOTEL Rue de Dieppe - LE BRIQUET - 76260 EU AVANT PROJET SOMMAIRE PLAN DE MASSE / CELLULES</p>	<p>ARTCHIMAD 272, RUE FLORENTIN GAUDÉROY 60230 CHAMBLY tél : 01 30 28 23 06</p>	<p>APS</p>
<p>DATE : Mai 2018 ECH : 1/1500</p>		<p>PROJET TERRAIN N°1: 4 BÂTIMENTS 11 985 m² de SdP</p>	



APS



ARTCHIMAD
272, RUE FLORENTIN GAUDEFFROY
60230 CHAMBLEY
tél : 01 30 28 23 06

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE COMMERCE, RESTAURANTS, CINÉMA ET HÔTEL

Rue de Dieppe - LE BRICQUET - 76260 EU
AVANT PROJET SOMMAIRE

DATE : Mai 2018 PERSPECTIVES DU PROJET (en cours d'études)

ECH : sans

MAÎTRISE D'OUVRAGE
SCCV DU GOELAND
103/477, Allée des Piqueries
62520 LE TOUQUET



APS



ARTCHIMAD
 272, RUE FLORENTIN GAUDEFRY
 60230 CHAMBLEY
 tél : 01 30 28 23 06

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE COMMERCES, RESTAURANTS, CINÉMA ET HÔTEL
 Rue de Dieppe - LE BRIQUET - 7 6260 EU
 AVANT PROJET SOMMAIRE

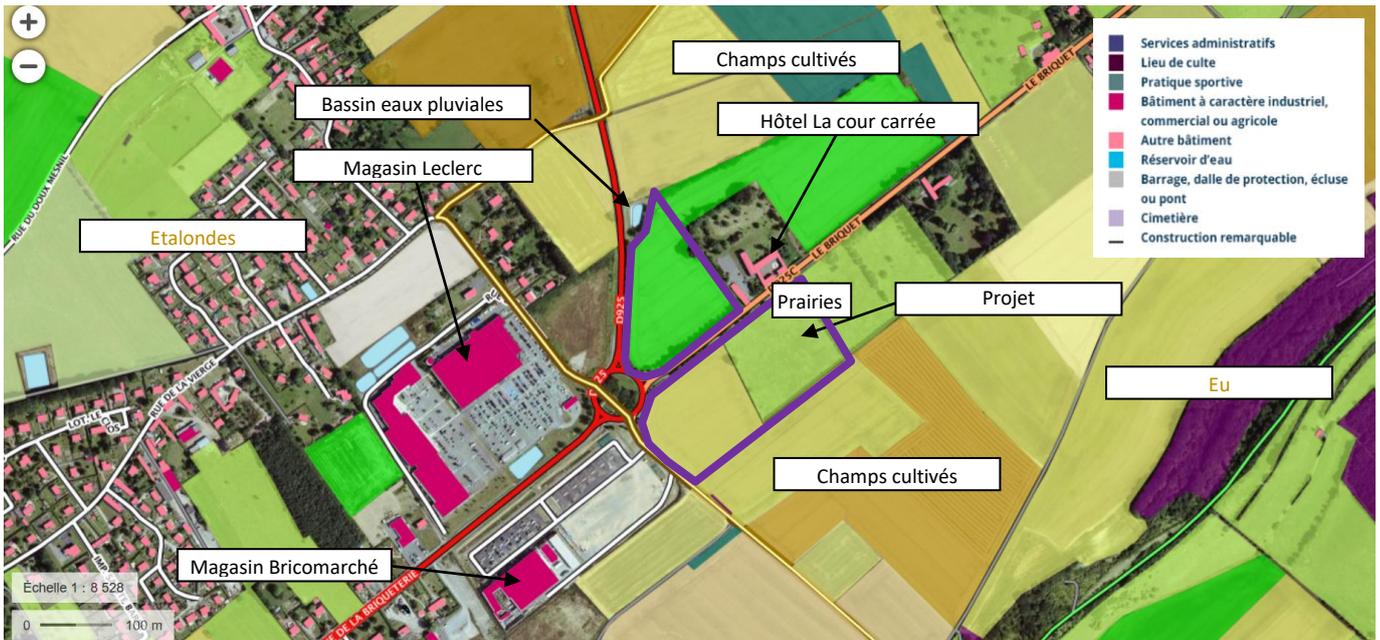
DATE : Mai 2018 PERSPECTIVES DU PROJET (en cours d'études)

