



CURTET CHALVERAT
agence d'architecture

29, rue de la République
76200 Dieppe
Tel : 02 32 14 06 06
contact@cca-architectes.fr

PIECE
N°04
PC

Dossier de Permis de Construire

Construction d'un ensemble hôtelier et d'un restaurant OAP du secteur de Ludi'bulle

Rue de l'ancienne foire
Saint Martin en Campagne
76370 PETIT-CAUX

Notice de présentation architecturale et paysagère

Avril 2026
PC

Le projet concerne la construction d'un ensemble hôtelier de 88 chambres et d'un restaurant de 150 couverts situé sur le secteur de Ludi'bulle à Saint-Martin-en-Campagne, Petit-Caux.

La parcelle est destinée à de l'hébergement hôtelier et touristique.

La surface du terrain est de 9605 m² et a fait l'objet d'une division (dossier n° DP 076 618 25 00092 accordé le 17/07/25)

La programmation de l'ensemble est de **2891.35 m²** de SDP.

Le projet respecte les règlements suivants :

- Le PLU la commune déléguée de Saint-Martin-en-Campagne (version approuvée du 08/11/2022).
- Les préconisations d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de Ludi'bulle.
- Le schéma de gestion des eaux pluviales élaboré par Ingetec sur le territoire de la commune de PETIT-CAUX approuvé par délibération du conseil Municipal en date du 22/03/2017 et modification approuvée le 09/10/2018. - zone ZAP2.
- Le « Porter à Connaissance » sur la maîtrise de l'urbanisation autour de la centrale nucléaire de Penly (PAC). – anciennement zone B, à l'intérieur de la limite PPI_

Le terrain est impacté par le fuseau de 100m de classement sonore de catégorie 3 de la route départementale n°925, selon la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Seine-Maritime, approuvé par arrêté préfectoral en date du 27/05/2016.

Programme

Le programme s'articule autour de trois composantes principales :

- Un pôle accueil, restauration et séminaires (Rez-de-chaussée) : Ce niveau regroupe l'accueil de l'hôtel, un lobby, et deux salles de séminaire. Il accueille également un grand restaurant doté d'une salle principale de 273,89 m², d'un espace bar de 91,44 m², d'une salle privative, ainsi que de tous les locaux techniques nécessaires (cuisines, préparations froides et chaudes, chambres froides, laverie).
- Un pôle hébergement (RDC, R+1 et R+2) : Déployé sur trois niveaux, l'hôtel propose une grande capacité d'accueil avec des chambres standards d'environ 16 m², des chambres familiales plus spacieuses (26,59 m²) et des chambres adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Des locaux logistiques (lingeries, locaux ménage) complètent chaque étage.
- Des aménagements extérieurs paysagers : Le site est organisé pour faciliter les accès et le stationnement en dehors de la voie publique, avec la création d'un parking de 96 places pour les clients de l'hôtel et d'un parking de 10 places pour le personnel. Une zone de livraison dédiée est également prévue. L'ensemble du terrain est agrémenté d'espaces verts, d'arbres et de noues d'infiltrations assurant la gestion à la parcelle des eaux pluviales.

Respect du PLU

Le terrain d'assiette, d'une surface de 9605 m².

Le terrain est bordé par : la voirie interne du complexe Ludi'bulle et la Rue de l'Ancienne Foire.

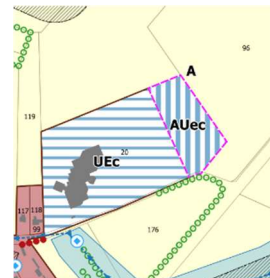
Les réseaux seront raccordés sur la Rue de l'Ancienne Foire (cf. plan masse)

Actuellement la parcelle est vierge d'occupation.

Le règlement d'urbanisme qui lui est appliqué est celui du **secteur AUec** du Plan Local d'Urbanisme.

Dispositions applicables à la zone AUec

Cette zone dispose de réseaux en capacité suffisante à proximité. La Zone AUec est une zone à urbaniser, actuellement non équipée ou insuffisamment équipée. Les voies publiques et les réseaux, existants à proximité, ont une capacité suffisante pour desservir des constructions sur l'ensemble de cette zone elle comporte une orientation d'aménagement et de programmation. Cette zone est à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics



I. SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations AUec 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - À la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - À la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 1.3 Tout projet qui serait contraire à l'application du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP), annexé au présent règlement, ne pourra être autorisé.

AUec 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières Sont autorisés :

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires à l'hébergement hôtelier et touristique.

Le projet concerne la « Construction d'un ensemble hôtelier et d'un restaurant ». Cette affectation relève directement des « constructions et installations nécessaires à l'hébergement hôtelier et touristique », qui sont expressément autorisées par l'article 2.2.

Mixité fonctionnelle et sociale

AUec 3 – Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet.

