

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception :

28 / 05 / 2015

Dossier complet le :

28 / 05 / 2015

N° d'enregistrement :

2015 - 0247

1. Intitulé du projet

Aménagement d'un ensemble de loisir, culture et commerce, Avenue de l'Épinette à Seclin

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale SCCV DE LEPINETTE

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale Bertrand TOUSSAINT - Gérant

RCS / SIRET 802 238 725 000 13

Forme juridique SCCV

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
36	Construction de bâtiments dont la surface de plancher = 18 611 m ²
6d)	Environ 680 ml de voiries créées
	(NB – rubrique 40 non concernée car commune dotée d'un PLU)

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1

4.1 Nature du projet

Le projet porte sur la construction d'un ensemble de bâtiments dédiés à l'activité de loisir, culture et commerce, au niveau du giratoire entre les RD 549 (route de Seclin) et RD 925 (Avenue de l'Épinette), à l'entrée de Seclin au lieu-dit « les portes de Burgault » sur une zone d'environ 5 ha.

4.2 Objectifs du projet

Cet ensemble immobilier comportera, en accord avec la vocation de la Zone AUCm, un programme mixte d'équipements de loisir et de cinéma, de surfaces de commerces mixtes dédiés à l'équipement de la personne, de la maison, et culture-loisirs, de restaurants, un parc de stationnement de 575 places et des espaces paysagers.

Le projet permettra notamment d'amener une offre de loisir, en particulier cinéma, inexistante aujourd'hui dans le secteur (les complexes les moins éloignés sont à Lille ou Lomme).

Le cinéma est un multiplexe de taille humaine comportant 6 salles de petites dimensions (80, 120 et 180 places). Cette conception permet d'offrir une programmation riche, variée et fréquemment renouvelée : diffusion des blockbusters, films art et essai, retransmission en direct de concerts, opéras et ballets.

Les loisirs sont à ce jour en cours de définition, il s'agira probablement d'un ensemble de plusieurs activités ludiques et/ou sportives telles que bowling, patinoire, aire de jeu pour enfants, etc. La relation avec le cinéma est privilégiée, de même qu'avec les restaurants.

Les commerces, livrées sous forme de « coques vides » aménagées par les preneurs seront exploitées par des enseignes d'envergure nationale ou internationale dans les domaines de l'équipement de la personne, de la maison, de la culture et des loisirs.

Les restaurants sont quant à eux de taille plus modeste. Leur implantation permettra à deux d'entre eux de bénéficier d'espaces verts et de larges terrasses. Il s'agira d'établissements de type brasserie et restauration traditionnelle.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Il est envisagé le phasage suivant :

- Dépôt de PC et CDAC en septembre 2015
- Début de chantier 2^{ème} trimestre 2016
- Durée de chantier : environ 12 mois

NB – Réseaux : les réseaux existants sont suffisants pour desservir le projet. Le réseau électrique nécessitera probablement la création d'un poste de transformation. Les demandes auprès des concessionnaires sont en cours.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Accessible aux véhicules depuis le rond-point de l'avenue de la république, le projet comporte en premier lieu un vaste espace extérieur central regroupant la quasi-totalité des espaces de stationnements nécessaires au programme, bordé par trois bâtiments regroupant les 18 611 m² du programme :

- Bâtiment A, en retrait de 12 m de la limite Nord-Est (RD 925) pour créer un vaste espace vert 5 124 m² (dont 488 m² en étage) – retail de commerce dans le corps principal et une aile latérale de restaurant
- Bâtiment B, en retrait de 25 m de la limite Nord-Est (RD 549) pour prolonger cet espace vert 8 631 m² (dont 2 510 m² en étage) - loisirs et cinémas dans le corps principal et deux ailes latérales de restaurants
- Bâtiment C, en retrait de 10 à 13 m de la limite Nord-Ouest pour créer une aire de livraison (retail 2) : 4 856 m² de commerces en rez de chaussée

De hauteur moyenne (de 8 à 10 m) pour ce type d'établissement, les bâtiments s'étagent afin de s'adapter à la pente naturelle du terrain et de maintenir une visibilité homogène depuis les axes principaux.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de Construire (construction + voiries) comprenant l'autorisation de la CDAC ou de la CNAC pour les commerces.

