



Val d'Arquet Est
Nature en partage, habiter un hameau

NOTE DE PRÉSENTATION . JANVIER 2026

Maîtrise d'ouvrage : 3F NORMANVIE // Équipe : Agence Ter Paysagistes Urbanistes+ Ingetec + Impédance Ingénierie+ Blue Arc+ Hekladonia



Contenu

Présentation du terrain dans son contexte

Contexte réglementaire du site

Programme de l'opération

Présentation du projet d'aménagement

Introduction

Le projet du quartier Val d'Arquet Est s'inscrit en lien avec la construction d'un nouvel EPR (Réacteur pressurisé européen), l'EPR 2 à Penly, situé à 13km au nord du site, dont le chantier a démarré début 2024 pour une durée de plus de 10 ans. Ce chantier va générer des besoins importants en logements, et ce rapidement, dans un contexte immobilier déjà tendu. 1 000 ouvriers sont arrivés en 2024, 2 000 sont prévus cette année, 3 000 en 2026 et jusqu'à 12 000 d'ici 10 ans.

A ce titre, et dans un contexte de tension immobilière locale, le projet du Val d'Arquet Est a été retenu dans l'appel à projet de l'Etat qui a sélectionné 22 territoires « engagés pour le logement », dont l'objectif est d'offrir des outils pour accélérer les projets.

Le projet d'aménagement du Val d'Arquet Est a pour objectif de répondre à ces besoins tout en développant un nouvel écoquartier exemplaire, transition entre la ville, les quartiers environnants et le grand paysage constitué des terrains agricoles limitrophes et des vues plus lointaines vers la mer.

Equipe du projet

Maîtrise d'ouvrage du projet d'aménagement

Le projet d'aménagement du Val d'Arquet Ouest est porté par 3F Normandie, filiale du Groupe Action Logement, acteur incontournable du logement social en Région Normandie et disposant d'un maillage territorial fort et structuré.

Aménageur :
3F NORMANVIE
189 rue de la Briqueterie . 76200 Saint Aubin sur Scie
Tél: 06 66 89 68 80



AMO pour la coordination du projet

3F Normandie est accompagné depuis décembre 2023 par une assistance à maîtrise d'ouvrage, Une Fabrique de la Ville, afin d'assurer la conduite et le montage du projet. Une Fabrique de la Ville assure également le rôle d'urbaniste coordinateur.

AMO coordination du projet:
Une Fabrique de la Ville
57 rue de Turbigo . 75003 Paris
Tél: 01 45 23 91 01



Maîtrise d'œuvre urbaine

La conception du plan guide et des espaces publics est assurée par un groupement de maîtrise d'œuvre retenu en juillet 2024, composé de l'agence d'urbanisme et de paysage TER, du bureau d'étude technique Ingetec, et des bureaux d'étude spécialisés: Hekladonia, Imoédance Ingénierie et Blue arc.

Concepteur :
Agence TER , paysagistes urbanistes
18-20 rue du faubourg du temple . 75 011 Paris
Tél: 01.43.14.34.00



BET VRD:
INGETEC
135 Allée Paul Langevin, BP 66 . 76233 Bois-Guillaume Cedex
Tél: 02 35 07 94 20



Collectivités

L'aménagement du Val d'Arquet est suivi par les services de l'État, les services techniques et les élus de la ville de Dieppe et la communauté d'agglomération Dieppe Maritime. Chacun exerce des compétences spécifiques dans la gestion des espaces publics. La ville de Dieppe en termes d'entretien des espaces verts et de gestion des eaux pluviales. La communauté d'agglomération Dieppe Maritime en termes de transport, d'adduction en eau, d'assainissement et de gestion des déchets.

Assistance technique écologie urbaine et pédologie:
Hekladonia
87 rue du Général de Gaulle . 70 190 Riez
Tél: 06 76 83 23 13



Études acoustiques:
Impédance Ingénierie
80, Domaine de Montvoisin . 91400 Gometz-la-ville
Tél: 01 69 35 15 25



Concertation des habitants

Deux séances de concertation ont été réalisées fin 2024 et début 2025, en phase d'étude avec les habitants des quartiers limitrophes du projet d'aménagement et l'association Bunker archéo, réunissant une quarantaine de participants. La première réunion a permis de recevoir les avis des participants sur le projet de quartier. La seconde a été une séance de travail sur la définition des ambiances et des usages des futurs espaces verts, des ambitions environnementales et de la programmation des espaces communs.

Conception lumières:
Blue Arc
16 Rue de Rennes . 44 590 Derval
Tél: 07 85 53 48 67





PRÉSENTATION DU TERRAIN DANS SON CONTEXTE

Localisation et accessibilité

Le site du projet, d'une surface de **17,52ha**, est aujourd'hui un ancien terrain agricole pour la partie aval et une prairie de fauche pour la partie amont. Il est situé au nord-est de la commune de Neuville-lès-Dieppe, commune de la Communauté d'agglomération de la Région Dieppoise.

Le site profite sur sa frange Nord d'une belle ouverture sur le grand paysage: des vues sur l'horizon à valoriser, en direction de la mer et de la campagne. Il est situé en entrée de commune, entre la RD 485, la rue des Martyrs de la Résistance et l'avenue de la libération. A l'ouest, il est limitrophe d'un lotissement existant. Au nord-ouest, il est voisin du quartier résidentiel Val d'Arquet Ouest.

Du fait de sa proximité avec la RD 485, le site est aujourd'hui impacté par des nuisances sonores qu'il s'agira de maîtriser. Le site est soumis à des vents dominants sud-ouest, un facteur déterminant dans la conception bioclimatique du projet. La frange Est donne sur l'avenue de la Libération qui crée, avec l'avenue de la République, un accès direct vers le quartier actif du Pollet. Face à une zone industrielle abritant des entreprises et des commerces, le coin Nord-Est du site abrite un dépôt de bus. Ces équipements constituent une autre échelle bâtie et d'autres usages (commerciaux et actifs) à considérer - le traitement de la limite avec le projet y est un sujet important à traiter.

Le site est assez bien desservi en transport en commun, avec 2 lignes de bus à proximité, dont le prolongement est prévu dans le cadre de la future opération d'aménagement. Il dispose d'une bonne accessibilité en voiture avec notamment un accès direct à la RD 485.

Le secteur bénéficie également d'équipements structurants proches tels que le Stade et la Piscine Pierre de Coubertin, le Collège et le stade Albert Camus, le Groupe scolaire Paul Langevin ainsi que la Salle Pierre Lingois, situés à l'Ouest de l'emprise du projet. Enfin, deux centres commerciaux -Lidl et Carrefour- sont situés à proximité, accessibles à pied.

Topographie

Le terrain en « faux-plat » présente une légère déclivité vers le Nord-Ouest. Le site a une altitude comprise entre +80,50ngf (extrémité est) et +68,00ngf (extrémité ouest).

Géologie et hydrogéologie

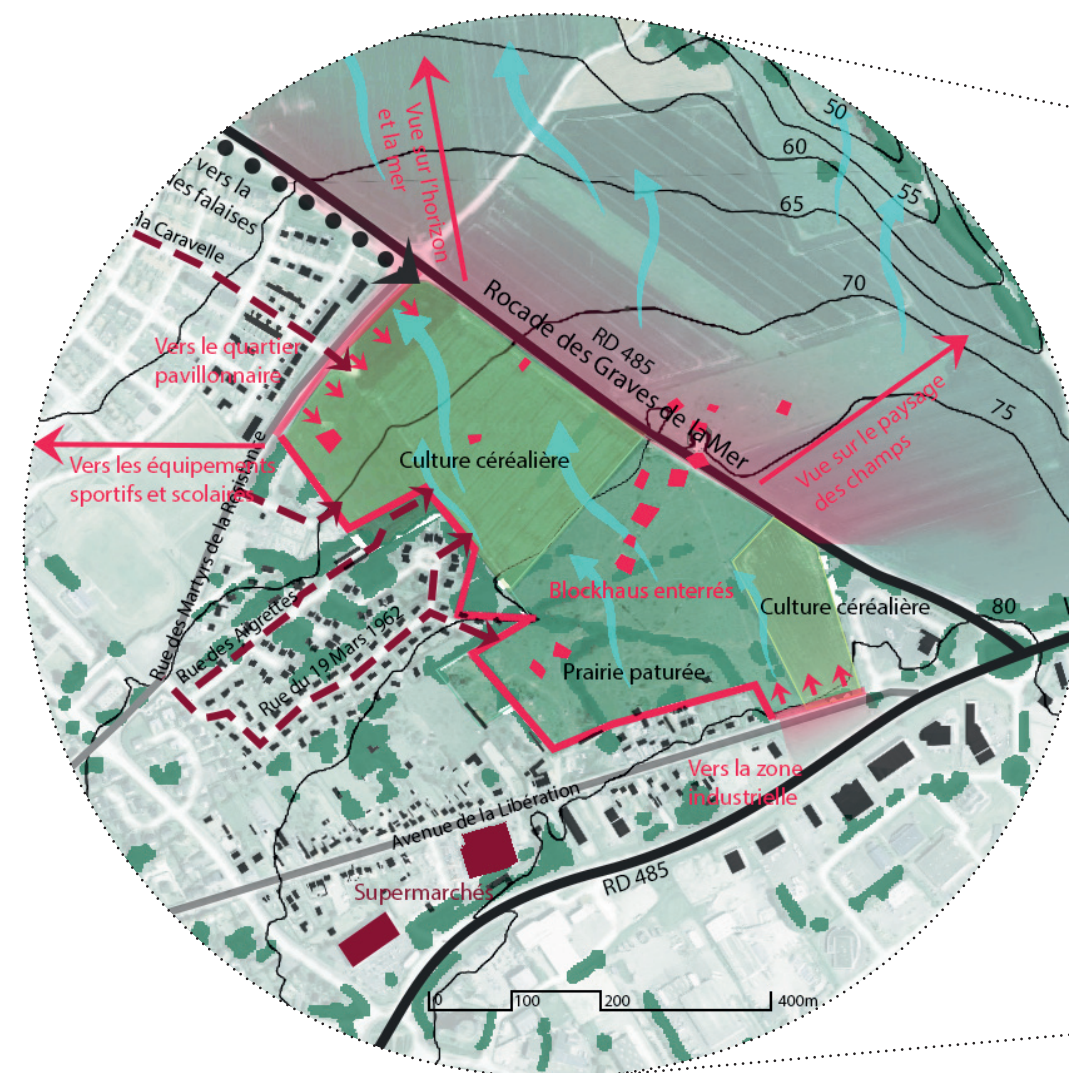
Le sol est constitué en majorité de limons et d'argiles, et il est moyennement perméable. Le point bas du site devra donc être dédié à la gestion des eaux, avec une mise en place d'un système de rétention/infiltration en amont du point bas, afin de maximiser les surfaces d'infiltration et d'évaporation des eaux. Sur les deux-tiers, le site est dédié à des cultures céréalières et au pâturage. Ces sols enrichis par les apports anthropiques liés à la pratique agricole, favorisent la pousse massive de végétation adventice non désirée. Il sera donc nécessaire de désenrichir ce sol avant son usage dans le cadre des aménagements du parc et des jardins privés.

Faune et flore

Le site en lui-même n'abrite à ce jour que peu d'espèces végétales et animales. Il n'est pas concerné par des zones de protection, mais il se situe proche (à moins de 10km de distance) de plusieurs sites ZNIEFF I et II et de sites Natura 2000. Aucune zone d'inventaire ou réglementaire n'est répertoriée sur la zone d'étude au titre de ZNIEFF et de Natura 2000. Le projet devra intégrer la qualité environnementale environnante dans sa conception : la dimension éco-paysagère et le respect du patrimoine végétal local (utilisation des espèces rustiques). L'étude faune-flore du patrimoine naturel et des zones humides (réalisée par le bureau Vincent Simont avec un relevé en 2023) a révélé une part très faible de biodiversité présente sur l'emprise du projet.