AUec 4 – Mixité sociale

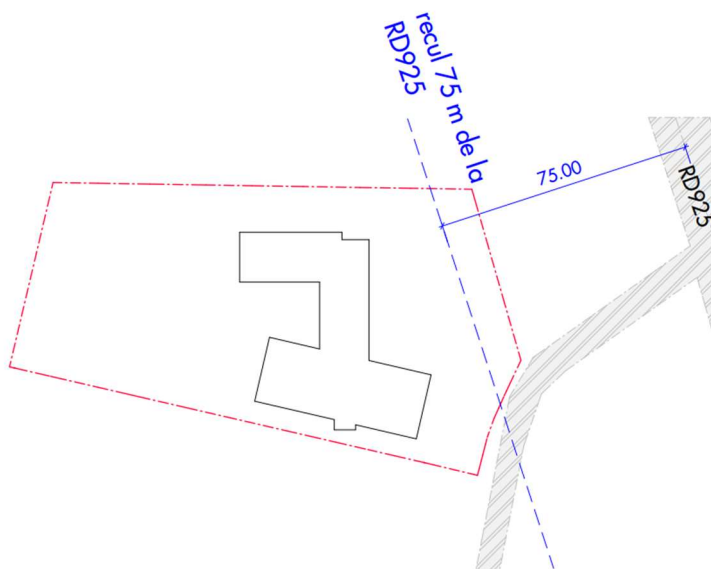
- 4.1 Sans objet.

II. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Volumétrie et implantation des constructions

AUec 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

- 5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques
 - 5.1.1 En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 925.
- 5.2 Par rapport aux limites séparatives
 - 5.2.1. Sans objet.
- 5.3 Par rapport aux autres constructions sur une même propriété
 - 5.3.1. Sans objet.



AUec 6 – Emprise au sol

6.1 Sans objet.

AUec 7 – Hauteur des constructions

7.1 Sans objet.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUec 8 – Aspects extérieurs

Généralités

8.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

8.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

8.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

8.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Clôtures

8.5 Les murs pleins, murs bahuts et tout type de clôture « opaque » sont interdits en limite de zone A ou N du PLU, de même qu'au niveau d'un axe de ruissellement de façon à ne pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales.

L'architecture proposée est une architecture contemporaine de qualité qui s'intègre à l'intérêt paysager du site. Le projet alterne judicieusement des toitures plates pour les ailes d'hébergement et de grandes toitures à double pente pour le pôle central, rappelant subtilement les formes traditionnelles locales.

- L'utilisation d'un bardage effet bois et d'un ton beige omniprésent sur les façades assure une transition harmonieuse avec le paysage naturel environnant.
- Concernant l'adaptation au sol (8.4), les perspectives montrent que la construction s'insère naturellement dans la topographie du terrain, qui est relativement plane, sans nécessiter de remodelage lourd du sol. Un aménagement en entrée de site est prévu au niveau du talus planté avec une rampe PMR et un escalier pour accéder au restaurant depuis le parking de Ludi'bulle.
- Pour les clôtures (8.5), les vues paysagères ne montrent aucun mur ou clôture périphérique « opaque ». Le traitement des limites privilégie les aménagements ouverts et des murets bas de soutènement en gabion près de l'entrée, favorisant un bon écoulement des eaux pluviales. Aucun axe de ruissellement ne traverse le site.

AUec 9 – Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

9.1 Sans objet.

AUec 10 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

10.1 Sans objet.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

AUec 11 – Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

11.1 Les plantations devront être composées d'essences locales (liste en annexes).

11.2 Les mares identifiées au plan de zonage ne doivent pas être bouchées.

Le plan de masse et les perspectives mettent en évidence un aménagement paysager très riche. De vastes espaces verts en pleine terre sont conservés autour du bâti et de nombreuses plantations d'arbres viennent végétaliser les parkings, les noues, les talus et les abords.

Ces essences sont réparties de manière stratégique selon les usages et la topographie des espaces :

- En limites parcellaires : La frange du terrain sera structurée par la plantation d'arbres de hautes tiges, tels que le Chêne pédonculé (A03), le Hêtre (A07) ou encore le Charme (C06). Ces alignements majeurs permettront de créer un écran végétal qualitatif, de s'intégrer harmonieusement au grand paysage et de favoriser le développement de corridors écologiques périphériques.
- Dans les espaces de gestion des eaux et de modelé (noues et talus) : La noue d'infiltration et les talus seront végétalisés pour assurer le maintien des terres et accompagner la gestion hydraulique. Les zones de rétention de la noue accueilleront des essences hygrophiles, comme l'Aulne glutineux (C04) ou le Saule blanc (C14). Les talus, quant à eux, seront fixés par une végétation plus basse et arbustive, avec des essences au système racinaire dense telles que le Cornouiller sanguin (B07) ou le Fusain d'Europe (B09).
- Au niveau des aires de stationnement : Les espaces de parking alloués à l'hôtel et au personnel seront rythmés et ombragés par des plantations d'arbres feuillus de la région, notamment l'Érable champêtre (C10) et le Tilleul (A14). Le choix de ces feuillus permettra de limiter efficacement l'effet d'îlot de chaleur urbain en été, tout en laissant pénétrer la lumière naturelle en hiver (grâce à la chute des feuilles).