Autorisation de la CDAC pour les cinémas.

Le projet n'est pas soumis à la loi sur l'eau, que ce soit en régime de déclaration, ou d'autorisation (notamment eaux pluviales raccordées au réseau).

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Permis de Construire

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Assiette totale de l'opération = 50 585 m ² Surface de plancher = 18 611 m ² , répartie en 3 bâtiments. Parking aérien de 575 places = 11 354 m ² dont 2 616 m ² de places végétalisées. Espaces verts de pleine terre sur 15 224 m ² .	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Coordonnées géographiques

Long : 3°02'40.6"E - Lat : 50°32'50.9"N

Avenue de l'EpINETTE
59 113 SECLIN

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :

Point d'arrivée :

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non X

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui

Non X

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui

Non X

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de Construire (construction + voiries)

Le projet n'est pas soumis à la loi sur l'eau, que ce soit en régime de déclaration, ou d'autorisation (notamment eaux pluviales raccordées au réseau).

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Permis de Construire

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Assiette totale de l'opération = 50 585 m ² Surface de plancher = 18 611 m ² , répartie en 3 bâtiments. Parking aérien de 575 places = 11 354 m ² dont 2 616 m ² de places végétalisées. Espaces verts de pleine terre sur 15 224 m ² .	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Avenue de l'EpINETTE
59 113 SECLIN

Coordonnées géographiques

Long : 3°02'40.6"E – Lat : 50°32'50.9"N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° : 41° et 42° :

Point de départ :

Point d'arrivée :

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui

Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Terre agricole (environ 42 000 m²) et jardins familiaux (environ 8 000 m²)

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :

Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU communautaire de la MEL, approuvé par le Conseil de Communauté le 08 Octobre 2004, en cours de révision.

Zone AUCm – S1 et AUCm – S2

= Zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les secteurs S1 et S2 se superposent au classement AUCm en raison de la présence du PIG des champs captants de Lille-Sud.

Cette zone fait l'objet d'une fiche d'orientation d'aménagement propre à ce site (les portes de Burgault)

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	X		
en zone de montagne ?		X	
sur le territoire d'une commune littorale ?		X	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?		X	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	X		PPBE de l'Etat dans le département du Nord (2012) PPBE du département du Nord (en cours d'élaboration) Les RD549 et RD925 qui longent le site sont concernées et sont à l'origine de secteur affecté par le bruit, selon la carte stratégique

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	X	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	X	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	X	<input type="checkbox"/>	PPRn Inondation prescrit le 13/02/2001. PER Mouvement de terrain approuvé le 13/06/1988
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	X	Une étude de pollution des sols est en cours. (Il est peu probable que les sols soient pollués car terres agricoles).
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	X	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	X	<input type="checkbox"/>	La zone se situe dans le PIG des champs captants du Sud de Lille.
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	X	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :		Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	X	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	X	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