ECH : sans

MAITRISE D'OUVRAGE
 SCCV DU GOELAND
 103/477, Allée des Piquereilles
 62520 LE TOUQUET

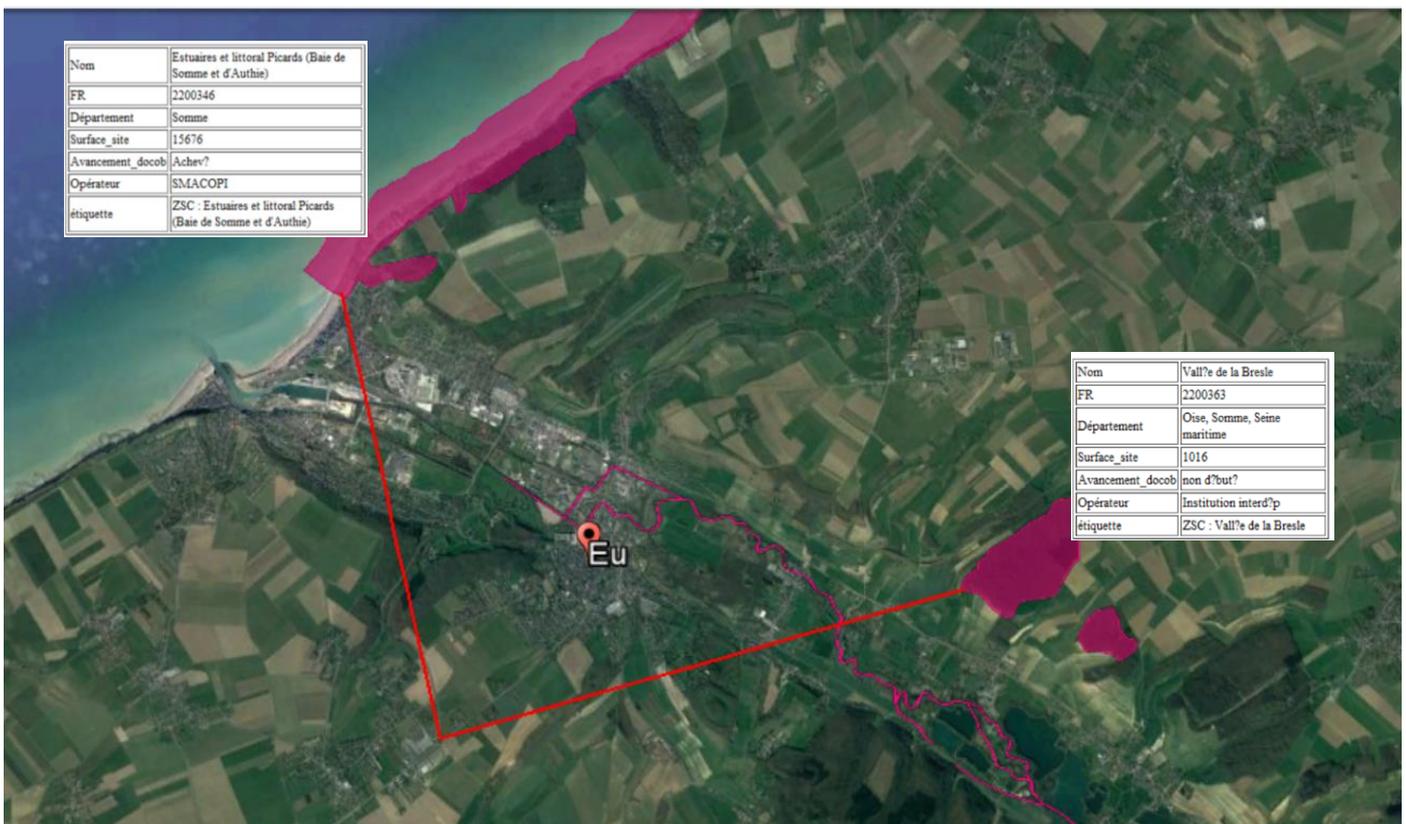
ANNEXE 5

Les abords du site



ANNEXE 6

Distance aux sites Natura 2000 les moins éloignés = 4,4 et 5,1 km



Annexe 7

Notice descriptive du projet
Artchimad, Mai 2018

COMMUNE DE EU
DOSSIER D'AVANT PROJET SOMMAIRE
CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE
DE COMMERCES, RESTAURANTS, CINEMA ET HÔTEL
Rue de Dieppe - LE BRIQUET
76260 EU

Maître d'Ouvrage :

S.C.C.V. DU GOELAND
N° 103-477, Allée des Pâquerettes
62520 LE TOUQUET

Architecte :

ARTCHIMAD
N° 272, Rue Florentin Gaudefroy
60230 CHAMBLY

NOTICE DESCRIPTIVE

PREAMBULE

Le projet porte sur la construction d'un **ensemble de commerces, restaurants, cinéma et hôtel, constitué de 8 bâtiments**, sur deux terrains situés de part et d'autre de la rue de Dieppe, au lieudit "Le Briquet", au sein de la commune d'EU (76260).