Aucune mare existante n'est identifiée sur le site.

AUec 12 – Espaces végétalisés de pleine terre et plantations

12.1 Sans objet.

Stationnement

AUec 13 – Stationnement des véhicules

13.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Le stationnement est assuré en dehors des voies de circulation de manière suffisante, avec la création d'un grand parc de stationnement au nord du site comprenant 96 places dont 2 places PMR allouées à l'hôtel pour 88 chambres, complété par un parking personnel 10 places séparées. Les clients du restaurant pourront profiter également du grand parking de Ludi'bulle (120 places), sous réserve d'un accord avec l'établissement.

III. SECTION 3 : ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

Desserte par les voies publiques ou privées

AUec 14 – Desserte par les voies publiques ou privées

14.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

14.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

14.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

14.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

14.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

La voie d'accès principale depuis la Rue de l'Ancienne Foire ainsi que les voiries de circulation internes au site ont été largement dimensionnées. Elles garantissent une largeur de passage libre supérieure aux normes ERP (supérieure à 4 mètres) et supportent les charges lourdes. Les caractéristiques de ces voies permettent ainsi sans

aucune difficulté l'accès sécurisé et la manœuvre des engins de lutte contre l'incendie jusqu'aux entrées du complexe hôtelier et du restaurant. De même, les largeurs et rayons de giration prévue assurent une circulation aisée pour les véhicules de collecte des ordures ménagères et les services de secours (protection civile, brancardage).

Défense contre l'incendie (accès Pompiers) : Le projet prévoit la création d'une « voie engin ». Elle a une largeur libre de passage de 5.40 mètres au minimum sur la voirie existante de Ludi'bulle et de 6 mètres sur la voirie interne à l'hôtel, avec une bande de roulement de 3 mètres.

Desserte par les réseaux

AUec 15 – Eau

15.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le dossier prévoit le branchement réglementaire à tous les réseaux publics exigés. La légende technique du plan de masse intègre explicitement le raccordement au « RÉSEAU EAU POTABLE » pour l'eau, au « RÉSEAU EU » pour les eaux usées (assainissement), ainsi qu'au « RÉSEAU EDF/TELECOM ».

AUec 16 – Assainissement

16.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

16.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

16.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

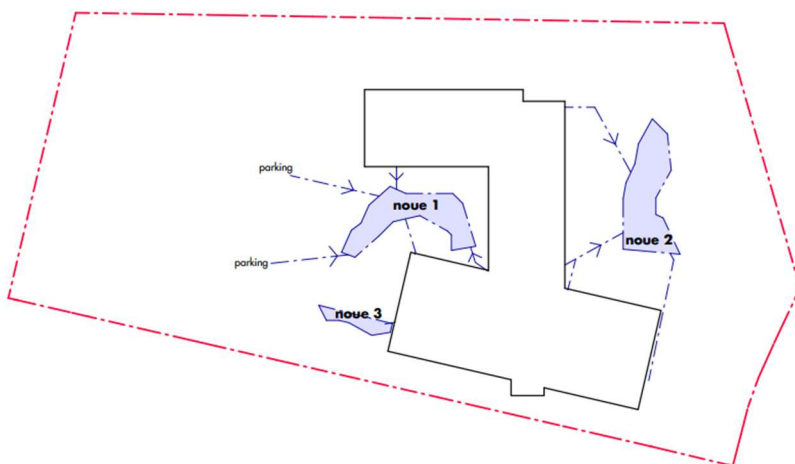
Le dossier prévoit le branchement réglementaire à tous les réseaux publics exigés. La légende technique du plan de masse intègre explicitement le raccordement au « RÉSEAU EAU POTABLE » pour l'eau, au « RÉSEAU EU » pour les eaux usées (assainissement), ainsi qu'au « RÉSEAU EDF/TELECOM ».

AUec 17 – Eaux pluviales

17.1 Dans le cadre d'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra utiliser des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source.

17.2 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).

17.3 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



Le projet répond à la demande de techniques hydraulique douce en traitant le ruissellement à la source. Le plan de masse signale clairement l'intégration de deux grandes zones végétalisées spécifiquement conçue comme des noues d'infiltrations à proximité des bâtiments, permettant l'écoulement et la gestion naturelle des eaux pluviales sur la parcelle. Le tracé du « RÉSEAU EP » (Eaux Pluviales) est également prévu et répertorié.

AUec 18 – Electricité – Téléphone – Numérique

18.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution.

Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Le dossier prévoit le branchement réglementaire à tous les réseaux publics exigés. La légende technique du plan de masse intègre explicitement le raccordement au « RÉSEAU EAU POTABLE » pour l'eau, au « RÉSEAU EU » pour les eaux usées (assainissement), ainsi qu'au « RÉSEAU EDF/TELECOM ».

Respect de l'OAP

Les principes d'aménagement

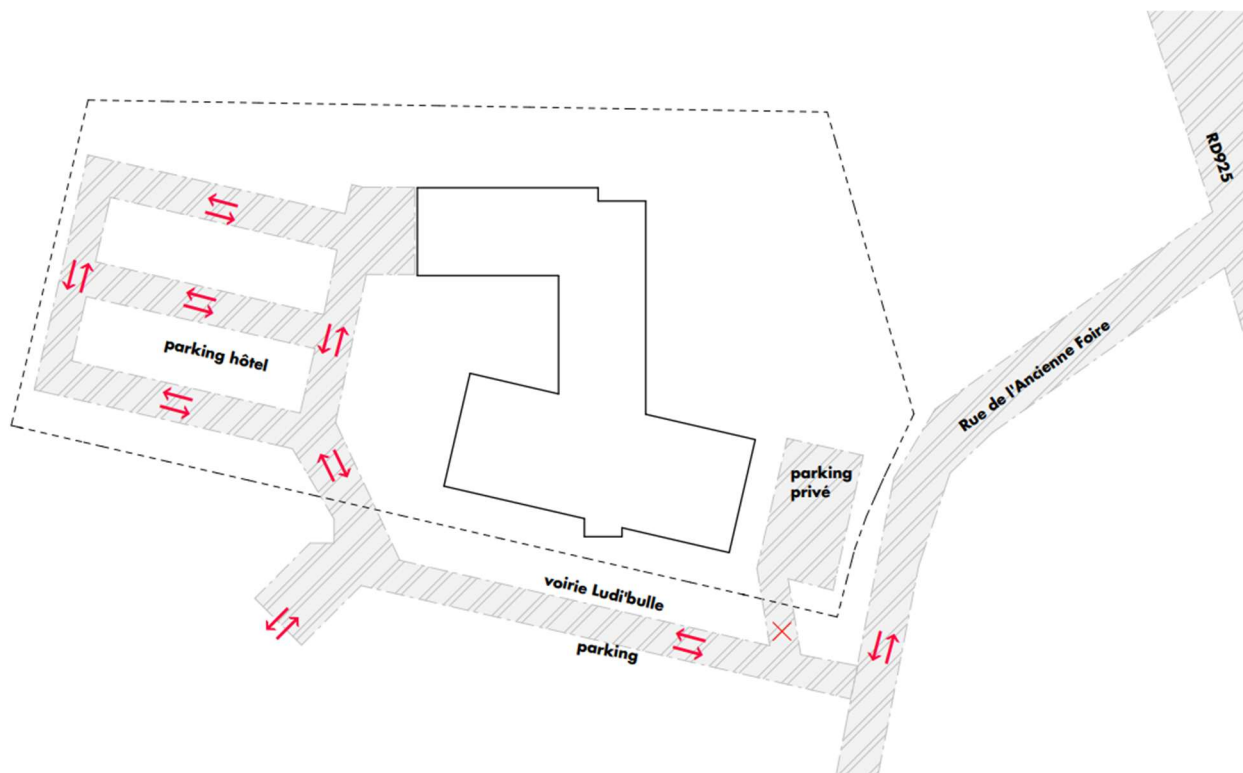
La zone AUec située à côté de l'équipement « Ludi'bulle » a vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics, mais aussi de l'hébergement hôtelier et touristique.

Les principes définis :

Voirie : L'accès à la zone se fera depuis le secteur occupé par les stationnements de Ludi'bulle. La voirie interne à la zone AUec devra être traversante et ne pourra se terminer en « cul-de-sac », impasse ou « raquette » conformément aux prescriptions du « Porter à Connaissance » sur la maîtrise de l'urbanisation autour de la centrale nucléaire de Penly.