F

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il sera nécessaire d'exporter les matériaux issus d'un peu de terrassement (car petit dénivelé) et les terres végétales
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est actuellement occupé par une zone agricole en terres labourables, et par des jardins familiaux sur environ 15% de la surface, présentant des enjeux écologiques très faibles (pas de végétation, pas d'arbres ou d'arbustes). La bande enherbée le long de la RD925 et la bande boisée le long de la RD549 seront conservées. L'impact sur la biodiversité du site sera donc très faible.
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les prescriptions d'équipements de la zone inscrites au PLU seront rigoureusement respectées, notamment en terme de gestion des eaux pluviales de la zone, qui seront raccordées au réseau.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	X	<input type="checkbox"/>	Consommation d'environ 42 000 m ² de terres agricoles.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	X	<input type="checkbox"/>	Le site Prim.net du MEDDE identifie le risque technologique suivant à Seclin : Engin de guerre, Transport de marchandises dangereuses (A1) La zone peut être potentiellement concernée pour le risque lié à la présence d'engins de guerre.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	X	Le site Prim.net du MEDDE identifie les risques naturels suivants à Seclin : Inondation, Mouvement de terrain et séisme (zone de sismicité 2) La zone n'est potentiellement pas concernée.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	X	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	X	<input type="checkbox"/>	Le projet est susceptible d'être source de bruit notamment en phase chantier, de manière temporaire. L'accueil du public en phase d'exploitation peut être susceptible d'engendrer du bruit, mais de façon négligeable au regard du bruit ambiant existant lié aux routes. Par ailleurs il n'y a que très peu de logements à proximité du site (5 habitations avenue de la république et chemin de la censé Dufour).
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	X	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	X	<input type="checkbox"/>	<p>Les bâtiments seront éclairés. Compte tenu de sa localisation en zone urbaine et à proximité immédiate d'axes routiers éclairés, il n'entraînera pas d'effet cumulé significatif.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	X	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera des rejets atmosphériques liés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la circulation routière (CO, NO₂, benzène, COV...) - au chauffage des futurs bâtiments au gaz de ville : CO₂, NOx, CO...)
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	X	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera la production d'eaux usées à traiter. L'assainissement EU/EP sera de type séparatif, avec rejet direct des eaux usées et raccordement des eaux pluviales dans le réseau existant avenue de la République avec un débit de fuite maximum de 2 litres/s/ha, conformément aux prescriptions du règlement du PLU.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	X	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera la production de déchets, qui seront gérés par la MEL.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	X	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	X	<input type="checkbox"/>	<p>Disparition de l'activité agricole du site, et des jardins familiaux, en conformité avec la vocation de la zone, classée en AUCm dans le PLU, à savoir en zone à Urbaniser Constructible Mixte.</p> <p>Des indemnités financières compensatoires et acquisitions des terrains sont prévues. Et les jardins familiaux seront délocalisés sur un site à proximité.</p>

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Il s'agit des projets qui ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre d'article R.214-6 du Code de l'Environnement et d'une enquête publique ou ont fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale publié.

NB = Ne sont plus considérés comme "projets" ceux qui sont abandonnés par leur maître d'ouvrage, ceux pour lesquels l'autorisation est devenue caduque ainsi que ceux qui sont réalisés.

Le périmètre d'investigation de recherche des « autres projets connus » s'est étendu sur les communes limitrophes de Noyelles-les-Seclin, Wattignies, Templemars, Avelin, Attiches, Phalempin, Gondecourt, Houplin-Ancoisne.

- A Seclin : projet de création de la ZAC A1 Est (avis 02/10/2013)
- A Templemars : projet d'extension du centre-ville (avis 22/02/2013)

L'avis sur le projet de Templemars indique que celui-ci est dispensé d'étude d'impact car le projet est dépourvu d'impact notable sur l'environnement. Il n'y a donc pas d'effets potentiellement cumulables avec le présent projet.

L'avis sur le projet de la ZAC A1 Est met l'accent notamment sur la compensation agricole qui a été correctement prise en compte, et sur l'aspect accessibilité insuffisamment traitée notamment au regard du futur échangeur de Templemars qui va modifier considérablement les déplacements dans le secteur.

Néanmoins, étant donnée la position de l'autoroute et l'ampleur (60ha) de la future zone A1 Est, les effets éventuels du présent projet de 5 ha et plus éloigné de l'autoroute seront négligeables.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

L'offre : Le projet va permettre d'apporter dans le secteur une offre mixte de loisir, de culture et de commerce, avec notamment des activités nouvelles qui n'existent pas actuellement à proximité, en particulier le cinéma.

Choix de la zone : La zone est classée au PLU en AUCm il s'agit d'une zone à Urbaniser Constructible Mixte. Par ailleurs, cette zone fait l'objet d'une fiche d'orientation d'aménagement propre à ce site (les portes de Burgault).

Il s'agit d'un site d'entrée de ville, destiné à former la transition entre les quartiers résidentiels situés au sud de l'avenue de la République et les zones commerciales et d'activité voisines.

La création de la RD 549 dite « déviation nord Seclin » et de l'avenue de l'épinette (RD 925) a aujourd'hui enclavé cette zone et isolé des zones commerciales et d'activité de l'épinette.