Vestiges de la Seconde Guerre Mondiale

Le terrain a été largement bombardé lors du Débarquement. En partie centrale on retrouve de nombreux vestiges de la seconde Guerre Mondiale: plusieurs Blockhaus enterrés, dont la dalle haute est perceptible dans le paysage. Ces Blockhaus étaient des réserves de munitions et abris pour les soldats. Les Blockhaus représentent aujourd'hui un lieu de mémoire et une trace historique «invisible», qu'il s'agira de rendre visible et centrale dans la nouvelle trame paysagère du quartier. Il s'agit donc d'une zone de présomptions de prescriptions archéologiques : des fouilles vont avoir lieu en amont des travaux.



- ● ● ● Sentier piéton : promenade des falaises
- ➔ Voies affleurantes au projet
- ➔ Sens d'écoulement de l'eau
- ↑↑↑↑ Limites poreuses : accès au site
- Limites franches : arrières de jardins



-  Equipements scolaires, sportifs et culturels
-  Supermarchés
-  Itinéraires des bus urbains Lignes 1, 2 et 900
-  Sentier piéton des falaises qui rejoint le site
-  Couvert végétal
-  Accès à la plage

Le contexte urbain du site

Le site surplombe la valleuse et offre des vues vers la mer et les champs de l'autre côté de la rocade des Graves de la mer. Le site est bordé par un ensemble pavillonnaire des années 1970 au sud, du quartier de Val d'Arquet 1 à l'Ouest et de la zone d'activités Eurochannel à l'Est. La connexion du site avec son environnement est un axe important du projet, les cheminements aux abords du cimetière à l'Est, du lotissement des Aigrettes au Sud et du quartier de Val d'Arquet Ouest sont prolongés. Le site est à proximité des enseignes alimentaires (Lidl, Carrefour) et des commerces du centre-ville de Neuville-lès-Dieppe, à un kilomètre du site.

Localisation — Vues et premières intentions de projet



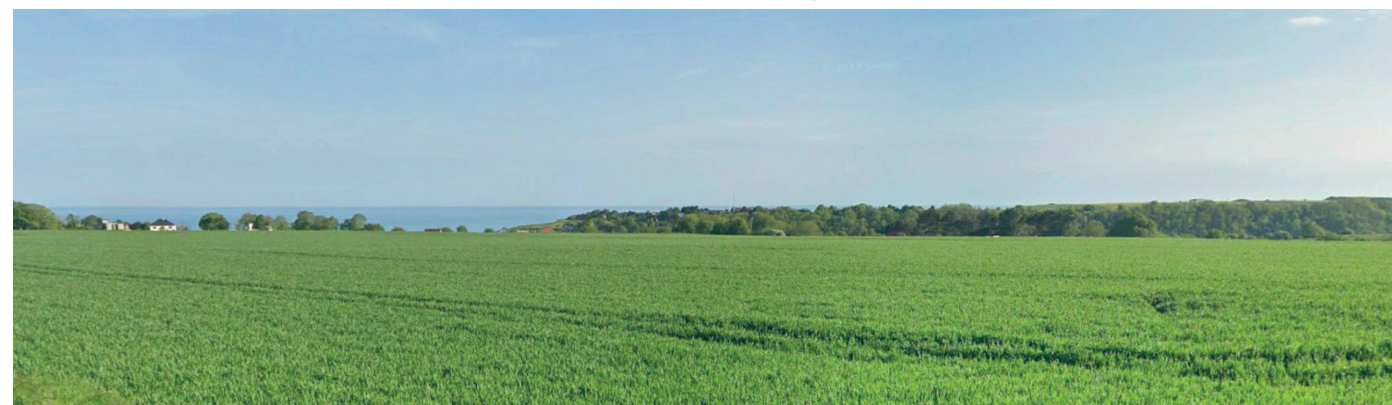
VUES DU SITE EXISTANT ET DE SON CONTEXTE URBAIN



Vue n°1 : Bunker R680 situé à l'entrée Nord Est du site



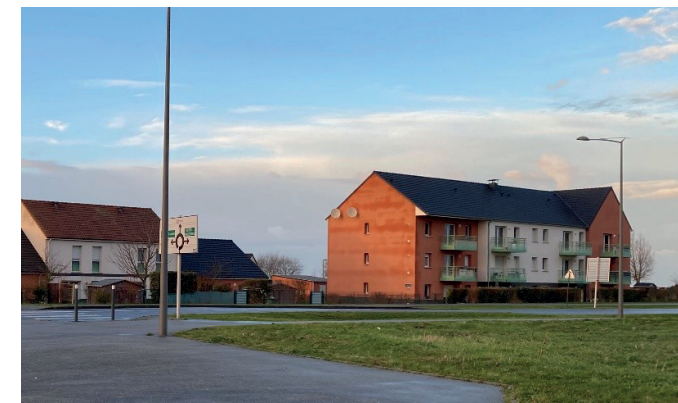
Vue n°3 : Vers l'avenue de la Libération et ZA Eurochannel



Vue n°2 : Le plateau haut, la valleuse, la plage



Vue n°4 : Place des Aigrettes



Vue n°5 : Rue des Martyrs de la Résistance



Vue n°6 : Avenue de la Libération

PHOTO AÉRIENNE DU SITE EXISTANT ET DE SON CONTEXTE URBAIN





CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU SITE

Le cadastre

Le futur lotissement représente une surface totale de 17,52ha. Les parcelles du projet sont cadastrées sous les numéros suivants figurant dans le tableau des références cadastrales ci-contre:

Le PLU

La commune de Neuville-lès-Dieppe est soumise au Plan local d'Urbanisme de la commune de Dieppe, approuvé en date du 22 Janvier 2014 et actuellement en cours de révision.

Les parcelles concernées par le projet d'aménagement sont localisées dans la zone AU qui correspond aux secteurs destinés à recevoir une urbanisation future, avec une zone d'emplacements réservé 40 au sud-ouest (no.40). Le secteur se situe dans une zone avec des Orientations d'aménagement et de Programmation du secteur de Val d'Arquet Est.

Le site de projet fait l'objet de plusieurs autres zonages règlementaires et de protection opposables.

Réglementation de la zone AU

Les principales règles régissant cette zone sont les suivantes :

- La zone est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, ainsi que les constructions à usage d'activités commerciales inférieures à 300 m². Les constructions sont autorisées en zone AU dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- L'accès à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres.
- Les nouvelles voies doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise et en cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.
- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou projeté de la voie existante ou à créer.
- Limites séparatives : dans une bande de constructibilité principale de 18 m de profondeur, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative pour les terrains dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres. Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives.
- L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute na-

ture sur une même unité foncière est fixée à 35 %.

- Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit implanté à la limite du retrait imposé, composé de trois éléments :

- un segment vertical (V),
- une ligne horizontale (H)
- un segment de droite (C) à 45° ayant comme point d'appui le haut du segment vertical.

Le segment vertical est limité à 13 mètres.

Le plafond général figuré par la ligne horizontale est fixé à 15 mètres.

- Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

- Pour l'habitat 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher.

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, à partir de 100 mètres de surface de plancher pour les commerces.

- Les espaces de pleine terre représenteront au minimum 50 % de la surface du terrain et seront aménagés en espaces verts et/ou en aires de jeux. Deux arbres de haute tige seront plantés pour 100 m² de pleine terre.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations et comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne figure sur l'emprise du projet.

Le site est limitrophe à la servitude relative à la présence des réseaux des télécommunications, située sur la rue des Martyrs de la Résistance.

Plan de zonage archéologie

L'emprise du projet est concernée par la zone archéologique.

Plan de zonage des risques souterrains et falaises

L'emprise du projet est concernée par la présence des ouvrages militaires.

Plan de zonage de bruit

L'emprise du projet est concernée par la proximité de la D925 (RD 485) classée en voie bruyante catégorie 3. Un secteur affecté par le bruit est donc identifié de part et d'autre de cette infrastructure classée dont la largeur maximum est de 100mètres. Des constructions nouvelles dans cette zone doivent répondre à des prescriptions d'isolation acoustique.

RÉFÉRENCES CADASTRALES DE L'ASSIETTE FONCIÈRE DU PROJET

| Préfixe | Section | Numéro | Superficie de la parcelle cadastrale (m ²) |
|---------|---------|--------|--|
| 466 | ZB | 2 | 644 |
| 466 | ZB | 311 | 86 462 |
| 466 | ZB | 308 | 12 968 |
| 466 | ZB | 312 | 5 712 |
| 466 | ZB | 284 | 45 732 |
| 466 | AL | 475 | 5 057 |
| 466 | ZB | 313 | 8 379 |
| 466 | ZB | 301 | 10 253 |

Superficie totale du terrain (m²)

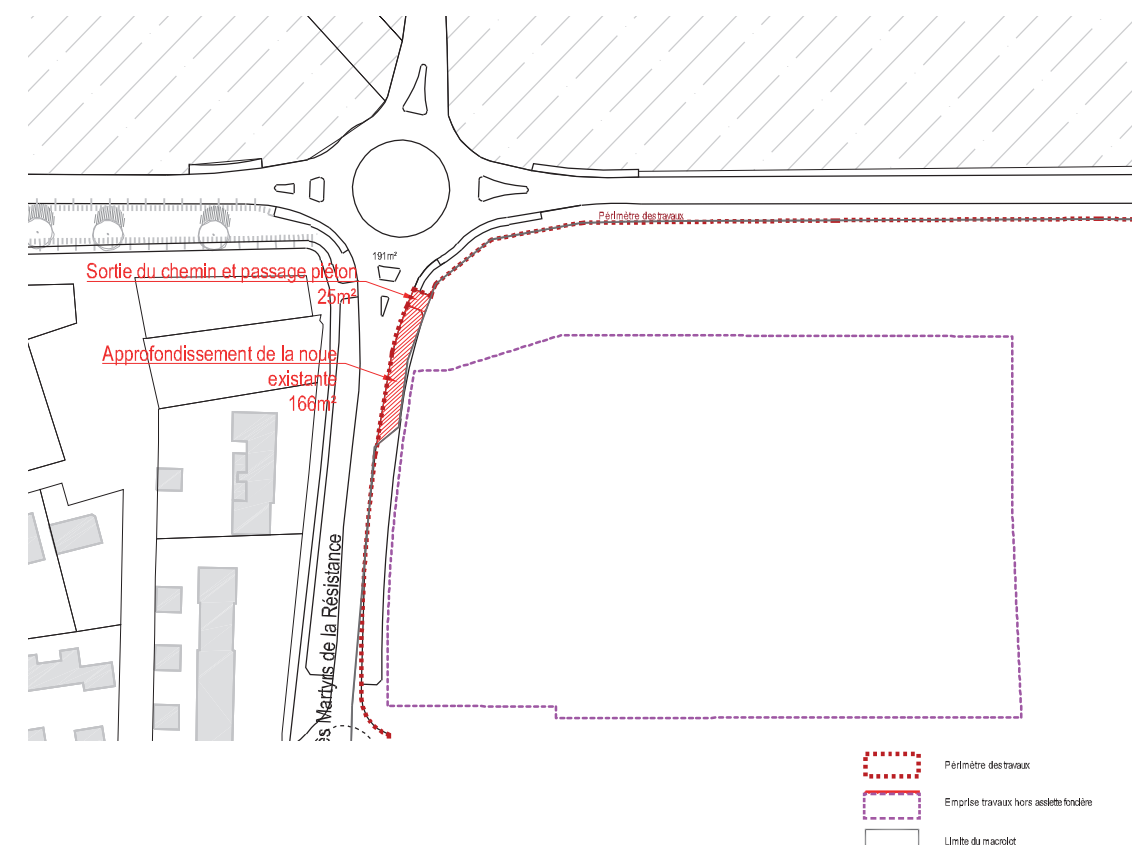
175 207

| | | | |
|-----|----|-----|-----|
| 466 | ZB | 310 | 671 |
| 466 | ZB | 29 | 200 |

Superficie totale projet aménagement (m²)