Il à noter que les deux terrains feront l'objet de deux Permis de Construire distincts vu qu'ils constituent deux unités foncières différentes.

Ces travaux sont réalisés pour le compte de la S.C.C.V. DU GOELAND, domiciliée au 103 - 477 allée des Pâquerettes à LE TOUQUET (62520) et dont M. Boudjema NAIDJI est le gérant.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT EXISTANTS

La commune d'EU est située à l'extrême nord du département de la Seine-Maritime et en limite de la Somme, à environ 5 kms du littoral. Elle est la ville chef-lieu de son canton, dans l'arrondissement de Dieppe.

Très entendue sur le territoire, la ville d'EU possède cependant un tissu urbain concentré, donnant un aperçu de son évolution et permettant de distinguer trois zones :

- en son cœur : le centre historique constitué de maisons de ville et de commerces de proximité, cerné par un boulevard ;
- au nord : la zone commerciale et industrielle, constituée de magasins ainsi que d'entrepôts (artisanat, logistique) ;
- au sud : les lotissements constitués d'habitat pavillonnaire plus récent.

Autour de cet environnement bâti, la commune s'étend sur des hectares de terres agricoles, avec quelques zones boisées. C'est notamment sur des terrains périphériques en limite sud-ouest de la commune, que le projet s'implante.

En effet, il prend place au bord d'un grand giratoire, situé à la frontière des communes d'EU et d'ETALONDES.

Le projet s'implante sur des terrains actuellement cultivés, encadrés en partie par des terres agricoles et à proximité directe de la zone commerciale d'ETALONDES de l'autre côté du giratoire. On remarque également sur un terrain voisin, la présence d'un petit hôtel de campagne.

L'emprise du projet porte donc sur deux unités foncières :

- Terrain n°1, constitué des parcelles cadastrales E 63 / E 64 / E 65 / E 94 et E 571 pour partie (cette dernière fait l'objet d'une division parcellaire), totalisant 35 880 m² de superficie.
- Terrain n°2, constitué de l'unique parcelle cadastrale E 576 d'une superficie de 21550 m².

Le terrain n°1, de forme sensiblement rectangulaire et allongée, est relativement plat.

Il ne comporte pas de construction, ni aucun élément remarquable, seulement une haie arbustive existante entre les parcelles E 571 et E 65 à conserver, au titre de "plantations à protéger" dans le règlement du PLU.

Ce terrain est directement bordé :

- au nord, par la rue de Dieppe (RD 925C) ;
- à l'ouest, par le giratoire précédemment mentionné et une voie en impasse qui en débouche ;
- au sud et à l'est, par des parcelles agricoles.

Le terrain n°2, de forme triangulaire quand à lui, est également plat. Il ne comporte pas non plus de construction, ni aucun élément remarquable. Tout comme le terrain n°1, seule une haie arbustive existante le long de la rue de Dieppe est à conserver.

Ce second terrain est quand à lui bordé :

- au nord, par des parcelles agricoles ;
- à l'ouest, par le giratoire et la RD 925 qui en débouche ;
- au sud, par la rue de Dieppe (RD 925C) ;
- à l'est, par l'hôtel "La Cour carrée" précédemment mentionné.

LE PROJET**Terrain n°1 / PC n°1**

Le projet prévoit :

- la construction d'un ensemble commercial de **11 985 m² de surface de plancher** répartie comme suit :
 - bâtiment A : 5 465 m² de SdP;
 - bâtiment B : 3 688 m² de SdP;
 - bâtiment C : 1 608 m² de SdP;
 - bâtiment D : 1 224 m² de SdP;
- la création d'un parking de **355 places** de stationnement ;
- la création d'une voie de livraison à l'arrière des 4 bâtiments ;
- les aménagements paysagers du parc de stationnement.