Les aménagements : les places de stationnement seront végétalisées, et plantées. Il est en plus prévu 15 224 m² d'espaces verts de pleine terre (surface légèrement supérieure aux exigences du PLU).

L'environnement : les impacts environnementaux seront très faibles, compte tenu du peu d'intérêt écologique de la zone. Les impacts sur l'eau seront négligeables en raison des dispositions prises pour la gestion des eaux usées et pluviales. Les usagers actuels du site (agriculture et jardins) seront indemnisés et relocalisés.

Au regard de ces différents éléments, la possibilité de ne pas réaliser d'étude d'impact faciliterait la mise en œuvre de ce projet, de proportions modestes au regard des différentes zones d'activités existantes ou futures à proximité.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet

1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

9. Engagement et signature

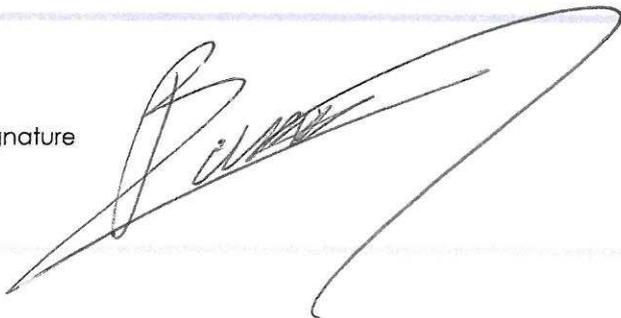
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

