



Projet d'aménagement du Val d'Arquet Est

Étude d'optimisation de la densité des constructions



Informations générales

Maîtrise d'ouvrage (et partenaires)



3F Normandie – Direction du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage – Pôle Construction

✉ [189, impasse de la Briqueterie – 76550 SAINT AUBIN SUR SCIE, CS 60017 – 76201 DIEPPE Cedex](mailto:189,impasse.de.la.Briqueterie-76550.SAINT.AUBIN.SUR.SCIE,CS.60017-76201.DIEPPE.Cedex)

📄 michel.sayasithsena@groupe3f.fr ; [02 77 07 80 00](tel:0277078000)

Groupement d'études



INGETEC

✉ 135 Allée Paul Langevin, 76230 Bois-Guillaume

📄 ingetec@ingetec.fr ; [02 35 07 94 20](tel:0235079420)

Caractéristiques du projet

Intitulé Val d'Arquet Est

Ville Dieppe

Département Seine-Maritime (76)

La présente étude vise à analyser la cohérence et la compatibilité du projet au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espace et de densification des constructions issus de l'objectif ZAN de la loi Climat & Résilience et traduit localement à l'échelle des Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). La recherche de ces objectifs est à concilier avec la qualité urbaine et environnementale, et peut être encadrée par les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi).

Table des matières

1. Cadre méthodologique et présentation du site.....	4
1.1. Cadre et objectifs de l'étude.....	4
1.1.1. Application des articles L.300-1 et L.300-1-1 du Code de l'Urbanisme.....	4
1.1.2. Cadrage méthodologique	4
2. Présentation du projet et du site.....	5
2.1. Description du site.....	5
2.1.1. Localisation du site	5
2.1.2. Environnement du site et enjeux.....	5
2.2. Cadre réglementaire applicable au projet	9
2.2.1. Textes réglementaires et normes spécifiques.....	9
2.2.2. Documents stratégiques à prendre en compte.....	9
2.2.3. Documents de planification territoriale.....	10
2.3. Le projet d'aménagement.....	14
2.3.1. Enjeux du secteur & intentions d'aménagement.....	14
3. Analyse du projet	19
3.1. Analyse de la densité actuelle et potentielle.....	19
3.2. Evaluation de la qualité urbaine du projet.....	19
4. Table des figures.....	22
5. Annexes	22

1. Cadre méthodologique et présentation du site

1.1. Cadre et objectifs de l'étude

1.1.1. Application des articles L.300-1 et L.300-1-1 du Code de l'Urbanisme

En raison de ses caractéristiques et de la stratégie retenue par 3F Normandie pour sa mise en œuvre, le projet d'aménagement du Val d'Arquet Est à Dieppe nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale.

Cette procédure porte sur la réalisation des aménagements publics nécessaires à la mise en œuvre du projet (viabilisation des terrains) et de développement urbain ; lesquels nécessitent, dans un second temps, l'intervention d'opérateurs privés (promoteurs, particuliers, ...) qui suivront leurs propres procédures opérationnelles (dossiers de demande de permis d'aménager et/ou de construire).

Dans ces conditions, le projet porté par 3F Normandie sur le secteur Val d'Arquet Est entre donc dans le champ d'application de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme qui impose la réalisation d'une Étude de Faisabilité sur le Potentiel de Développement des Énergies Renouvelables et de Récupération (EFPDENR&R) et d'une Etude d'optimisation de la densité des constructions, pour toute opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale.

Cette étude est plus amplement définie à l'article L.300-1-1 :

« Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone mais également d'une **étude d'optimisation de la densité des constructions** dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville. ».

1.1.2. Cadrage méthodologique

Tout d'abord, il convient de noter que l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ne précise pas le contenu détaillé attendu pour cette étude. Seul l'article R.122-1 du Code de l'Environnement précise que l'étude d'impact du projet comprend : « Les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte. ». Il n'est pas précisé qui doit être le maître d'ouvrage de cette étude par ailleurs.

Aucune méthodologie n'a été développée à ce jour pour permettre de rédiger cette étude.

Il a ainsi été fait le choix de rédiger cette étude en plusieurs parties :

- PARTIE 1 : Présentation du site, de la réglementation qui s'y applique et du projet ;
- PARTIE 2 : Analyse de la densité, de la qualité urbaine et de la préservation de la biodiversité sur le projet et actions d'optimisation possible de la densité.