Au final, le projet créé **13 lots**, représentant près de **9 960 m² de surface de vente**, répartie comme suit :

4 bâtiments	13 cellules commerciales	Surface de plancher	Surface de vente
BATIMENT A	Cellule A1	1 517 m ²	1 275 m ²
	Cellule A2	2 515 m ²	2 118 m ²
	Cellule A3	616 m ²	509 m ²
	Cellule A4	817 m ²	685 m ²
BATIMENT B	Cellule B1	817 m ²	700 m ²
	Cellule B2	616 m ²	520 m ²
	Cellule B3	1 217 m ²	1 000 m ²
	Cellule B4	1 038 m ²	852 m ²
BATIMENT C	Cellule C1	1 608 m ²	1 340 m ²
BATIMENT D	Cellule D1	305 m ²	240 m ²
	Cellule D2	307 m ²	240 m ²
	Cellule D3	307 m ²	240 m ²
	Cellule D4	305 m ²	240 m ²

Terrain n°2 / PC n°2

Le projet prévoit :

- la construction d'un ensemble de restaurants, salle de gym, cinéma et hôtel de **6 840 m² de surface de plancher** répartie comme suit :
 - bâtiment A : 3 700 m² de SdP;
 - bâtiment B : 440 m² de SdP;
 - bâtiment C : 1 350 m² de SdP;
 - bâtiment D : 1 350 m² de SdP;
- la création d'un parking de **230 places** de stationnement ;
- la création d'une voie de livraison ;
- les aménagements paysagers du parc de stationnement.

Au final, le projet créé **6 lots**, répartis comme suit :

4 bâtiments	6 lots	Surface de plancher	Capacité
BATIMENT E	Hôtel	2 200 m ²	Env. 60 chambres
	Cinéma	1 500 m ²	4 salles : 1100 places (1 de 400 places 1 de 300 places 2 de 200 places)
BATIMENT F	Restaurant n°1 avec drive	440 m ²	
BATIMENT G	Restaurant n°2	675 m ²	
	Restaurant n°3	675 m ²	
BATIMENT H	Salle de sport	1 350 m ²	

Le projet global

Le projet prend le parti de s'inscrire en continuité de la zone commerciale d'ETALONDES, présente de l'autre côté du giratoire, afin de proposer une offre commerciale complémentaire aux habitants de la commune et de ses environs.

En effet, le projet répond à un besoin de ce secteur rural, encore peu développé commercialement, afin de réduire les trajets que les habitants sont contraints d'effectuer pour rejoindre d'autres zones marchandes.

Bien qu'implanté sur un terrain cultivé, le projet s'inscrit dans le schéma de développement de la Ville, qui a placé le terrain dans la zone "A Urbaniser" **2AU** du PLU. Cette zone est décrite comme couvrant "*des terrains destinés à permettre, à cours ou moyen terme, l'implantation d'activités artisanales, commerciales, de service, tertiaires et établissements de santé*".

La Ville souhaite donc clairement développer cette zone d'entrée de ville, dans une logique de continuité avec la zone commerciale d'ETALONDES. L'objectif est d'éviter la création d'ensembles commerciaux dispersés sur le territoire, contraignant à multiplier les infrastructures routières, les réseaux, ainsi que les déplacements et flux routiers.

Le projet s'implante donc dans un environnement accessible et adapté au programme prévu. Cependant, le projet prendra en compte la nécessité de réaménager la rue de Dieppe au droit des accès afin de sécuriser les entrées et sorties des véhicules clientèle mais également ceux de livraison. Des dispositifs seront donc mis en place, en concertation avec le département, afin de faciliter les flux de circulations sur cet axe et entre les deux sites du projet.

Il sera également important de sécuriser et marquer clairement la traversée piétonne entre les deux sites afin d'inciter les piétons à l'emprunter plutôt que leur véhicule.

Les deux sites seront donc accessibles :

- aux véhicules de la clientèle
- aux véhicules assurant la livraison des locaux
- aux cycles et aux piétons

Le terrain n°1 disposera de deux accès "clientèle" : un principal depuis l'impasse au sud-ouest afin de relier l'ensemble commercial à celui de BRICOMARCHE et un secondaire depuis la rue de Dieppe, comme liaison avec le terrain n°2 du projet.

Ce dernier ne disposera quant à lui que d'un seul accès "clientèle" depuis la rue de Dieppe, juste en face de celui du terrain n°1 sur cette même rue.

Concernant les livraisons sur le terrain n°1, les véhicules pourront entrer par un accès réservé depuis la rue de Dieppe et sortiront par l'impasse au sud-ouest afin de rejoindre directement le giratoire.

Quant au terrain n°2, les véhicules de livraison entreront et sortiront par la rue de Dieppe via un accès réservé.