Paris

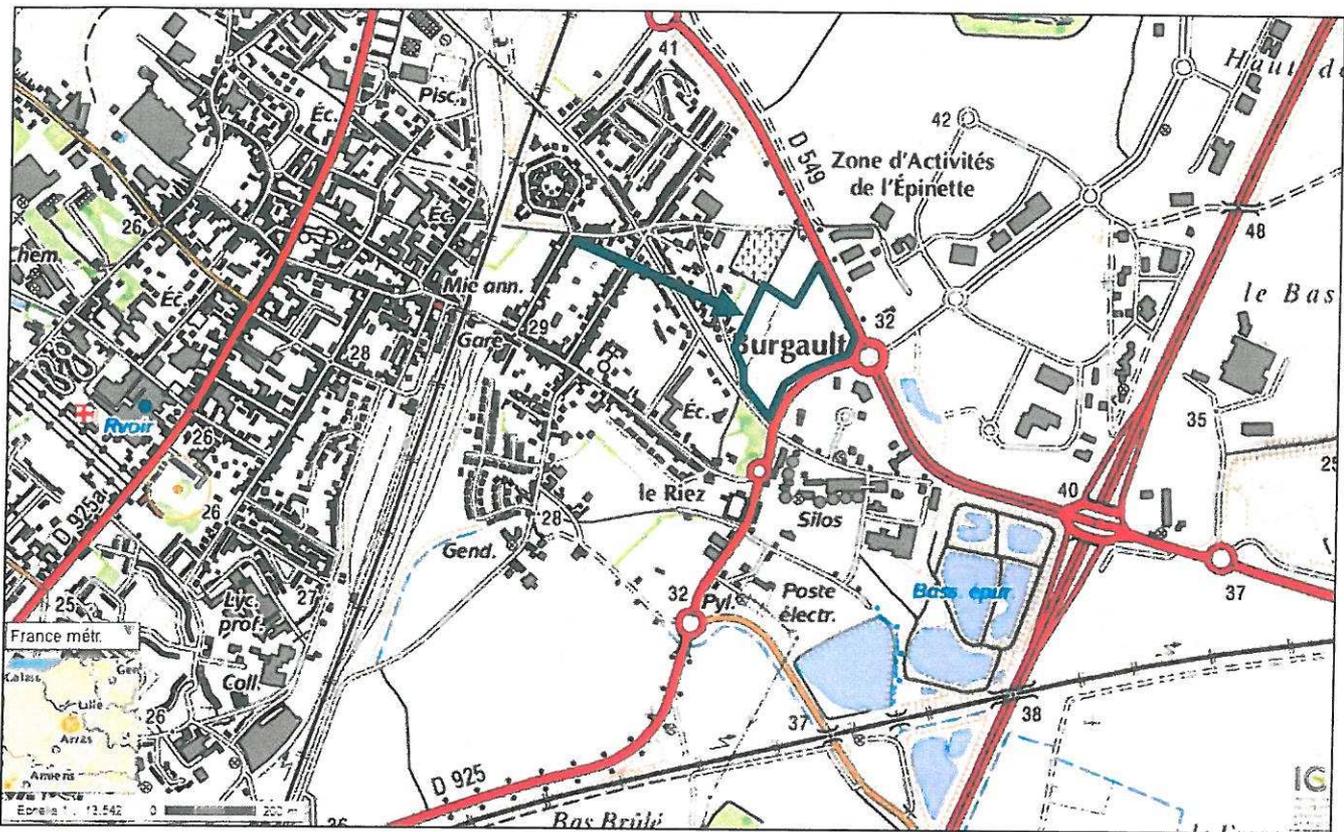
le, *26 mai 2015*

Signature



CREATION D'UN ENSEMBLE DE LOISIR, CULTURE ET COMMERCE A SECLIN
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



Photo aérienne et localisation des prises de vue



Photos 1 et 2 – Depuis l'Avenue de la République

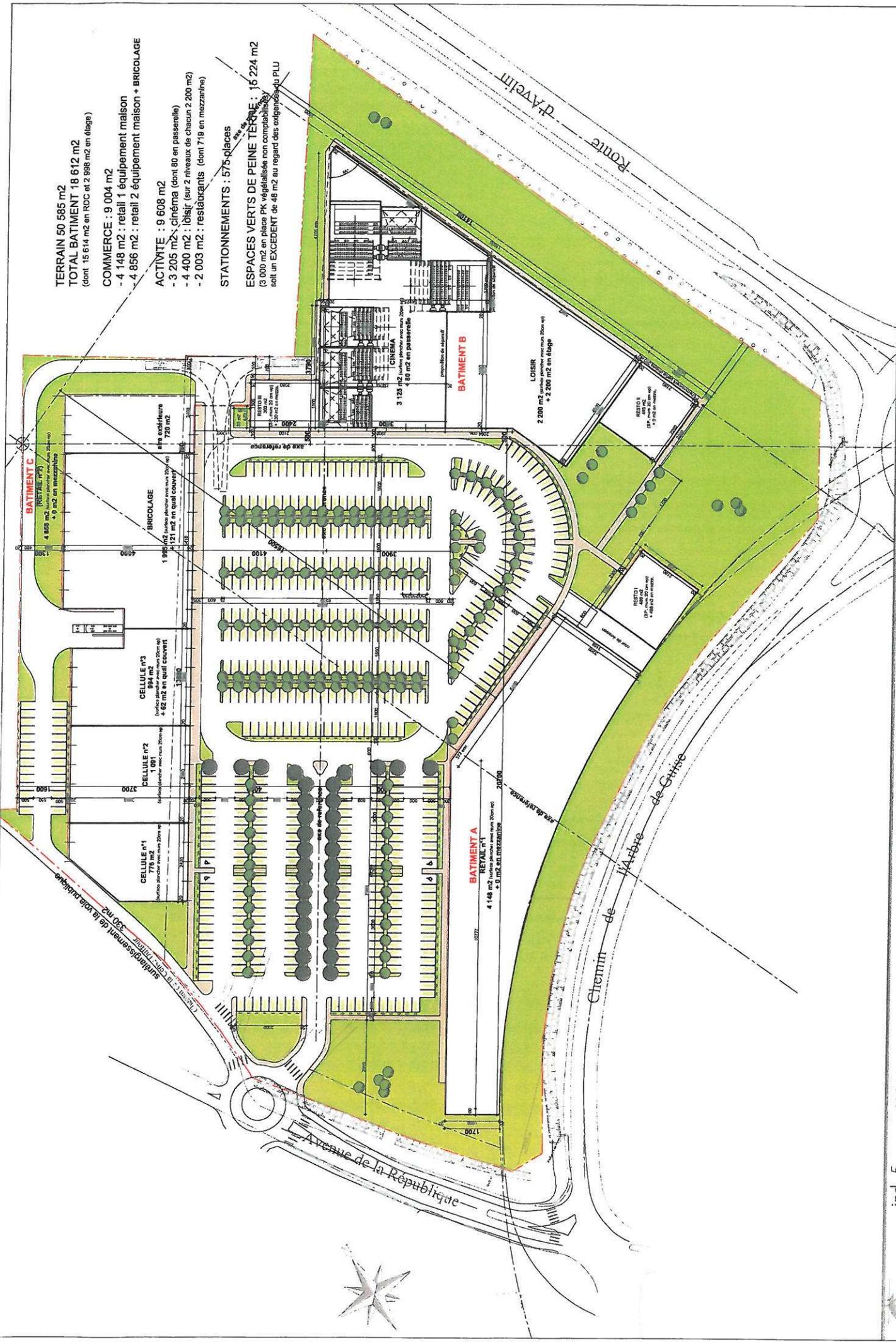