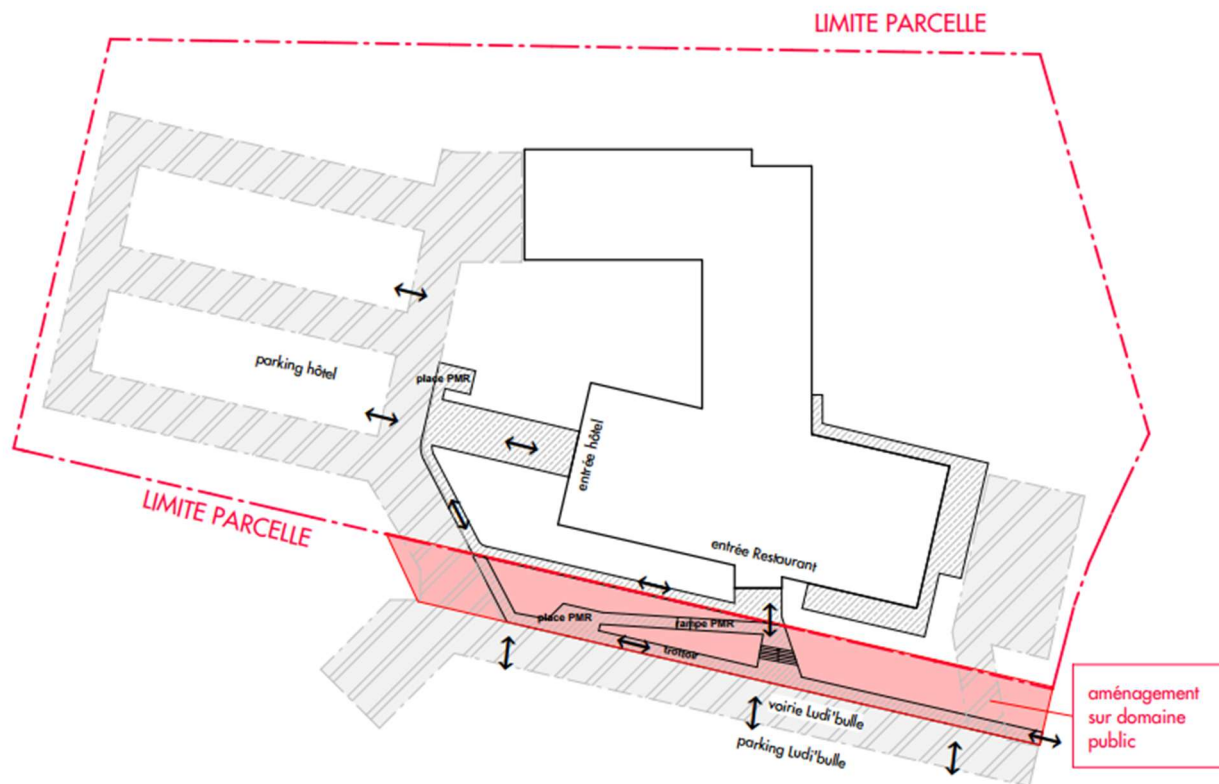
Le projet respecte scrupuleusement cette consigne de sécurité. L'accès au site s'effectue bien par la Rue de l'Ancienne Foire puis par le secteur de stationnement de Ludi'bulle. Le vaste parking de 96 places au nord du site a été conçu avec des allées de circulation formant une boucle continue. Les flèches directionnelles dessinées au sol montrent un flux de véhicules fluide et traversant. Aucun véhicule ne peut se retrouver piégé dans une impasse, ce qui garantit une évacuation rapide si nécessaire. La cour privative de stationnement du personnel et de livraison sera signalisée distinctement afin d'éviter toute confusion auprès du public.



Les déplacements doux : Le cheminement piétonnier devra être connecté aux aménagements réalisés par la commune et au complexe « Ludi'bulle », en permettant de lier les nouvelles installations à l'existant.