Un soin particulier sera apporté aux liaisons piétonnes entre les deux terrains du projet mais aussi entre le terrain n°1 et l'ensemble commercial de BRICOMARCHE de l'autre côté de l'impasse.

En effet, il est primordiale que ces liaisons piétonnes soient aménagées et sécurisées afin que les piétons les utilisent facilement, évitant ainsi de réemprunter leurs véhicules entre les différents ensembles commerciaux situés autour du giratoire.

Dans cette perspective, un espace central réservé aux piétons sera aménagé depuis le cinéma, en passant par les restaurants, jusqu'aux commerces du terrain n°1. Cet espace piéton pourra recevoir des terrasses au droit des restaurants.

Il sera facilement repérable par des différences de traitement de sol et accompagné d'espaces verts de pleine terre et de plantations.

Le stationnement

Le projet compte deux parcs de stationnement distincts : un sur chacun des deux terrains, répartis comme suit :

TERRAINS	N°1	N°2
Nombre de places TOTAL	355 places dont :	230 places dont :
Places "PMR"	9	8
Places "FAMILLE"	9	7
Places "AUTOPARTAGE"	16	12
Places "ELECTRIQUE"	16	14

Toutes ces places de stationnement, à l'exception des places réservées aux PMR, seront **perméables**, grâce à un revêtement de type ECOVEGETAL MINERAL.

Il s'agit d'un système qui permet de concevoir des parkings perméables à usage intensif. Il est constitué de modules de dalles alvéolaires et d'un remplissage minéral de granulométrie adaptée. Une alternance de différents matériaux de remplissage ou la réalisation de bordurettes permettent de différencier chaque emplacement et donne un aspect esthétique au parking.

Ce système assure un aspect très naturel au parking mais permet avant tout de préserver la perméabilité du sol (coefficient de ruissèlement nul) et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la source. De plus, il demande très peu d'entretien au regard de l'usage intensif de la surface.

Il répond aux contraintes d'urbanisme et d'assainissement, et permet également de réduire la surface de stationnement prise en compte dans le calcul de la loi ALUR (les places perméables comptent pour la moitié de leur surface).

La voirie desservant ces places ainsi que les voies de livraison seront quant à elles réalisées en enrobé "noir".

Les cheminements piétons internes au parking seront réalisés avec un système perméable, similaire à celui des places de stationnement. Les cheminements le long des façades des bâtiments seront réalisés en enrobé coloré "brun".

Par ailleurs, des espaces de stationnement pour les deux-roues et cycles sont également prévus et judicieusement répartis.

L'aménagement paysager des parkings

Le parc de stationnement sera accompagné d'un aménagement paysager de qualité. En effet, un grand nombre d'arbres à haute tige (essences à définir) sera planté sur l'ensemble des deux sites dont :

- des arbres associés aux "espaces libres" : en périphérie des bâtiments et des terrains
- des arbres associés aux aires de stationnement afin de végétaliser et d'ombrager ces espaces minéraux.

Ces arbres seront accompagnés par divers arbustes et plantes venant agrémenter les espaces verts engazonnés. Ces espaces verts seront exclusivement constitués de zones de pleine terre.

Par ailleurs, des haies vives type "champêtre" composées d'essences variées (à définir) accompagneront les cheminements piétons traversant des parkings. Ainsi ces haies permettront d'améliorer l'aménagement et l'aspect de l'aire de stationnement, en la découpant visuellement en plusieurs petits ensembles.

Toutes ces plantations participeront au fait de favoriser la biodiversité du site et d'intégrer le projet dans cette commune rurale entourée d'espaces naturels.

Le projet paysager est encore à préciser à ce stade du projet (nombre d'arbres à haute tige, choix des essences régionales, implantation précise sur le site, etc).

La gestion des eaux pluviales

A ce stade du projet, les choix précis concernant la gestion des eaux pluviales des parkings et des bâtiments (toitures) n'ont pas encore été définis. Ces choix seront arrêtés avec les services techniques de la commune d'Eu.

Cependant, il est pressenti les hypothèses suivantes :

- EP issues des toitures des bâtiments : envoyées vers des bassins de rétention et d'infiltration enterrés ;
- EP issues des voies de circulation des parkings : considérant que les places de stationnement permettent la restitution des eaux pluviales au milieu naturel, le volume d'eau ruisselant sur le parking est très nettement réduit. Ainsi, les EP des voies seront envoyées vers des noues d'infiltration disposées pour l'essentiel au pourtour du parc de stationnement et quelques unes dans les espaces verts en son centre.