Photos 3 et 4 – Depuis la RD925

Depuis la RD549, il n'y aucune vue sur la zone en raison de la bande boisée qui longe la route

ANNEXE 4

Plan de masse du projet – Voir page suivante



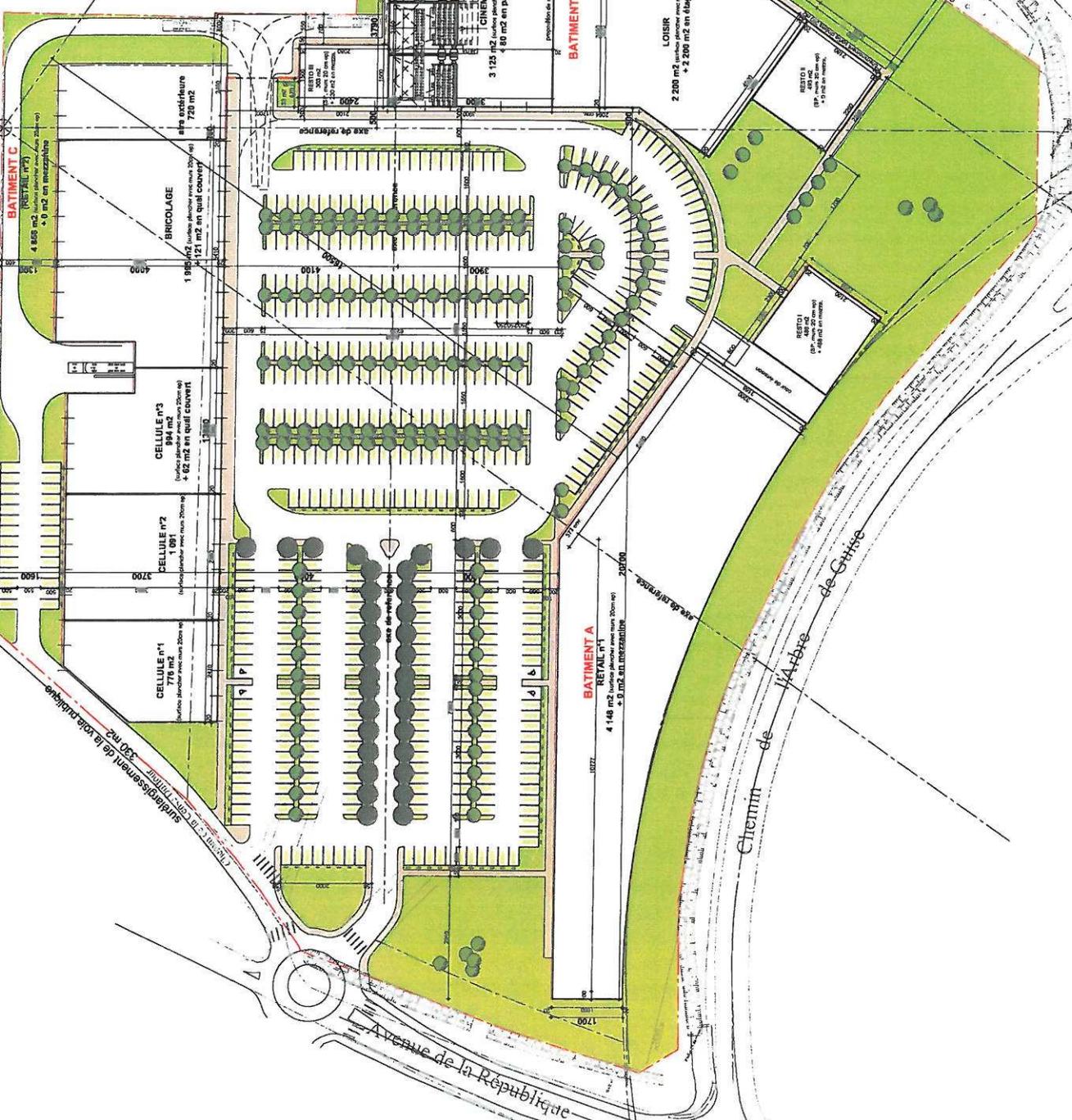
TERRAIN 50 585 m²
 TOTAL BÂTIMENT 18 612 m²
 (dont 15 614 m² en RDC et 2 998 m² en étage)