2. Présentation du projet et du site

2.1. Description du site

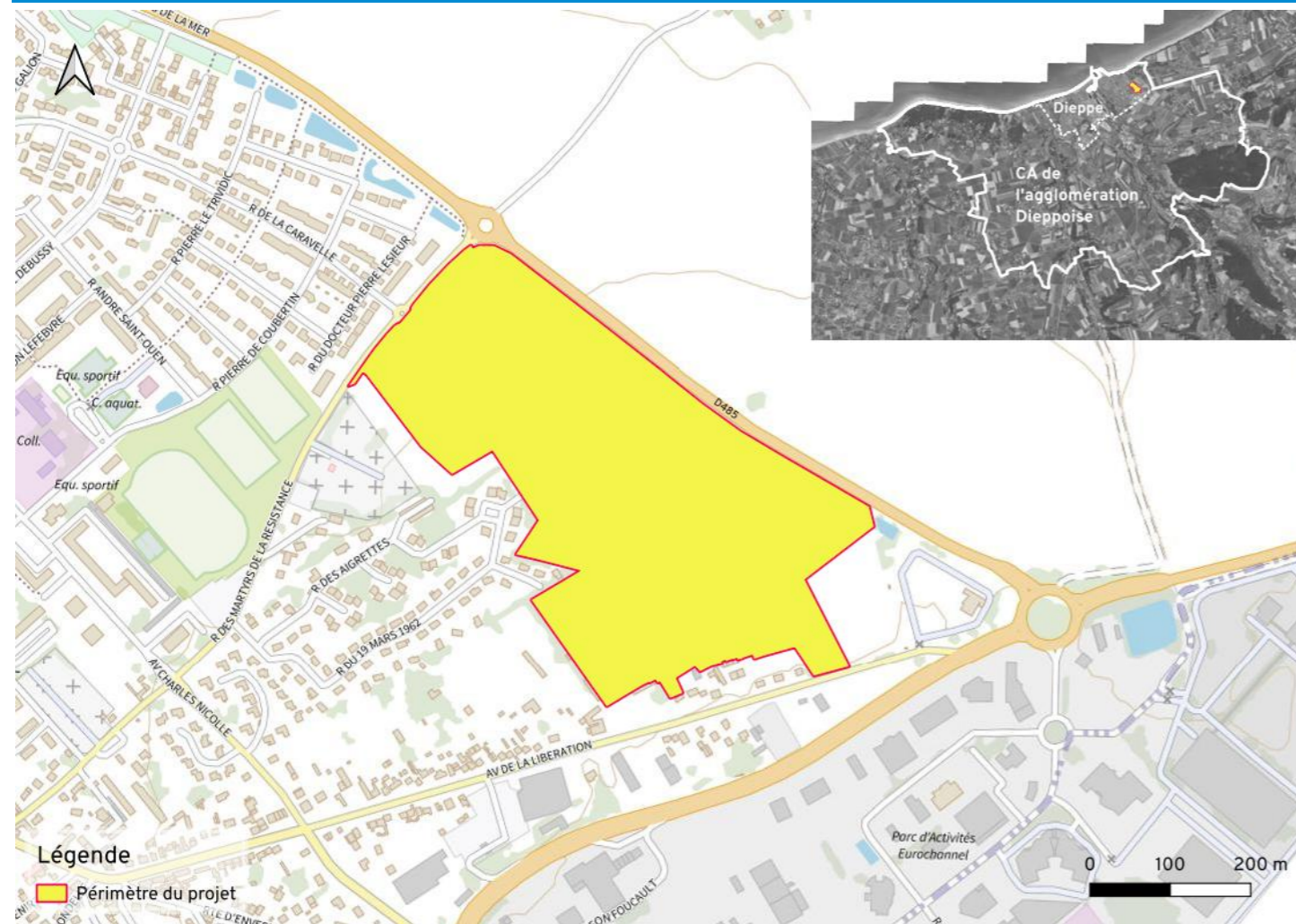
2.1.1. Localisation du site

Le projet visé par la présente étude concerne l'aménagement du futur quartier Val d'Arquet Est situées sur la partie Est de la commune historique de Neuville-lès-Dieppe.

Ce projet, mené par 3F Normandie, s'inscrit sur des parcelles agricoles non construites dont le périmètre de 17,5 ha est délimité par :

- La rue des martyrs de la Résistance au Nord-Ouest
- La D485 au Nord-Est
- L'avenue de la libération au Sud

Figure 1 Localisation du site d'étude dans la commune de Dieppe



2.1.2. Environnement du site et enjeux

Le tableau ci-après, extrait de l'état initial de l'environnement synthétise les caractéristiques du site et les enjeux en présence.