176 078

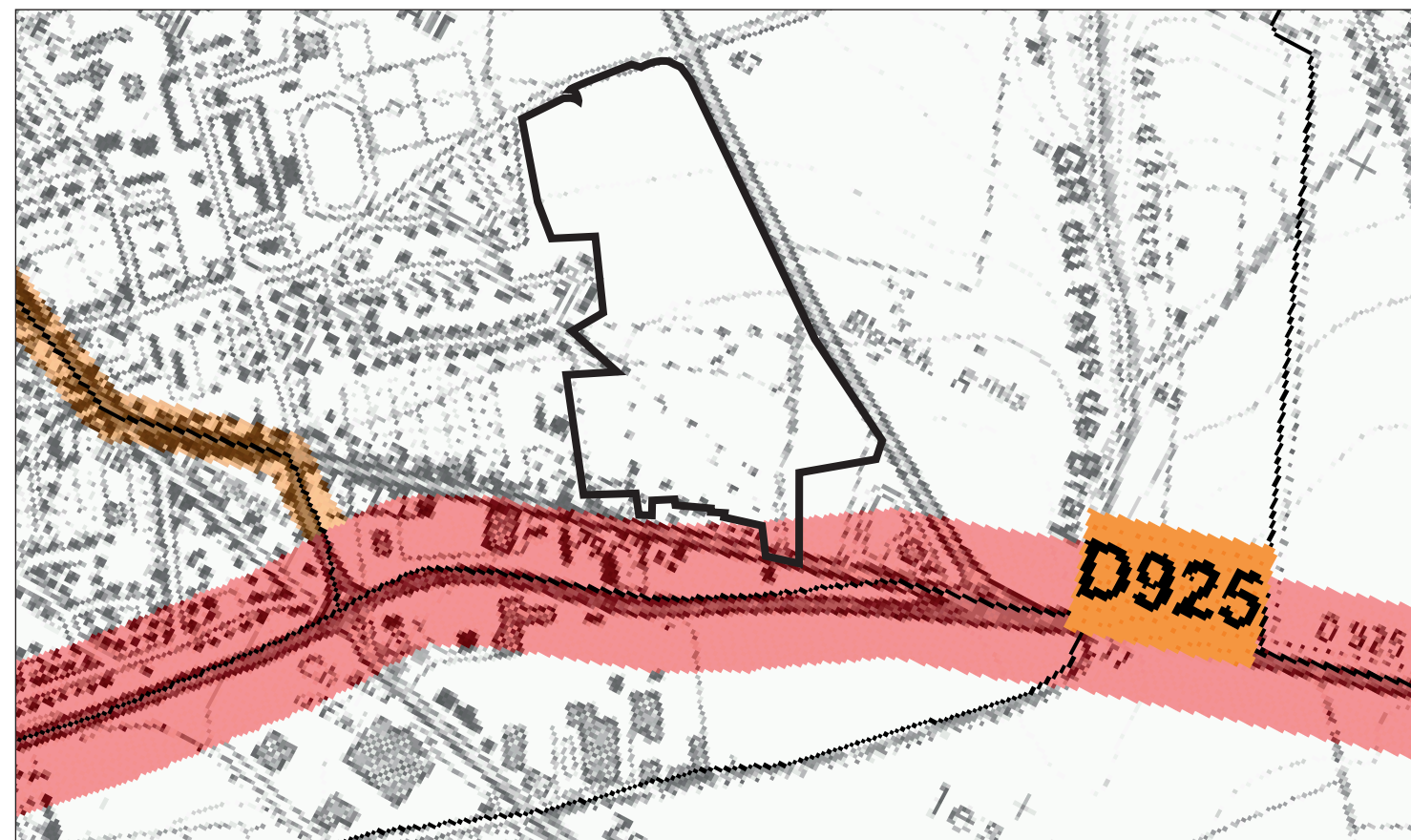
NB : La parcelle cadastrée 0029 appartenant à la ville sera aménagée dans le cadre du présent Permis d'aménager sur une superficie de 200m².



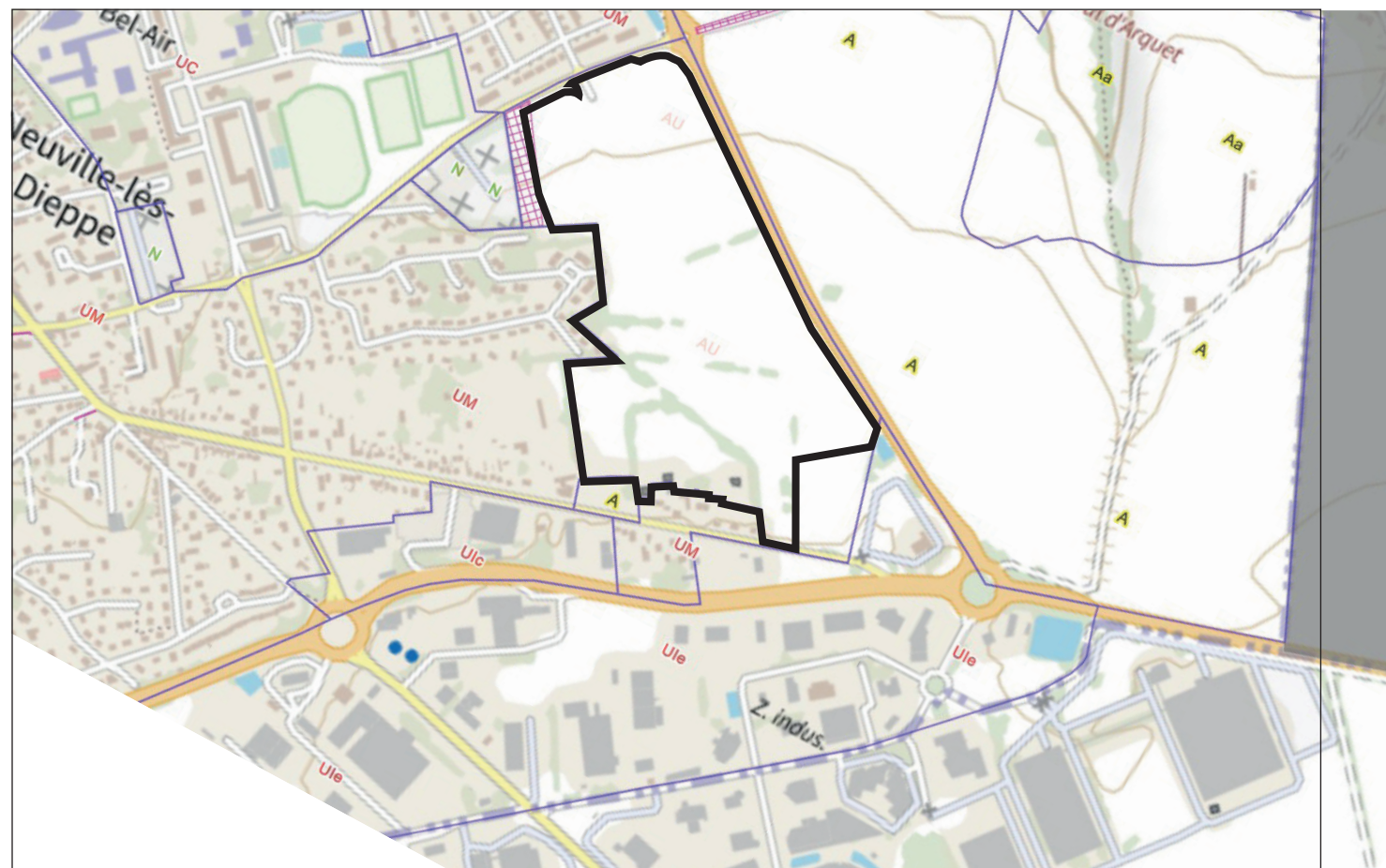
EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE . PLAN DE ZONAGE DES RISQUES SOUTERRAINS ET FALAISES



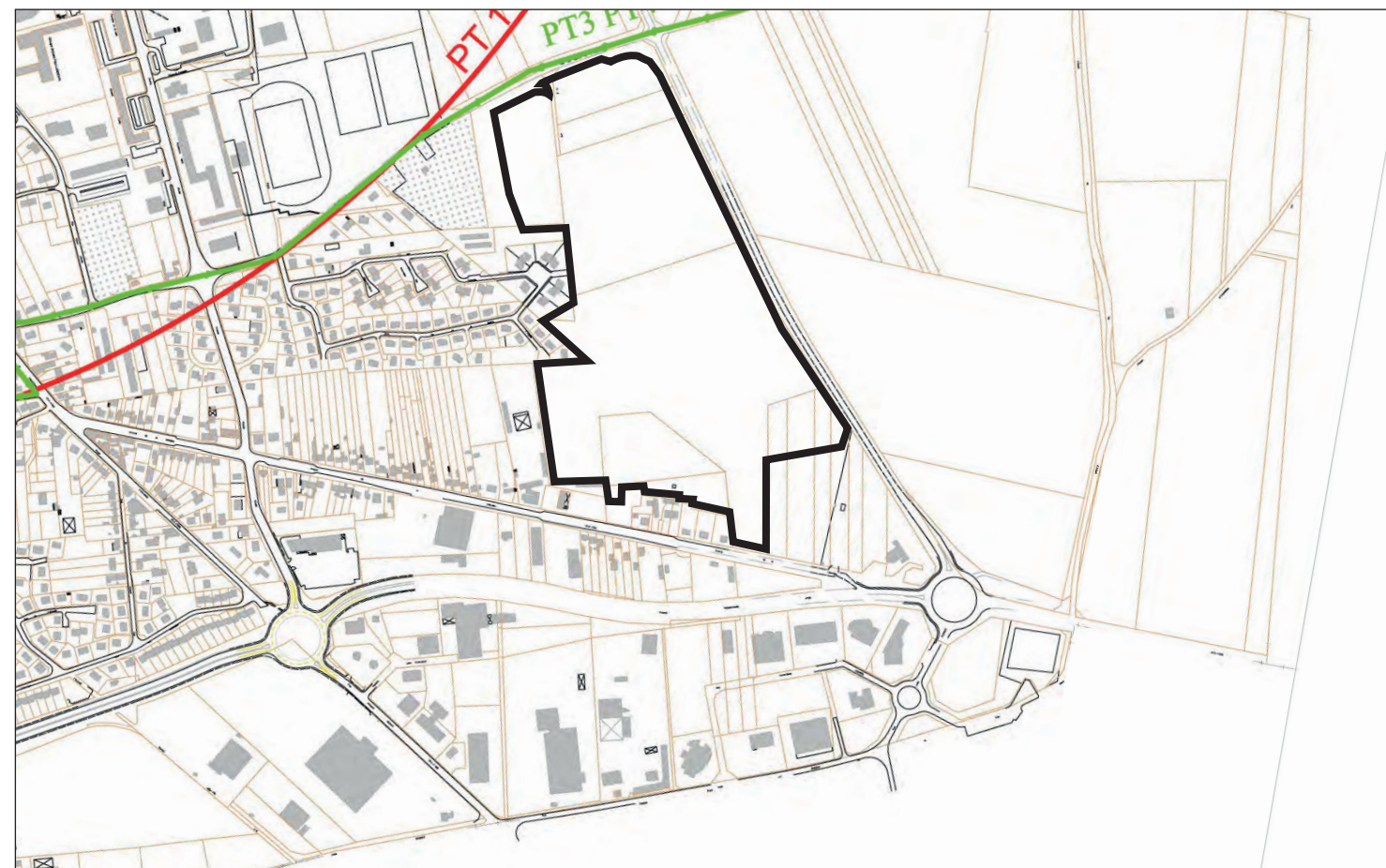
EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE . PLAN DES ZONES BRUYANTES



EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE . PLAN DE ZONAGE



EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE . PLAN DES SERVITUDES



Plan de zonage aléas inondation

L'emprise du projet n'est pas concernée par le risque d'inondation.