COMMERCE : 9 004 m²
 - 4 148 m² : retail 1 équipement maison
 - 4 856 m² : retail 2 équipement maison + BRICOLAGE

ACTIVITE : 9 608 m²
 - 3 205 m² : cinéma (dont 80 en passerelle)
 - 4 400 m² : loisir (sur 2 niveaux de chacun 2 200 m²)
 - 2 003 m² : restaurants (dont 719 en mezzanine)

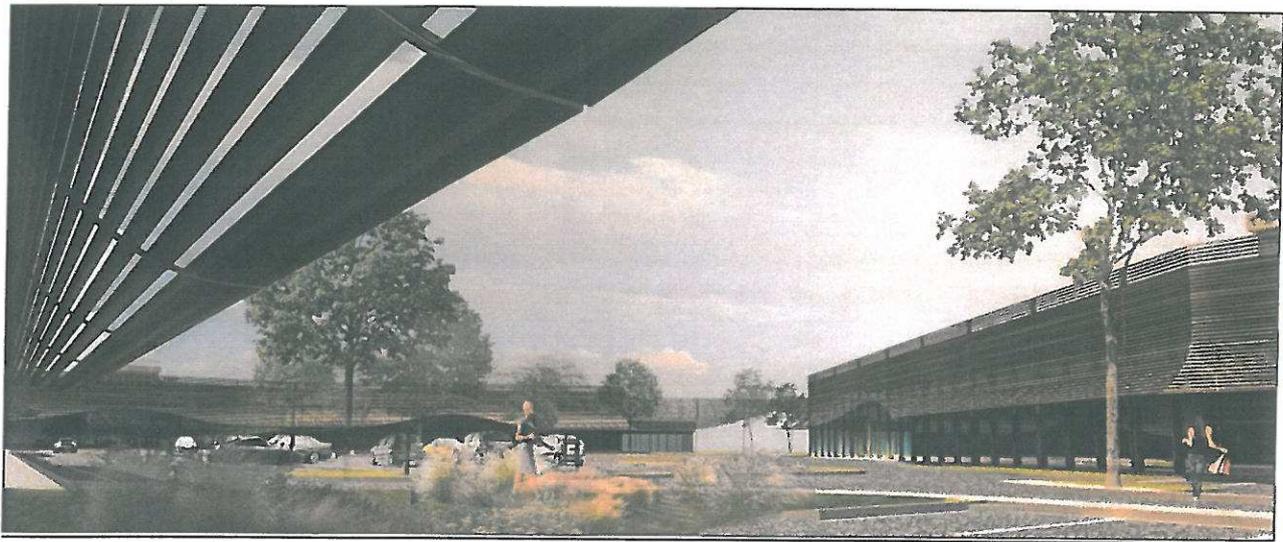
STATIONNEMENTS : 575 places

ESPACES VERTS DE PEINE TERRÉE : 16 224 m²
 (3 000 m² en place PK végétalisée non compatible, soit un EXCÉDENT de 48 m² au regard des exigences du PLU)