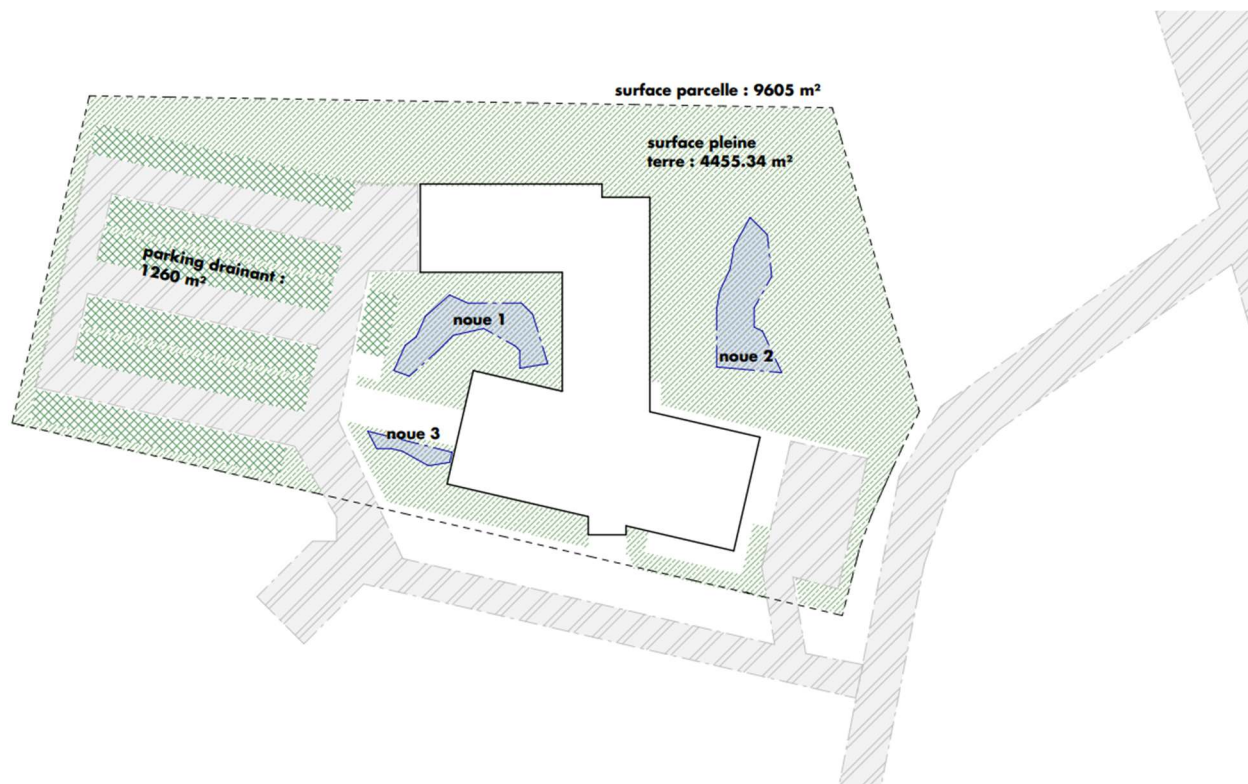
La mobilité douce est au cœur de l'aménagement des abords. Le projet prévoit la création de vastes cheminements piétonniers clairs et sécurisés. Ces voies piétonnes, distinctes des voies carrossables, relient directement l'espace public de la rue aux portes d'accès principales du bâtiment (marquées « Entrée Hôtel » et « Entrée Restaurant »).

Afin de relier l'espace de stationnement du secteur de Ludi'bulle à l'opération projetée de manière directe au niveau du restaurant, un aménagement paysager piéton comprenant une place PMR, une rampe d'accès PMR, des talus plantés, des murs de soutènement en gabions, un escalier et un trottoir tout le long de la voirie seront à créer sur le domaine communal.



La gestion des eaux pluviales : La problématique des eaux pluviales des espaces communs devra être gérée à l'échelle de la zone à urbaniser. Des aménagements utilisant les techniques d'hydraulique douce devront être recherchés (parking-réservoir, noues.....) en accompagnement de la voirie interne à la zone.

Le dossier intègre pleinement ces principes de techniques hydrauliques douces. Le plan de masse localise deux grandes noues d'infiltrations aménagées dans les parties nord & sud du terrain. Ces dépressions paysagères naturelles, accompagnée des vastes surfaces engazonnées réparties entre les places de stationnement (elles-mêmes infiltrantes) et autour des bâtiments, permet de retenir et d'infiltrer les eaux de ruissellement directement sur le site.



La végétalisation : Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des bordures de l'opération, en limite de la zone agricole.

Le pourtour de la zone sera végétalisé avec des arbres de hautes tiges et d'essences locales.

Le plan de masse et les perspectives mettent en évidence un aménagement paysager très riche. De vastes espaces verts en pleine terre sont conservés autour du bâti et de nombreuses plantations d'arbres viennent végétaliser les parkings, les noues, les talus et les abords. (détails cf. AUec 11 p.4)

Respect du schéma de gestion des eaux pluviales

Risques inondation/ ruissellement

Les services de l'Etat (BRGM) n'indiquent pas ce secteur comme potentiellement sujet à des inondations de caves et sous-sol par remontée de nappe.

Le syndicat de bassin versant n'a pas connaissance de problèmes particuliers sur cette parcelle.