Schéma de gestion des eaux pluviales

L'emprise du projet est figurée en jaune sur le Schéma de gestion des eaux pluviales. Il s'agit du secteur où une gestion des eaux pluviales par infiltration est recommandée en raison de l'aptitude des sols propice à l'infiltration. Pour toute nouvelle construction ou extension (bâti+espaces privés), une gestion des eaux pluviales pour une pluie de 2h 35mm (équivalent à une pluie vicennale) par infiltration est imposée.

Pour tout projet d'espace public (voiries +espaces verts), une gestion des eaux pluviales pour une pluie de 2h 35mm (équivalent à une pluie vicennale) privilégiant l'infiltration autorisant un rejet maximal de 2l/S/HA par infiltration est imposée.

Le Règlement Local de Publicité

L'emprise du projet n'est pas concernée par la réglementation l'implantation et l'utilisation des enseignes, pré-enseignes et publicités extérieures.

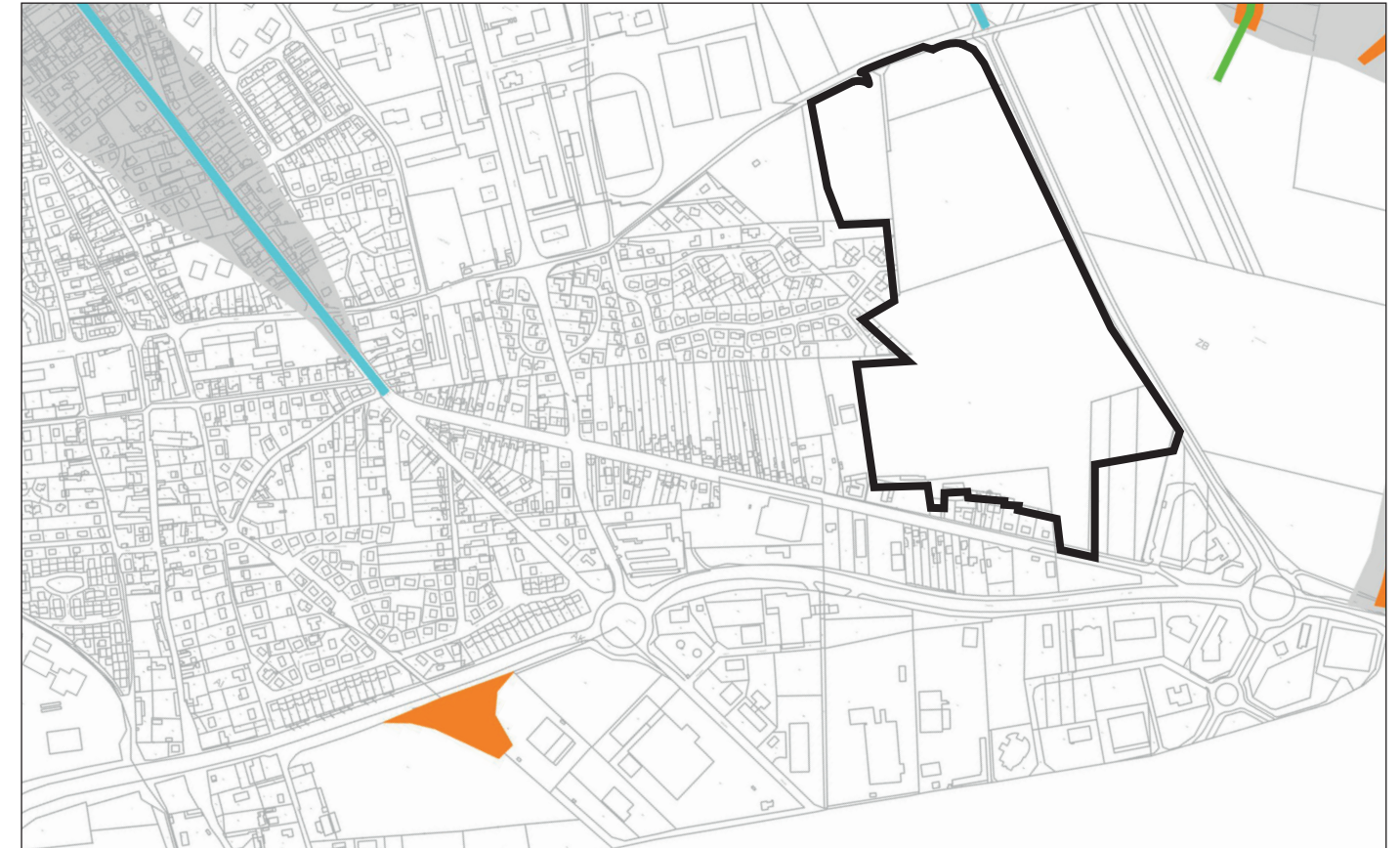
PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX ET INONDATIONS (PPRLI) DE LA VALLÉE DE L'ARQUES

L'emprise du projet n'est pas concernée par des problématiques identifiées en lien avec le PPRLI.

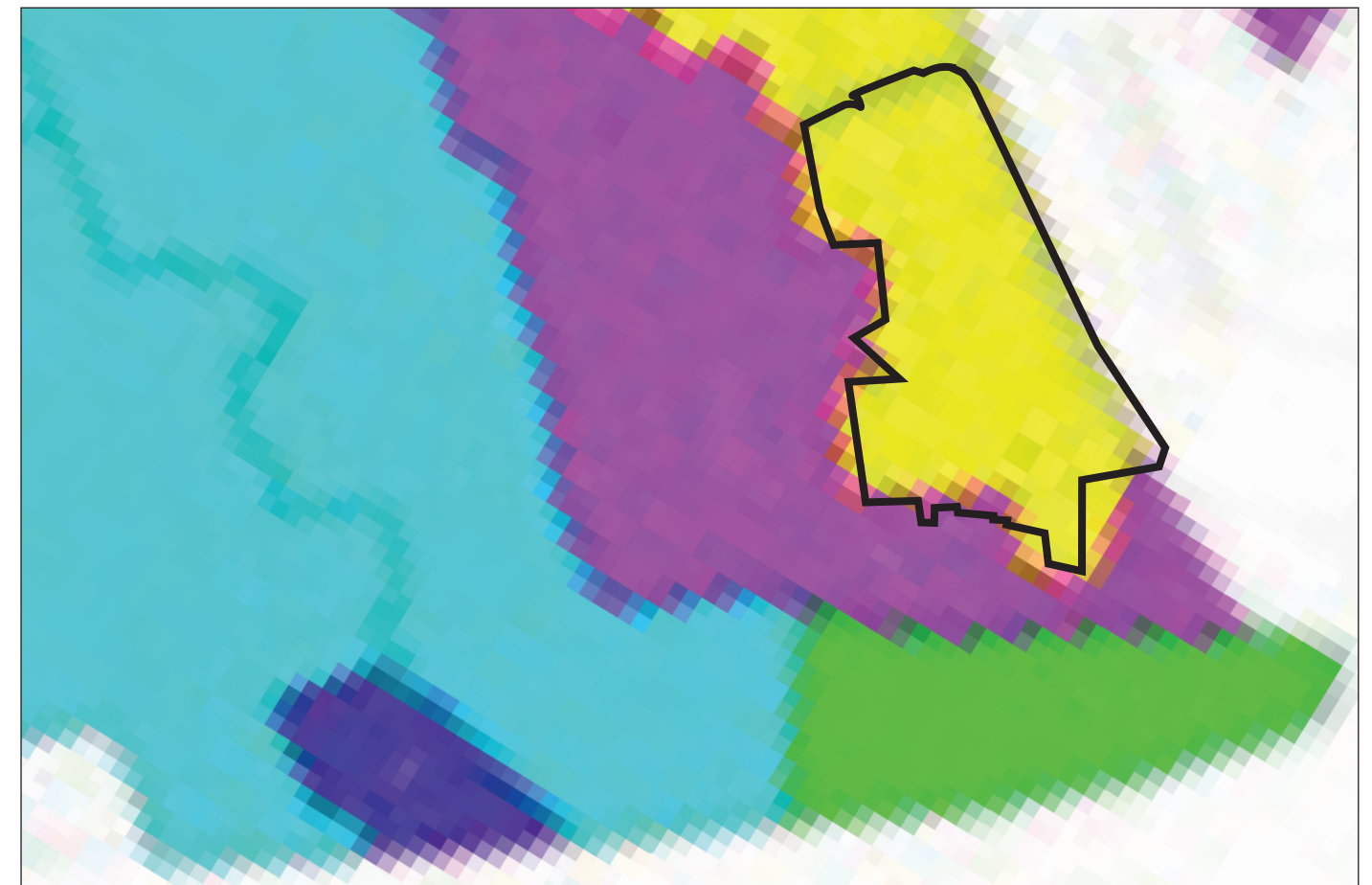
SITE PATRIMONIALE REMARQUABLE, PÉRIMÈTRE ABFPlan des périmètres des sites patrimoniaux remarquables et monuments historiques

L'emprise du projet n'est pas concernée par des problématiques identifiées en lien avec les sites patrimoniaux remarquables et monuments historiques. Le présent projet d'aménagement n'est donc pas soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE . PLAN DE ZONAGE ALÉAS INONDATION



EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE . SCHEMA DE GESTION DES EAUX PLUVIALES



EXTRAIT DU PLAN DES PÉRIMÈTRES DES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES



EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE . PLAN DE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE



EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE . PLAN DE ZONAGE ARCHÉOLOGIE



EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE . PPRI



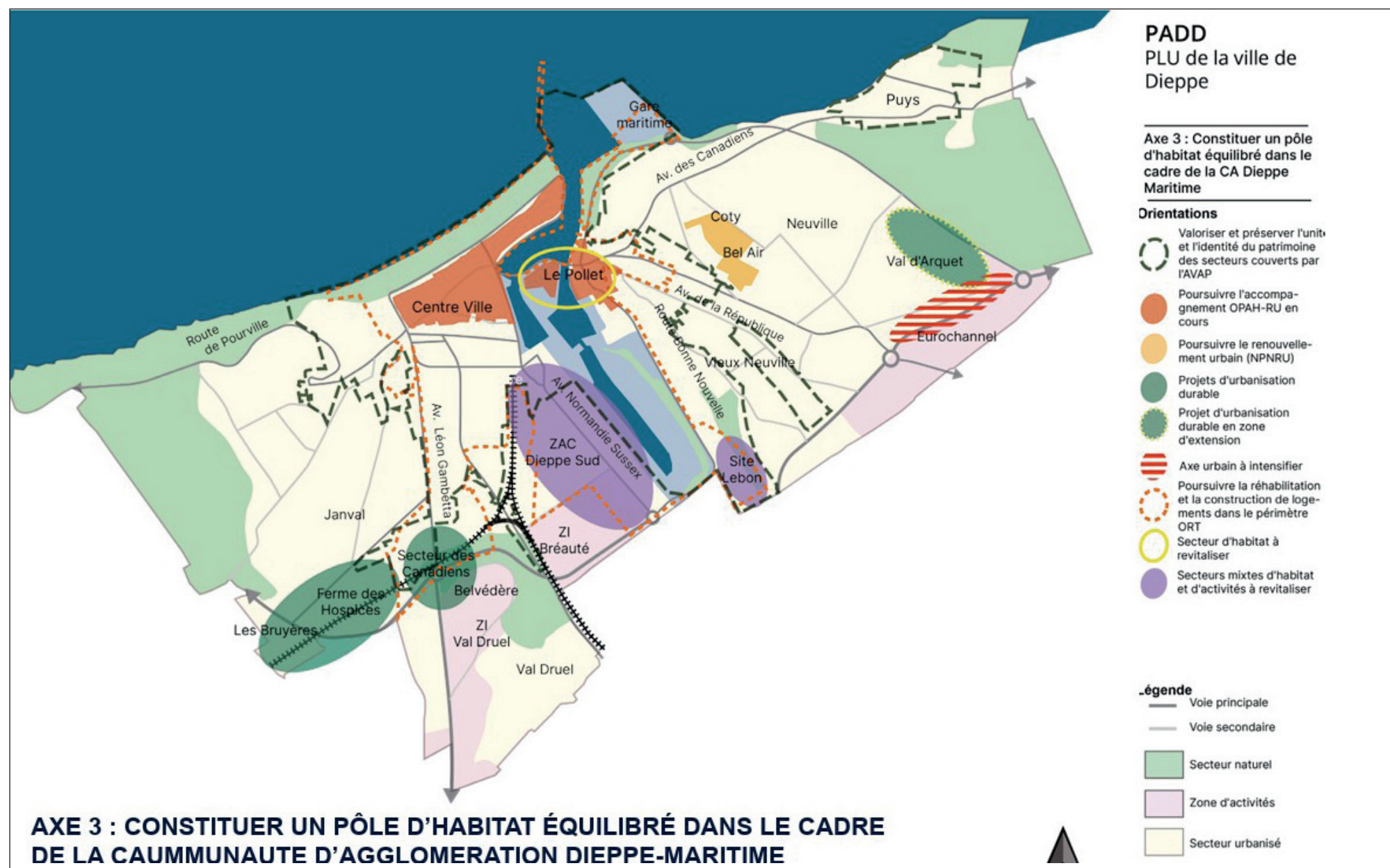
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR VAL D'ARQUET EST (PLU DE DIEPPE)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD de la ville de Dieppe était approuvé en date du 22 Janvier 2014 et actuellement en cours de modification.