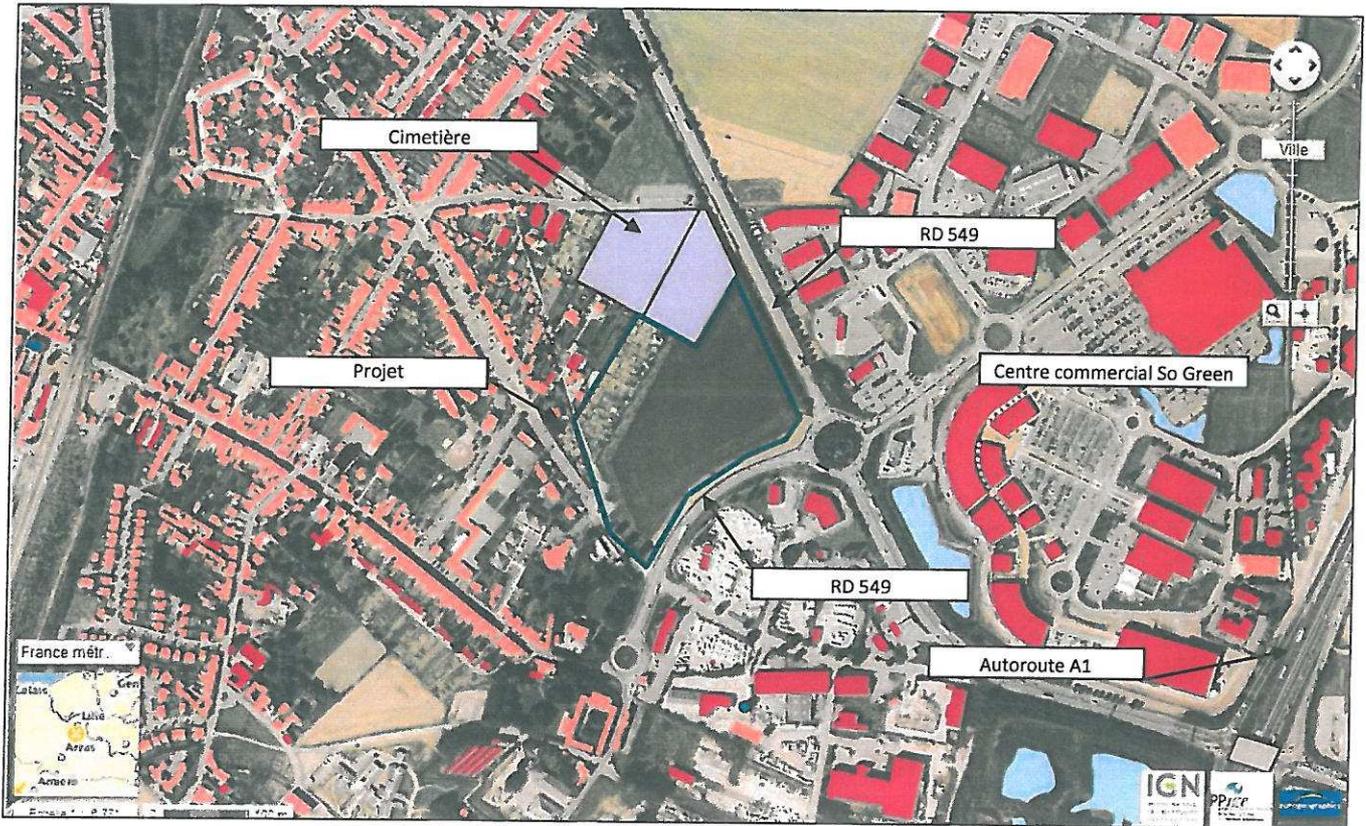


Perspective extérieure



Perspective intérieure

ANNEXE 5



Les abords du site