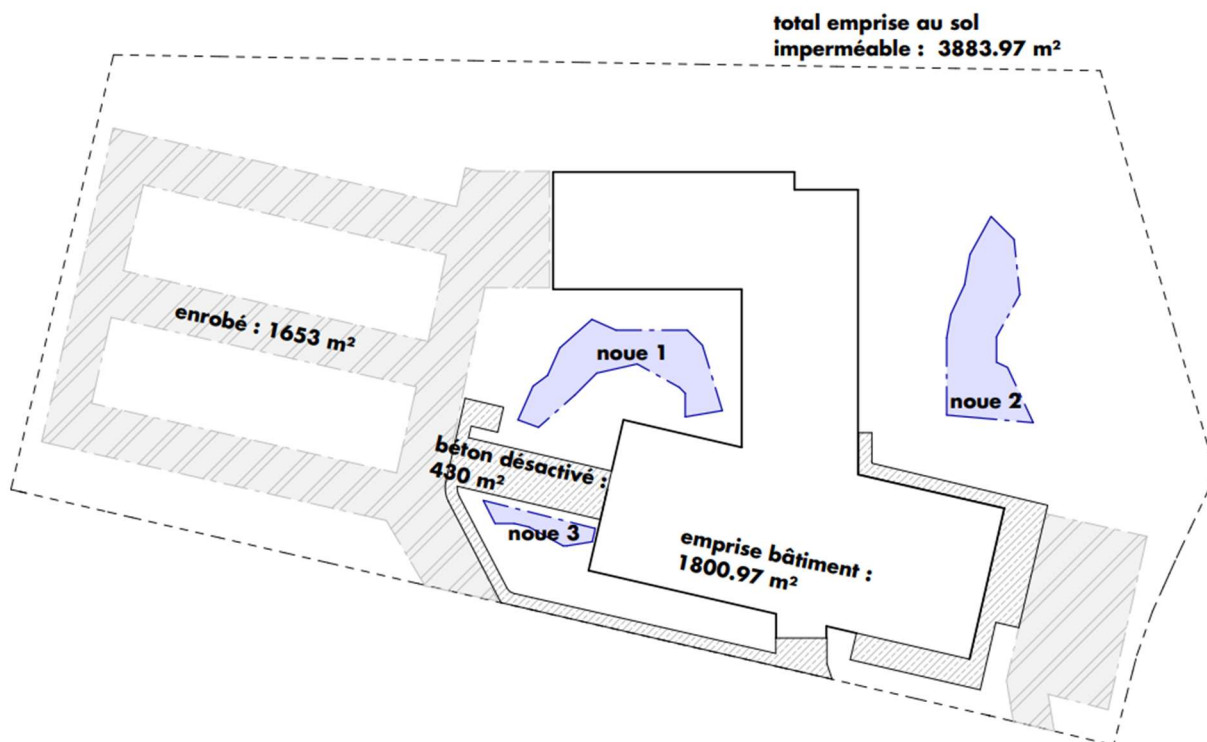
Le schéma de gestion des eaux pluviales de la commune de Petit Caux n'indique pas de problème au droit de la parcelle qui fait l'objet de la demande de détachement.

La parcelle est en **zone ZAP 2** avec le règlement suivant :

ZAP 2 :

- **Scénario 1 : les aménagements prévus dans le SGEP sont réalisés.**
 - **Projet $\geq$ 3 lots :** Gestion **centennale** des ruissellements du projet avec un rejet régulé à **5 l/s/ha**. Si l'aptitude des sols le permet, intégration d'un volume **décennal** se vidangeant par infiltration.
 - **Projet < 3 lots :**
 - **Volume utile à stocker (protection décennale) :** 3 m³ pour 100 m² imperméabilisé + 0,5 m³ pour 100 m² de jardin collecté ;
 - **Vidange préférentiellement par infiltration** si l'aptitude des sols le permet, sinon mise en place d'un orifice limitant de diamètre **Ø30mm**.
- **Scénario 2 : les aménagements prévus dans le SGEP ne sont pas encore réalisés.**
 - Application des préconisations de la zone **ZAP1** en gérant autant que possible les eaux par infiltration.
 - Certains secteurs de cette zone ont fait l'objet d'un découpage spécifique afin de préciser les modalités d'application. Il s'agit de points particuliers listés ci-après.

Le projet répond au scénario 1 projet < 3 lots.



- Surface imperméabilisée : 3883,97 m²
- Surface de jardin collecté : 0 m² (hypothèse retenue)

Le volume utile minimal à stocker pour assurer une protection décennale est de **116,52 m³**.

Ce volume est répartition est reparti sur les trois noues suivant le principe suivant :

Noue 1 : 50 m³

Noue 2 : 55 m³

Noue 3 : 11.52 m³

La vidange de ces ouvrages se fera :

1. Préférentiellement par infiltration, si l'étude de sol démontre une aptitude suffisante.
2. Sinon, par rejet régulé, avec la mise en place d'un orifice limitant d'un diamètre maximum de 30 mm, débit de fuite 2 L/sec.

Respect du PAC

D'après le Porter-à-connaissance (PAC) révisé de 2025 pour la commune de Saint-Martin-en-Campagne, la notion de "zone B" (ou découpage en deux zones) a été supprimée au profit d'un **zonage unique**.

ERP autorisés (sous conditions)

La construction de nouveaux ERP est limitée aux catégories les plus petites et doit répondre à des besoins précis :

- **ERP de catégories 4 et 5 uniquement** : Ils sont autorisés s'ils répondent strictement aux **besoins de la population locale**, sans apport massif de population extérieure.
- **Extensions d'ERP existants** : Elles sont permises à condition que l'établissement reste classé en **catégorie 4 ou 5** après travaux.
- **Changements de destination** : Le passage d'un bâtiment existant en ERP de catégorie 4 ou 5 est autorisé sous les mêmes réserves de besoins locaux.