Le projet Val d'Arquet est fléché dans les orientations générales du PADD en tant que projet clé:

- Dans l'objectif d'adaptation du parc de logements au développement du territoire dieppois. En notamment par sa contribution au développement d'une offre de logements diversifiée tout en maîtrisant l'étalement urbain.
- Dans l'objectif de promotion du développement d'un habitat écologique et durable sur tout le territoire communal.
- Dans l'objectif de développer des modes de déplacements durables pour agir en faveur de l'intermodalité.
- Dans l'objectif de réduire les impacts liés aux déplacements routiers et l'exposition au bruit en maîtrisant l'urbanisation autour des axes de circulations importantes. Utiliser des enrobés diminuant le bruit, abaisser les vitesses par la mise en place de zones de rencontre, aménager des bandes paysagères en bordure des axes de circulation qui limitent le bruit et permettent un meilleur partage de la voirie.



Plan d'orientation de l'aménagement

Le PLU de Dieppe a été approuvé en date du 22 Janvier 2014. L'OAP (Orientations d'Aménagements et de Programmation) pour le secteur d'étude : OAP N°5 Val d'Arquet 5, a permis de définir les premières intentions sur le secteur d'étude par la collectivité:

- sur les aspects programmatiques
- sur les intentions d'aménagement

L'objectif porté par la collectivité sur le secteur est défini ainsi :

« Poursuivre l'urbanisation de la ville, suite à la création de l'éco-quartier du Val d'Arquet, sur les terrains compris entre la rue des Martyrs de la Résistance et l'avenue de la Libération. Le Val d'Arquet 2 sera réalisé par des opérations successives qui constitueront au final un aménagement d'ensemble. »

L'OAP définit alors des capacités maximales du secteur avec un nombre de logement fixé à 650 logements répartis sur 23ha.

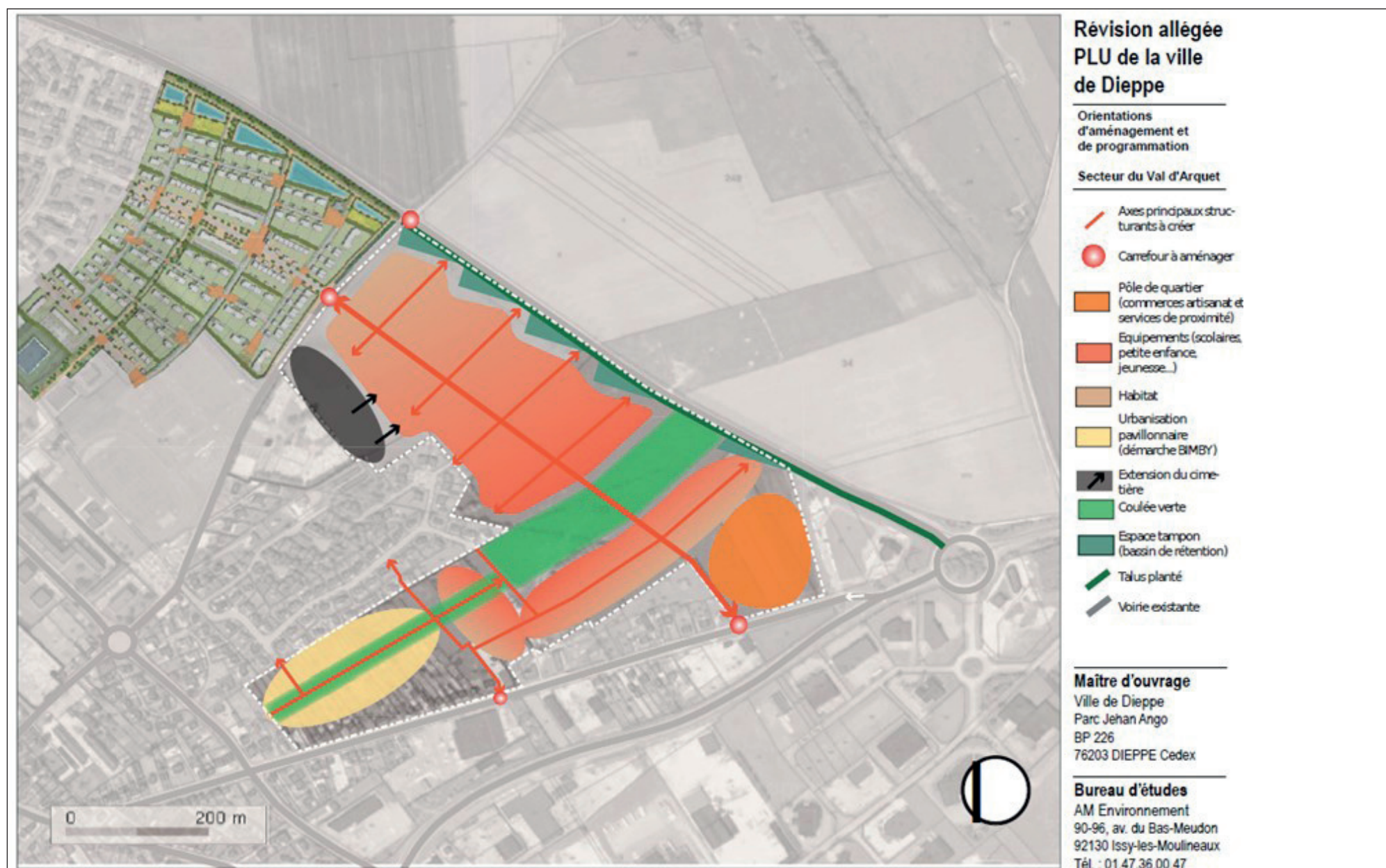
Programme prévisionnel

- Extension cimetière 1ha
- 650 logements de différentes typologies
- Equipements (petite enfance, E)
- Mobilisation du foncier au nord de l'avenue de la Libération pour la densification
- Développement d'un pôle de quartier mixte (commerces, artisanat, services, E)

Equipements

- Voirie de desserte dans la continuité de la rue de la caravelle
- Création d'une coulée verte
- Prolongement du talus planté le long de la rocade des Graves de la Mer
- Création d'un espace tampon pour la gestion des eaux pluviales

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR VAL D'ARQUET EST (PLU DE DIEPPE)





PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Un projet cohérent, dynamique et intégré

Le projet du lotissement du Val d'Arquet Est vise une cohérence à toutes les échelles (échelle du territoire/ du quartier/ du hameau /du logement) par la mise en oeuvre des principes fondamentaux suivants :

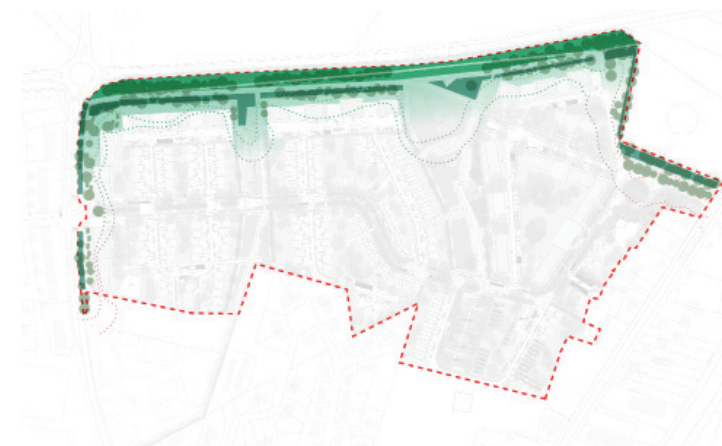
- L'intégration du projet au tissu périurbain environnant qui présente une imbrication singulière des espaces naturels, du réseau hydraulique et des zones urbanisées, notamment le quartier limitrophe du Val d'Arquet Ouest.
- Création d'un cadre paysager de grande qualité, dans un esprit de « hameau dans un parc habité ».
- La préservation et l'amélioration des sols fertiles par l'introduction de nouveaux écosystèmes reliés au territoire du plateau.
- Préservation et valorisation du patrimoine existant, notamment les bunkers de la Seconde Guerre mondiale dans les espaces verts du futur quartier.
- Une structure paysagère et écologique qui devient le support d'une urbanisation durable offrant de nouveaux modes de vie et de gestion où la place de la voiture est maîtrisée au profit des modes de déplacement doux.
- Un système de liaisons qui s'appuie sur une structure existante des cheminements des quartiers environnants et qui permet de renforcer et dynamiser cette dernière.
- Un parti urbain fonctionnel et rationnel permettant une grande souplesse opérationnelle.
- La création d'ambiances et de typologies de logements variées en lien avec des séquences paysagères différenciées.
- Apporter une offre de logements d'une densité maîtrisée et désirable .
- Assurer une mixité sociale et inter-générationnelle, par la réalisation d'une diversité de typologie de logements, et une offre diversifiée d'accès au logement.
- Une gestion alternative des eaux pluviales créatrice du paysage et une gestion performante des déchets.
- Confortement de l'offre d'espaces verts dans la partie Est de la ville, pour offrir des usages multiples : jardins partagés, activités sportives, jeux pour enfants, etc. Favoriser la mixité et les échanges.

Une entrée de ville signal, qui affirme la volonté de dieppe de relever le défi climatique

Avec la loi ZAN, on en est presque sûrs : la limite de la ville s'arrêtera ici. Un des enjeux principaux du projet est de travailler une lisière riche et poreuse entre ville et campagne. Cet enjeu est d'autant plus important qu'il instaure une relation d'imbrication et d'enrichissements croisés avec le grand territoire et les terres agricoles. C'est aussi là que la ville commence : le déploiement du parc des lisières offrira au quartier, et donc à la ville, une nouvelle façade sur la Rocade des Graves de la Mer. L'arrivée à Dieppe par la route sera marquée par un signal fort : un quartier-hameau, installé dans un grand espace de nature, confortable et frais, affirmant l'engagement de la ville dans la lutte et l'adaptation face au changement climatique, pour des territoires vivables et biodiverses.

Bien que le contexte paysager et écologique proche de Val d'Arquet Est soit celui de parcelles agricoles composées de champs ouverts, à l'échelle territoriale, le site est encadré par des boisements ponctuels et des haies bocagères.