ERP interdits

- **ERP de catégories 1, 2 et 3** : La construction de ces établissements (recevant un public plus nombreux) est **strictement interdite** dans le périmètre.
- **Non-respect des seuils** : Tout projet d'ERP (même en catégorie 4 ou 5) est refusé s'il entraîne un dépassement des **seuils de croissance démographique** fixés par le PAC.

Conditions impératives de sécurité

Pour être autorisé, tout projet d'ERP doit impérativement valider trois critères de sécurité publique :

1. **Évacuation optimale** : La localisation et la conception du projet doivent permettre une évacuation fluide vers le réseau routier (notamment la RD 925) sans passer par le centre-bourg.
2. **Configuration des voies** : Les voies intérieures ne doivent pas comporter d'impasses ou de culs-de-sac afin de faciliter les manœuvres de secours.
3. **Mise à l'abri** : Le projet doit garantir l'accès immédiat à pied à des **salles d'accueil** proportionnées à l'apport de population.

Seuils de population et types d'accueil

- **Croissance locale bridée** : L'apport de population (via des logements ou des ERP) est limité à **15 %** sur 10 ans par rapport au dernier recensement.
- **Accueil temporaire** : Pour les besoins du chantier EPR2, un seuil distinct de **250 habitants** est autorisé pour l'hôtellerie ou les structures temporaires.
- **Interdiction d'activités non-ERP** : Toute nouvelle implantation d'activités qui ne sont pas classées ERP est interdite dans le périmètre.

Pour un projet d'**hôtel/restaurant**, le PAC prévoit des règles spécifiques, notamment pour répondre aux besoins du **grand chantier EPR2**:

Autorisation sous conditions (Hôtels et hébergements temporaires)

- **Hôtellerie et camping autorisés** : Les projets d'hôtellerie, de camping et de logements temporaires liés au chantier EPR2 sont explicitement autorisés.
- **Seuil de population distinct** : Ces projets sont limités par un plafond communal spécifique de **250 habitants**, qui est indépendant de la limite de croissance de 15 % appliquée à la population permanente.

Exigences de sécurité impératives pour l'hôtel

L'hôtel doit respecter l'ensemble des prescriptions de sécurité suivantes :

- **Capacité de mise à l'abri** : L'établissement doit garantir l'accès immédiat à pied à des salles d'accueil proportionnées au nombre de clients pour permettre leur protection en cas d'alerte.

- **Évacuation des clients** : La localisation de l'hôtel doit permettre une évacuation optimale vers le réseau routier sans diriger le flux vers le centre-bourg.
- **Configuration des accès** : Les voies intérieures de l'hôtel ne doivent pas se terminer en impasses ou en culs-de-sac, et les accès doivent être dimensionnés pour faciliter une sortie rapide

MESURES DE PRÉVENTION

Afin de minimiser les conséquences d'un éventuel accident nucléaire, des mesures sont prises au travers d'une réglementation rigoureuse.

- Des plans de secours sont élaborés par les exploitants et le préfet afin d'organiser préalablement les mesures d'urgence nécessaires : Ø le plan d'urgence interne (PUI), développé par l'exploitant, prévoit l'organisation de la sécurité des personnels, du site nucléaire et la lutte contre tout incident ou accident interne à la centrale nucléaire.

Le projet respecte les exigences de sécurité et de programmation du nouveau PAC de 2025 grâce aux éléments suivants :

- **Destination et seuils de population** : L'établissement s'inscrit dans le cadre des projets d'hôtellerie explicitement autorisés pour répondre aux besoins du chantier EPR2. De plus, le nombre de chambres (88 chambres réparties sur les niveaux RDC, R+1 et R+2) garantit le respect du seuil spécifique maximal d'accueil fixé à 250 personnes.
- **Évacuation et configuration des accès** : L'implantation du site à proximité immédiate de la route RD 925 permet une évacuation directe et optimale vers le réseau routier sans avoir à traverser le centre-bourg. Par ailleurs, la voirie interne a été conçue pour offrir une circulation fluide et continue (en boucle) autour des 96 places de stationnement, respectant ainsi l'interdiction stricte des impasses et culs-de-sac pour faciliter l'intervention des secours.
- **Capacité de mise à l'abri** : Le projet garantit une protection immédiate grâce à de très vastes espaces communs en rez-de-chaussée. En cas d'alerte, les clients et le personnel peuvent être mis en sécurité et confinés rapidement à pied dans les salles de séminaire (d'une surface cumulée de plus de 100 m²) et dans la grande salle de restauration de 273,89 m², qui constituent des volumes d'accueil largement proportionnés à la capacité de l'hôtel.

Fait à Dieppe,
Le 28 avril 2026
Pour les Architectes, l'un d'eux



eric cougnaud

SCI CGD1

Signé par :

eric cougnaud

033E6C71BEFD45A...