Le caractère bocager de la Normandie inspire aujourd'hui le projet de Val d'Arquet. Afin de l'intégrer dans les morphologies paysagères territoriales et de lui donner un sens dans les écosystèmes présents sur site, le projet de Val d'Arquet Est s'appuie sur la typologie des haies bocagères et la décline tout le long du projet, avec comme objectif de fortifier le système écologique de Val d'Arquet en le connectant aux trames de haies bocagères. Ces dernières forment à la fois un couloir de déplacement, des sites de nidification potentiels pour de nombreux oiseaux et des lieux d'alimentation. En créant ce système de haies ponctuées de bosquets forestiers, le projet de Val d'Arquet Est cherche à s'ancre dans l'existant afin d'en renforcer la fonctionnalité.



Le parc des lisières, un écran protecteur

Avec pour premier objectif de préserver le quartier des nuisances causées par la route départementale qui peuvent avoir un impact sur la constructibilité du site et sur l'attractivité des logements, le « parc des lisières » est un espace de transition autant qu'un vrai lieu pour le quartier. Dans cet équipement végétalisé de presque 2 ha, la micro-topographie est travaillée pour accueillir à la fois un merlon de 3m de haut (hauteur issue des études acoustiques), et les eaux pluviales du quartier au travers de jardins creux longeant le front bâti. Ce parc accompagne un futur chemin piéton et cyclable qui sera à terme relié à la promenade existante du Val d'Arquet Ouest, tout en offrant des vues spectaculaires sur le grand paysage.



Les coulées vertes, un coeur battant et fertile

La figure paysagère s'appuie en second temps sur le patrimoine du site: les blockhaus de la seconde guerre mondiale qui ponctuent les coulées vertes, structurent à la fois la morphologie et les usages du parc. S'ajoute à cela un patrimoine végétal projeté, retraçant la dimension productive de la terre. Ces coulées vertes se relient au parc des lisières de manière double : elles sont bordées de haies bocagères et elles orientent la vue du promeneur vers les ouvertures créées au niveau du merlon, générant ainsi une variété de situations tout au long du parc.



Une boucle circulée, et un tissage de chemin doux

A cette double structure paysagère se superpose à un maillage fin de mobilités qui associent à chaque mode de déplacement la place qui lui est nécessaire. La présence des véhicules motorisés est réduite à la voie principale qui traverse le site en Est-Ouest, et à des voies secondaires qui desservent les hameaux du quartier pour les résidents et leurs visiteurs. S'y ajoute un réseau de cheminements piétons et cyclables accompagnés par un réseau de noues plantées, qui n'entrave pas la perméabilité du sol.



La gestion des eaux

Les eaux pluviales sont gérées par infiltration, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés. La gestion de l'eau est pensée ici comme une machine hydraulique unique, génératrice du paysage. Nous allons accentuer la microtopographie du site pour créer des situations uniques sur le chemin de l'eau: ainsi, les grandes étendues des prairies sont capables d'accueillir et d'infiltrer des surplus de l'eau de pluie. Des massifs plantés bénéficient du ruissellement d'eau, avant qu'elle ne soit recueillie dans les noues. Des jardins de pluies structurent le paysage du parc.



La topographie plateaux / les creux

La topographie naturelle est maintenue autant que possible, avec une inclinaison douce en direction de la mer. Elle est renforcée par la création des plateaux en lignes de crêtes, à chaque extrémité Est des 2 coulées vertes, et des espaces en creux dans la perspective guidant vers la mer. Vient se superposer à cette figure un merlon de 3m de haut, qui prend également la pente du terrain et offre un espace belvédère en hauteur le long de la Rcade des Graves de le Mer.



Usages et ouvrages patrimoniaux

Éléments patrimoniaux du site, les blockhaus guident la réflexion autour des typologies et intensités d'usages du projet. La Grande coulée verte, qui a le mérite d'exister grâce aux blockhaus qui la ponctuent, reste une grande étendue prairiale ouverte, dégagée, libre de toute programmation afin de permettre aux usagers de se l'approprier par le vécu. On y retrouve donc des cheminements ponctués de mobilier en béton pour promeneurs, les flâneurs. Espaces de halte et de socialité et les jardins partagés sont eux positionnés dans des espaces plus en retrait, afin de créer des espaces thématiques à part entière, sécuriser leurs abords et séparer les usages selon leurs typologies.

La constructibilité prévisionnelle et typologies bâties

Le projet prévoit la construction d'environ **44 000 m²** de surface de plancher, avec une répartition prévisionnelle suivante:

| 1. LLS | SDP |
|--|---------------|
| TOTAL SDP LLS | 20 000 |
| 2. PSLA | |
| TOTAL SDP PSLA | 3 800 |
| 3. RM 3FR | |
| SDP cycle 1 | 9 100 |
| 4. Promoteurs - lots libres | |
| 4.1 LIBRES | |
| TOTAL SDP libres | 5 300 |
| 4.2 ACCESSION LIBRE | |
| TOTAL SDP accession | 5 800 |
| Total 4. SDP promoteurs - lots libres | 11 100 |
| Total SDP - 815 logements phase 1 | 44 000 |

Cette constructibilité sera répartie sur l'ensemble de l'assiette foncière du projet de 17,52 hectares environ.

Dans un premier temps, le quartier pourra accueillir 360 studios de la Résidence Mobilité, ainsi que 455 logements familiaux. La part du logement social est calculée sur le nombre de logements total soit 815 (79,26%).

La Résidence Mobilité sera transformée dans un deuxième temps en environ 134 logements familiaux à l'horizon 2038, date à laquelle est fixée la fin des travaux de l'ÉPR de Penly. Le quartier accueillera à terme environ 589 logements composés d'immeubles collectifs, d'habitats intermédiaires et individuels. (dont part du logement social 71,30%).

| PHASE 1 - RM 3FR | |
|--------------------------------|------------|
| 360 | |
| TOTAL LOGEMENTS PHASE 1 | 815 |
| Part logement social | 79.26% |
| PHASE 2 - LLS 3FNV | |
| 134 | |
| TOTAL LOGEMENTS PHASE 2 | 589 |
| Part logement social | 71.30% |

L'opération pourra être divisée en 7 macrolots. Ces derniers pourront potentiellement être redivisés en lots. Les surfaces prévisionnelles des macrolots sont les suivantes:

- M1**
Surface: environ 18 636m²
- M2**
Surface: environ 8 984m²
- M3**
Surface: environ 22 220m²
- M4**
Surface: environ 21 609m²
- M5**
Surface: environ 16 161m²
- M6**
Surface: environ 15 004m²
- M7**
Surface: environ 5 871m²

Les constructions seront principalement à usage d'habitation.

Les typologies des logements seront collectifs, individuelles et intermédiaires (sous forme des maisons superposées).

Il est prévu à titre prévisionnel que le lotissement soit réalisé en 3 phases:

- Phase 1 : réalisation des équipements
- Phase 2 : réalisation des constructions des logements
- Phase 3 : réalisation des qualitatifs au niveau des équipements



Objet du dossier de la demande du permis d'aménager

Le projet de l'Eco quartier Val d'Arquet Est se décompose en 3 zones (voir le repérage en couleur sur la page ci-contre):

Les équipements publics

Les équipements publics **ne font pas objet** de la présente demande du Permis d'aménager.


Il s'agit de :

-  la voie principale à double sens
-  la voie mixte piétons/cycles

Les équipements privés

Les équipements privés **font objet** de la présente demande du Permis d'aménager. A l'issue des travaux d'aménagement, les équipements privés **seront retrocedés à la commune.**

Il s'agit de:

-  la grande coulée verte
- la petite coulée verte
- le parc des lisières (tampon paysager)

Les équipements privés sont décrits dans le chapitre ci-après.

Les Macrolots aménagés

Le découpage foncier des macrolots fait l'objet du permis d'aménager. Chacun des macrolots fera l'objet d'un permis de construire ultérieur.

-  Macrolot

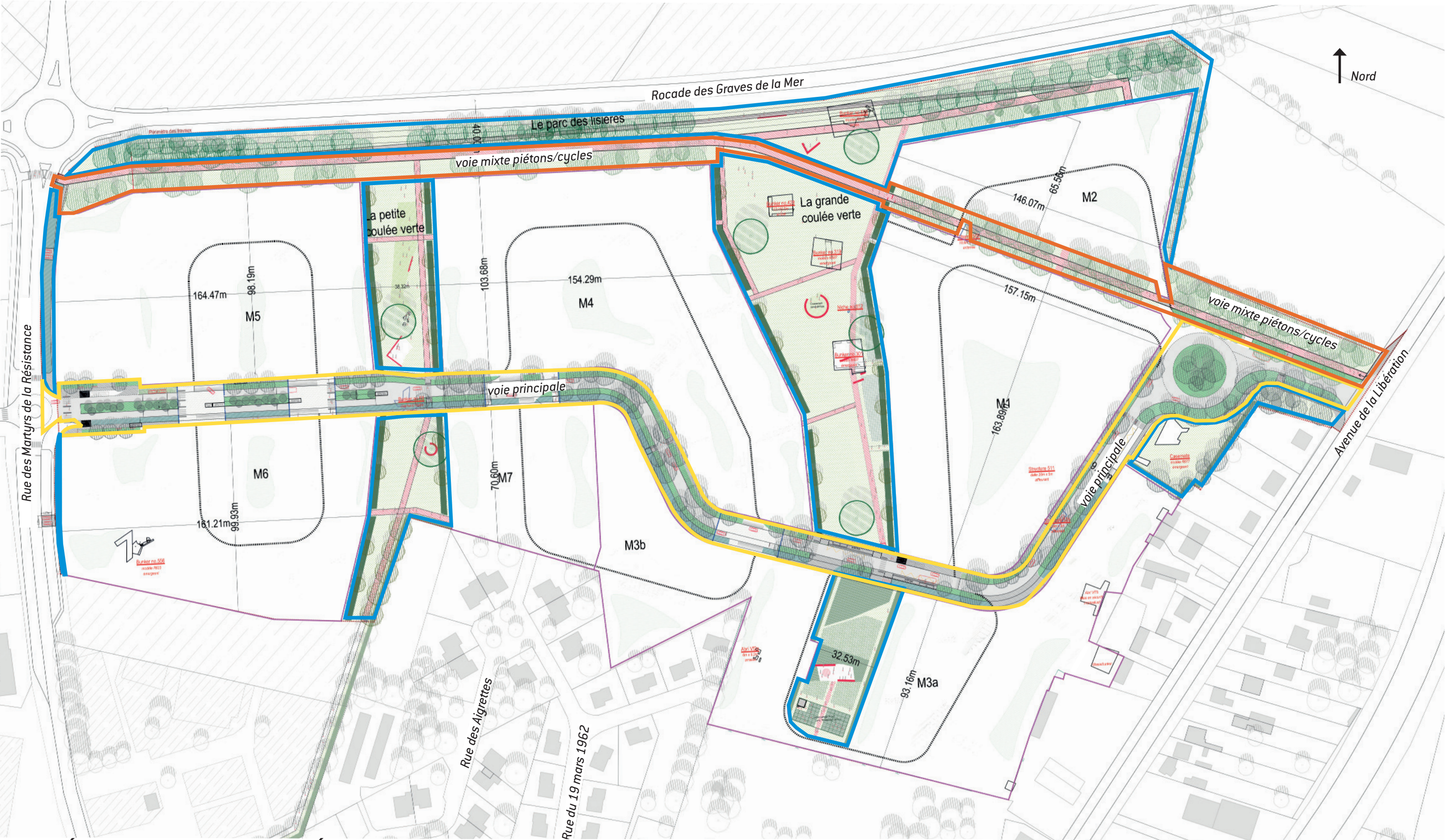


SCHÉMA: PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE/ ÉCHELLE GRAPHIQUE

Les Macrolots

Les Macrolots sont envisagés au nombre de 7, sous forme d'hameaux dont la composition et le fonctionnement permettent un certain degré d'autonomie. Un hameau correspond à un Macrolot.

Chaque hameau est limitrophe à la voie publique traversant le quartier de l'est à l'ouest, et accessible depuis cette dernière.

Les accès des bâtiments (piétons et véhicules) à l'intérieur d'un hameau se situent sur la voie secondaire. Cette dernière communique avec la voie publique et fonctionne en boucle à sens unique.

La voie secondaire du hameau est dimensionnée:

- avec le respect du PLU;

- afin de permettre la circulation des camions de ramassage des ordures et des camions pompiers, y compris la portance adéquate de sa structure.

La voie secondaire est complétée par des places de stationnement visiteurs, dont des places PMR.

Ce type d'accès caractérise l'ensemble de Macrolots. La seule exception concerne les Macrolot 5 et 6, où les constructions en limite de la rue des Martyrs de la Résistance sont directement accessibles depuis cette dernière, que ça soit pour les accès des halls et les accès des véhi-

cules aux parking souterrains.

Les hameaux partagent une logique commune d'implantation des volumes bâtis et de maîtrise des hauteurs et des densités de bâtiments :

- Une «enveloppe bâtie» composée de volumes des logements collectifs en R+3 caractérise les façades urbaines orientées vers la Rocade de la mer et la rue des martyrs de la résistance.

- Des volumes plus bas, à R+1 et R+2, caractéristiques des typologies des maisons et des logements intermédiaires, occupent les coeurs des Macrolots. Ce sont ces petites formes d'habitat qui se situent en continuité de habitations existantes, que ça soit en limite du lotissement des Aigrettes, du cimetière ou des habitations de l'avenue de la Libération.

Le Macrolot 1 représente une figure autonome qui développe des logements collectifs allant de R+1 et R+2 côté Grande coulée verte au R+3 du côté de la voie primaire. Cette implantation permet de maintenir un grand espace non construit et planté dans la partie centrale du Macrolot.

Le découpage foncier permet à l'ensemble de Macrolots d'avoir l'accès à une des deux coulées vertes.



SCHÉMA: HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS/ ÉCHELLE GRAPHIQUE

Ambiances et spatialités

Le projet de Val d'Arquet Est est conçu au travers d'une double approche au paysage : l'approche écologique, déclinant des milieux de vie propices à des faunes et flores diversifiées et complémentaires, et l'approche spatiale, qui priorise le confort, les besoins et le bien être des usagers du site.

Il s'agit de composer un quartier entre ville et campagne, ouvert sur le plateau naturel et agricole tout en étant très bien relié aux points névralgiques dieppois : la plage du Puys, le port, le quartier du Pollet, ses restaurants et le café «Mieux ici qu'en face»...]. Formes urbaines et trame paysagère s'associent pour imbriquer le système urbain, le système naturel et le système agricole qui font la force des lisières ville-campagne. Ainsi, la structure paysagère du quartier, les ambiances végétales, les matérialités et la programmation des espaces publics s'inscrivent dans le vocabulaire de la campagne cultivée (jardins creux, boisements, haies bocagères, vergers, jardins partagés, clairières, ...). Associées à une architecture moderne et exigeante en termes de qualité et de performance environnementale, elles permettent de créer un esprit et des qualités de vie propres aux «hameaux» sans pour autant être dans la caricature ou le pastiche.

Le tout est composé au travers d'un regard sensible, qui a pour but de créer des lieux de vie exceptionnels pour les habitants du quartier. Au-delà de l'ambition de rendre des ser-

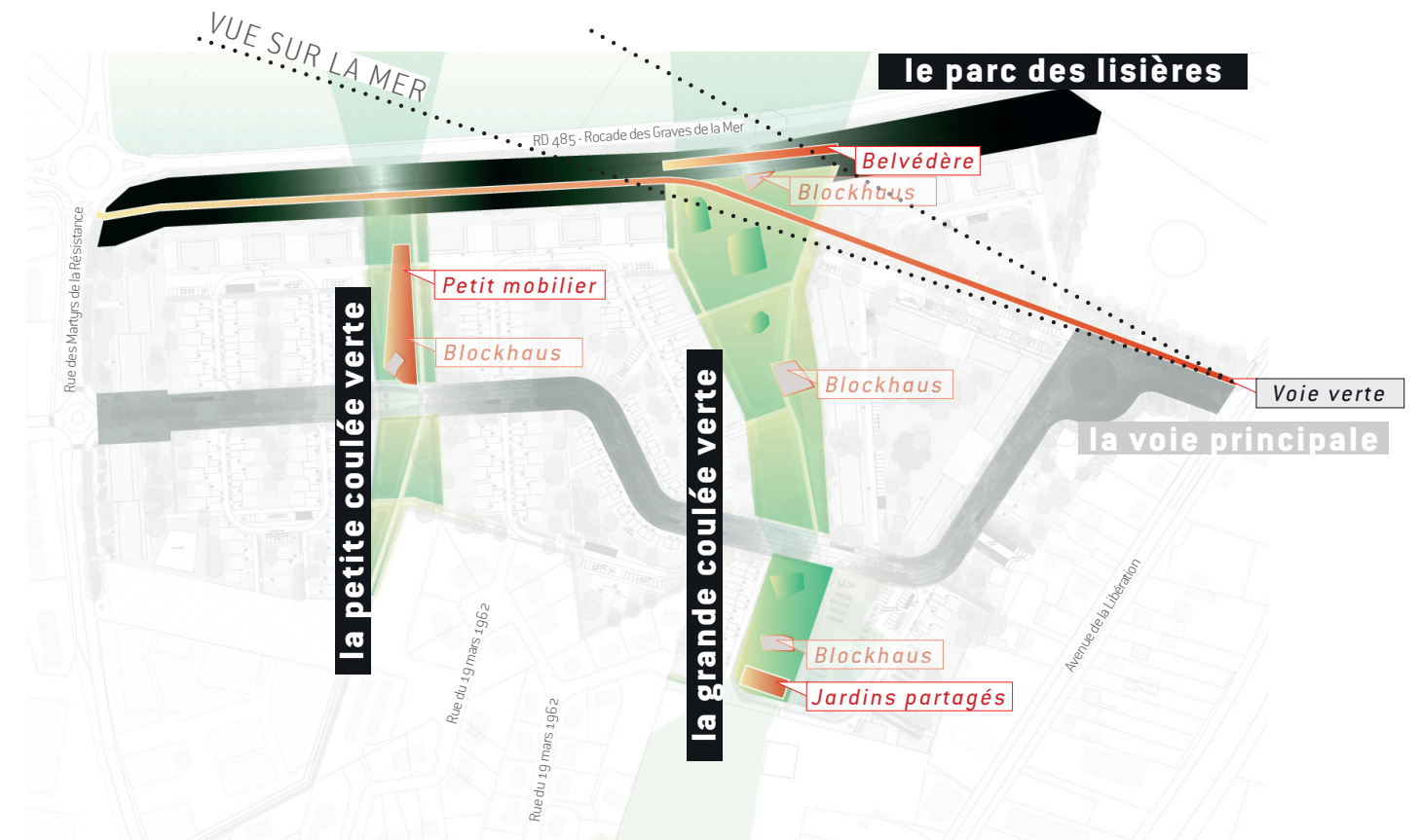
vices écosystémiques, l'expérience d'un promeneur, d'un cycliste, d'un

passager, est de première importance.

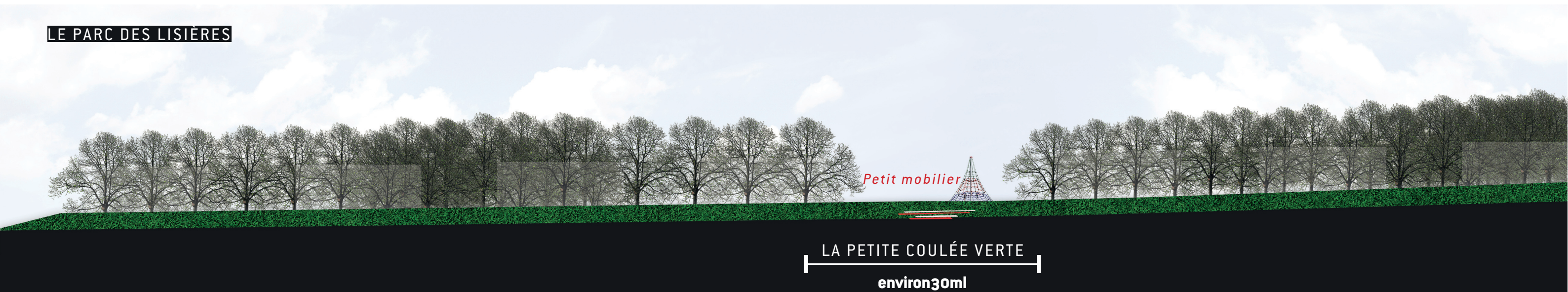
L'équipement privé du lotissement est composé de trois grands ensemble paysagers :

- le parc des lisières (le tampon paysager)
- la petite coulée verte
- la grande coulée verte

Ces trois ensembles sont contiguës et composent une respiration paysagère qui abrite et mets en valeur le patrimoine historique du site (et notamment des blockhaus), et qui intègre des cheminements piétons et cyclables, ainsi que de espaces de vie tels que jardins partagés et des espaces de sociabilité, de repos et de contemplation équipés du petit mobilier urbain.



LE PARC DES LISIÈRES



Le Parc des lisières...

Le parc des lisières est constitué sur une surface de 20 000m² environ, comprenant un merlon de 3m de haut, et de 600m de large, et des jardins creux sur -0.50m de profondeur et 600m de large.

On y retrouve plusieurs situations, à la fois structurelles et provoquées ;

- la promenade au point bas,
- la promenade au point haut,
- le belvédère, vue sur mer et vue sur parc (la grande coulée verte),
- les bosquets forestiers ou réservoirs écologiques,
- les jardins creux ou le paysage de l'eau.

La situation en bord de champ, et la topographie de plateau offrent des vues splendides sur le grand paysage du littoral dieppois. Un travail de nivellement fin nous permet de préserver et de cadrer ces cônes de vue intéressants par l'implantation du bâti et de la végétation. En effet, la vue sur mer qui est précieuse en termes d'attractivité des logements, et la vue sur les champs offrent une autre qualité de vie, dans le prolongement de l'esprit de hameau. Les vues sont cadrées depuis les logements et depuis le parc, notamment depuis le chemin creux et grâce à des interruptions dans les planta-

tions au niveau du parc des lisières.

Un belvédère d'environ 100 ml est conçu à 3m de hauteur, s'ouvrant sur le grand paysage, conçu au travers d'un travail fin de nivellement et de plantations.

Ce parc est traversé par une voie verte de 4m de large, accueillant piétons et cyclistes.

Une interruption dans la végétation aux points d'accroches avec les coulées vertes permet d'accentuer la vue vers la mer.

Des jardins creux longent les façades bâties, permettant ainsi de gérer les eaux pluviales par infiltration.

Un mobilier simple est décliné tout le long, offrant ainsi la possibilité de se poser, se reposer, contempler le long de cette promenade.

La grande et la petite coulée verte...

Zones enherbées hautes s'étalant sur environ 25 000m², à la fois sèches et humides, les coulées vertes sont avant tout des étendues prairiales, ouvertes, valorisant le patrimoine du site et s'accrochant au grand paysage.

L'ambition étant de gérer sur ces étendues naturelles les eaux pluviales par infiltration, le parti-pris du projet accentue la microtopographie du site pour créer des situations uniques. Ainsi, la structure des coulées vertes est le résul-

tat d'un travail de nivellement fin, remaniant la topographie existante pour accentuer les points hauts et bas, et valoriser les points de vue et les accroches à l'échelle du quartier et du grand paysage.

Deux figures en dérivent: la petite coulée verte et la grande coulée verte, accueillant des usages différents et complémentaires.

Les Blockhaus et la topographie (notamment le point de vue sur la mer) sont les deux éléments structurant des coulées vertes.

Sur la grande et la petite coulées vertes, les Blockhaus en 'plateau' deviennent des balcons / placettes minérales aménagées avec des assises en béton, ceux dans les jardins de pluie deviennent des jardins de rocailles, accessibles de façon informelle.

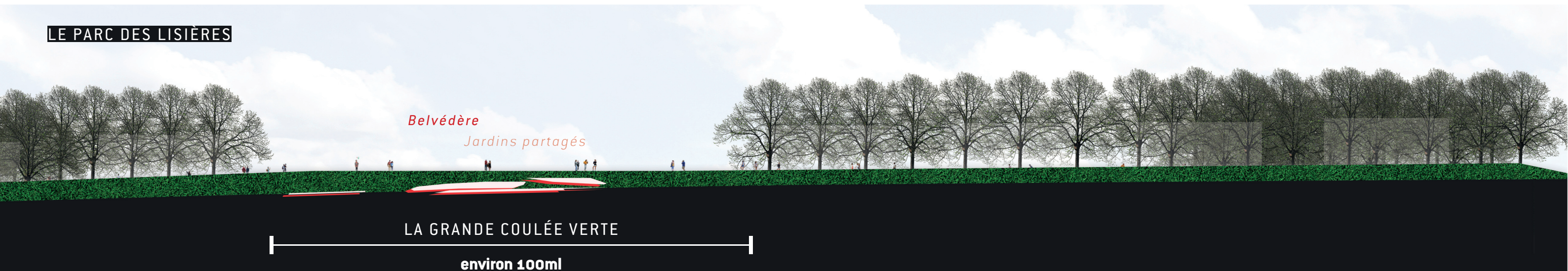
En partie sud de la grande coulée verte, des jardins partagés sont installés, exposés plein sud, bordés de haies bocagères, et accessibles au travers des voies secondaires qui les contournent.

Plusieurs situations sont ainsi créées, permettant aux usagers de se promener, courir, pédaler, se poser, découvrir, cultiver, jouer, etc.

En complément, les richesses écologique et spatiale émanent également de la présence de haies arbustives basses sur les bords de ces coulées vertes, éléments structurants qui constituent les limites du parc nord-sud, et qui créent des interfaces qualitatives avec les lots privés.

Celles-ci se relient au parc de la lisière et au réseau de haies bocagères du grand territoire, tissant ainsi un vaste réseau écologique fonctionnel.









LE PARC DES LISIÈRES



La nouvelle palette des milieux

Les alliances floristiques sont pensées autour de la géologie existante et de ses écosystèmes projetés. La stratégie de plantations et le choix des milieux s'opère au travers d'une vision de mise en place d'écosystèmes fonctionnels à long terme.

Ici, la gestion des eaux pluviales se traduit par des jardins de pluie, des jardins de creux et des noues, la topographie incite à créer des prairies sèches sur les 'plateformes' en points hauts, la déclinaison des bords en haies bocagères vise à se mettre en cohérence avec le grand paysage, et à offrir des territoires de vie adaptés à la faune et flore locales.

- | | |
|--|---|
| <u>Les coulées vertes</u> | <u>Le parc des lisières</u> |
|  Prairie sèche |  Haie arbustive |
|  Jardin de pluie |  Bosquet forestier |
|  Haie arbustive basse |  Jardin creux |
|  Massif arbustif |  Blockhaus - jardin de rocaille |

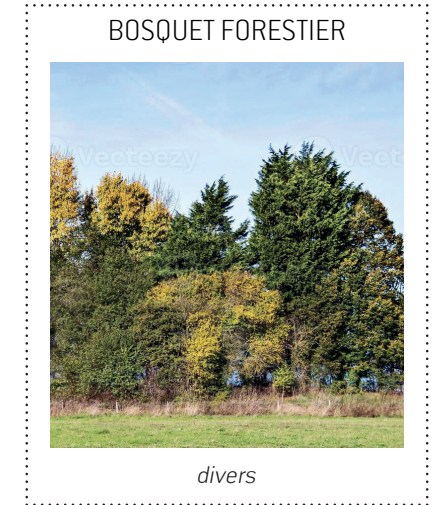
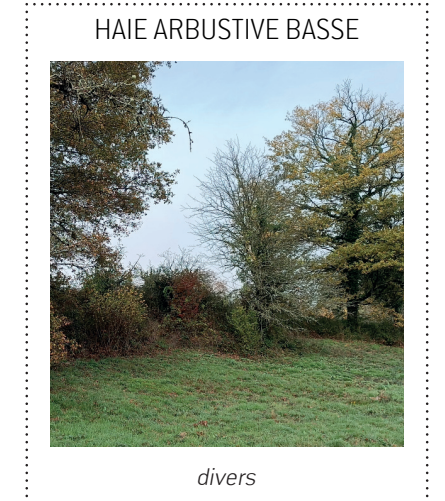




IMAGE D'ILLUSTRATION : GRANDE COULÉE VERTE

De vestiges militaires à des paysages sensibles

Les études historiques et techniques menées sur le site du Val d'Arquet Est permettent de restituer l'état des ouvrages archéologiques et notamment ceux présents à partir de la fin de l'année 1942. Il apparaît que la majorité des installations militaires allemandes - notamment les dépôts de munitions - ont été détruites volontairement. Cependant, plusieurs blockhaus, de types et de tailles variés, subsistent aujourd'hui, comme autant de traces tangibles d'un passé complexe.

Plutôt que de chercher à les effacer, le projet d'aménagement paysager choisit de les révéler, avec une approche sensible et respectueuse. Ces structures deviennent des éléments structurants du parc, à la fois repères visuels et points d'ancrage pour les parcours et les usages. En écho au jeu de topographies du site – alternant points hauts et creux plantés - les blockhaus sont traités de manière différenciée : certains sont

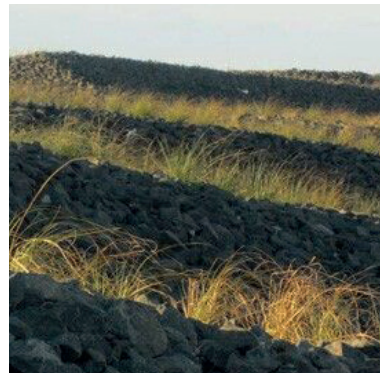
laissés à l'état brut et mis en scène, d'autres sont partiellement végétalisés, intégrés dans le paysage comme un geste d'apaisement, certain encore reconstitués dans son emprise au sol.

La topographie du site, conjuguée à l'implantation singulière de ces ouvrages, génère une lecture en profondeur du paysage, offrant des cadrages successifs jusqu'au grand belvédère, qui devient un point d'appel visuel au loin, une ligne de fuite dans la perspective.

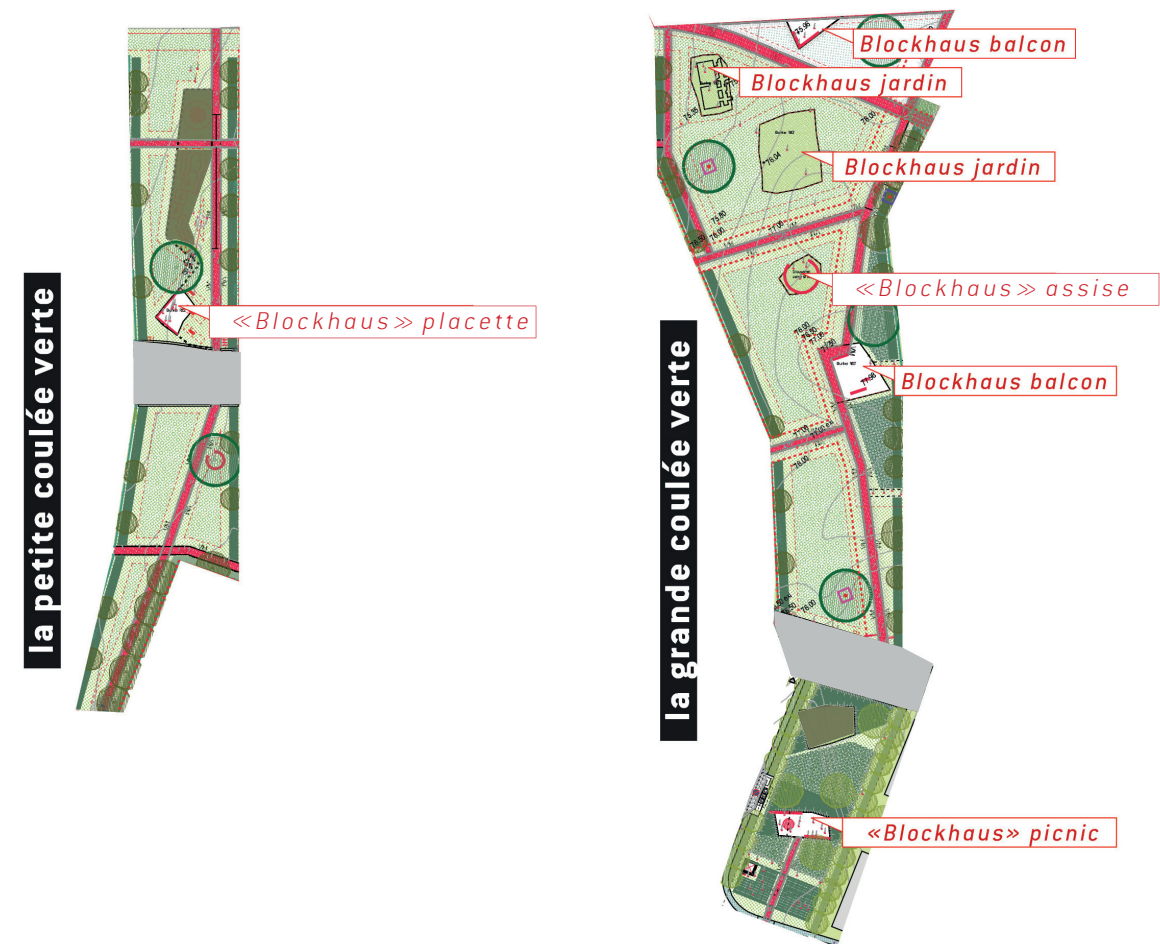
Ce traitement s'accompagne d'un travail fin sur la matérialité : le béton, l'acier corten, les pierres et les cailloux locaux créent une continuité entre les ouvrages existants et les nouveaux aménagements. Par ce langage commun, le parc inscrit ces vestiges dans une nouvelle narration, où mémoire et quotidien se rencontrent dans un équilibre discret et poétique.

IMAGES DE RÉFÉRENCE ET D'AMBIANCE

Un jeu de relief, de rapports cachés, de mise en valeur d'ouvrages et d'approfondissement des points de vue



PLAN SCHÉMA / INTÉGRATION ENVISAGÉE DES BLOCKHAUS DANS LE PAYSAGE DES COULÉES VERTES



La petite coulée verte, une halte/placette

Au cœur du site, dans le doux relief de la petite coulée verte, une halte/placette trouve naturellement sa place. Pensée comme un lieu d'éveil et de convivialité, cet espace ludique se veut à la fois intime et ouvert sur le grand paysage, offrant aux grands et aux petits un terrain d'aventure et un lieu de détente. C'est un lieu où l'on peut jouer et observer, un véritable carrefour entre l'animation des jeux et la sérénité du paysage naturel.

Le choix du mobilier – éléments paysager à escalader ou enjamber: empierrement, branches, troncs coupés – s'inscrit dans une démarche de sobriété et d'intégration. Privilégiant des matériaux durables, le bois et le béton sont les fils conducteurs de l'aménagement. Chaque élément trouve sa place dans ce cadre naturel, avec une attention particulière à l'ergonomie et à l'accessibilité (PMR).

Cet espace devient ainsi un des éléments centraux des coulées vertes, facilement accessibles à tous, tout en étant protégés des circulations véhiculées par des cheminements en

stabilisé renforcé, qui épousent la pente naturelle du terrain.

Côté palette végétale, on y retrouve :

- > des jardins de pluie en points bas, une prairie sèche en points hauts,
- > des haies arbustives longeant les ilots privés.

Un arbre remarquable y sera planté, symbole repère et habitat pour la faune en coeur de site et apporteront l'ombre nécessaire au confort des espaces publics.