Le classement de ces enjeux a été effectué selon trois niveaux d'intensité :

- Un niveau d'enjeu **FAIBLE** qui nécessite la mise en place de mesures de gestion classique à tout type de projet ;
- Un niveau d'enjeu **MOYEN** qui est compatible avec le projet mais qui nécessite des mesures spécifiques ;
- Un niveau d'enjeu **FORT** nécessitant l'engagement d'une ou plusieurs des démarches suivantes :
 - Des autorisations administratives et/ou le respect d'une réglementation spécifique ;
 - La réalisation d'expertises spécifiques pour écarter tout risque ;
 - La mise en œuvre de mesures importantes.
 -

Figure 2 Tableau de synthèse des enjeux environnementaux

THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		SYNTHESE DES ASPECTS PERTINENTS DE L'ETAT ACTUEL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX SUSCEPTIBLES D'ETRES AFFECTES DE MANIERE NOTABLE PAR LE PROJET	NIVEAU D'ENJEU
Compartiment climatique		Le secteur d'étude, et la région dieppoise plus globalement, est soumis à un climat océanique tempéré qui se caractérise par des températures douces et une pluviométrie relativement abondante. Le vent est un facteur climatique important. <i>Les incidences sur le changement climatique existent (en lien avec la consommation de terre agricole et l'augmentation de la densité humaine notamment). Le projet doit anticiper le climat et son évolution à long terme, notamment dans la conception des bâtiments pour le confort des futurs usagers.</i>	FORT
Compartiment terrestre	Relief et topographie	Le secteur d'étude se situe à une altitude comprise entre 68 et 80 m NGF avec une pente globalement continue depuis l'avenue de la libération (point haut) vers la rue des Martyrs de la Résistance (point bas). <i>De par sa nature, le projet n'est pas amené à engendrer un impact notable sur le relief. En revanche, il doit tenir compte de la topographie dans la conception notamment du système de gestion des eaux.</i>	FAIBLE
	Sol et sous sol	Les terrains naturels rencontrés au droit du secteur d'étude sont, constitués de limons reposant sur des argiles. Les risques naturels liés à la nature des sols (aléa retrait/gonflement des argiles et sismique) sont par ailleurs faibles au niveau du secteur d'étude. Le risque lié au cavités souterraines est par ailleurs plus élevé lié à la présence d'anciens ouvrages militaires de type bunker. <i>De par sa nature, le projet n'est pas amené à engendrer un impact notable sur le contexte géologique local. En revanche, il aura un impact sur des sols dont les qualités agronomiques sont bonnes. Il doit par ailleurs tenir compte des caractéristiques géotechniques des sols en place dans la conception notamment des futurs aménagements et constructions.</i>	FORT
Compartiment aquatique	Eaux souterraines	L'aquifère présent à l'aplomb du secteur d'étude est la nappe de la Craie des BV de l'Eaulne, Béthune, varenne, Bresle et Yères (FRHG204) . Le secteur d'étude se situe en dehors de tout périmètre de protection de captage. D'après les isopièzes la nappe serait relativement profonde vis-à-vis du terrain naturel (-50m). <i>De par sa nature, le projet n'est pas amené à engendrer un impact notable sur les eaux souterraines.</i>	FAIBLE
	Eaux superficielles	Le fonctionnement hydraulique du secteur est principalement déterminé par sa topographie. La pente naturelle favorise un écoulement continu des eaux de surface, avec peu d'impact de l'occupation actuelle des sols. Les sols, peu perméables, permettent néanmoins une certaine infiltration avant que les eaux ne rejoignent des noues situées en contrebas. Les eaux pluviales du site s'écoulent vers la Manche, via le bassin versant local. La masse d'eau côtière concernée est celle du Pays de Caux Nord (FRHC18) qui présentait en 2022 un bon état écologique, physico-chimique et biologique, et un état hydromorphologique jugé très bon. Toutefois, son état chimique global est dégradé en raison de la présence de PCB ubiquistes, bien que son état chimique « sans ubiquistes » reste bon. <i>Le projet par les aménagements projetés (évolution de l'occupation des sols) viendra modifier le fonctionnement hydraulique du site avec un impact potentiel sur la quantité et la qualité des eaux superficielles.</i>	MOYEN
	Risques naturels	Le secteur d'étude n'est pas exposé au risque d'inondation par débordement de cours d'eau, ruissellement, ou remontée de nappe. <i>Le projet par les aménagements projetés (évolution de l'occupation des sols) pourrait aggraver l'exposition aux risques naturels liés aux ruissellements, et augmenter la vulnérabilité à l'aval des populations et des biens à ces risques.</i>	FAIBLE
THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		SYNTHESE DES ASPECTS PERTINENTS DE L'ETAT ACTUEL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX SUSCEPTIBLES D'ETRES AFFECTES DE MANIERE NOTABLE PAR LE PROJET	NIVEAU D'ENJEU
Milieux environnants	Occupation du sol - foncier	L'occupation des sols sur le secteur d'étude est caractérisé principalement par des espaces végétalisés, ou pâture mésophile avec quelques portions de haies arasées. Ces espaces étaient anciennement des cultures céréalières. Du point de vue du foncier, le site est caractérisé par de grandes parcelles, toutes propriété de 3F Normandie. <i>Le projet ayant pour objectif de développer un quartier d'habitat, il est donc susceptible d'avoir des incidences notables sur l'occupation des sols et le foncier.</i>	FORT
	Milieux naturels, Habitats & Biodiversité locale	Aucun zonage réglementaire n'est présent dans la région naturelle d'implantation du projet ; la zone Natura 2000 la plus proche est la Zone Spéciale de Conservation du Littoral Cauchois, localisée à 650 m au Nord du secteur d'étude. Concernant les habitats naturels, le secteur d'étude constitue un enjeu écologique considéré comme moyen. La flore met en évidence une richesse spécifique assez-faible avec une mosaïque d'habitat faible. Concernant les mammifères, insectes, reptiles et amphibiens, le secteur d'étude constitue un enjeu également faible voire négligeable. En revanche, les oiseaux en période de nidification représentent un enjeu écologique moyen. <i>Même si la biodiversité ne semble pas représenter un enjeu fort actuellement compte tenu des habitats observés et des espèces identifiées, le projet est néanmoins susceptible d'avoir une incidence notable sur la biodiversité locale, de manière positive ou négative, selon la nature des aménagements projetés.</i>	MOYEN
	Continuités écologiques	Le réservoir de biodiversité le plus proche est localisé à plus de 1 km au nord du site. Seul un corridor à fort déplacement, localisé à l'est du site, est recensé par le SRCE. Toutefois, il est situé de l'autre côté de la départementale qui constitue un obstacle à la continuité. <i>Même si on constate actuellement l'absence de continuités écologiques à proximité immédiate du site, ce dernier peut néanmoins avoir une incidence positive notable si les aménagements sont orientés en faveur d'une reconnexion avec les milieux naturels environnants à plus large échelle.</i>	FAIBLE
	Tissu urbain	Le tissu urbain au niveau du secteur d'étude se caractérise essentiellement aux franges du secteur d'étude, ce dernier étant un espace en pature, anciennement dédié à des cultures. Le site est bordé à l'Ouest et au Nord par des zones d'habitats résidentiels. Les voies de circulation et notamment la route des graves de la mer à l'Est du site marque la limite du site. Ce tissu urbain local est amené à évoluer avec le projet d'extension du cimetière faisant l'objet d'un emplacement réservé au Nord Ouest du secteur d'étude. <i>Le projet ayant pour objectif de prolonger le tissu urbain existant en frange du site avec la création de logements, il entrainera donc des incidences notables sur le tissu urbain.</i>	MOYEN

	Paysage	Le site est aujourd'hui marqué par la présence d'anciennes parcelles agricoles en l'état de friche. Le paysage du secteur d'étude est marqué par la limite de l'urbanisation, entre les ouvertures sur le grand paysage avec des vues dégagées vers le littoral et l'intérieur des terres et les silhouettes des bâtiments existants à l'Ouest du secteur d'étude. <i>Le réaménagement du quartier va entraîner une évolution notable du paysage de manière locale.</i>	FORT
	Patrimoine et cadre de vie	Le secteur d'étude n'est pas concerné par la proximité d'un monument historique ou de son périmètre de protection cependant il a été révélé par des investigations archéologiques, la présence de vestiges archéologiques significatifs. Par ailleurs, il n'est pas concerné par des sites classés ou inscrits. <i>Le patrimoine historique devra être pris en compte dans la conception du projet.</i>	FORT
Tissu social et économique		La commune de Dieppe connaît depuis 40 ans, une diminution progressive de sa population ; celle-ci atteint environ 28 358 habitants en 2021. En termes de logements, le PLH adopté en 2020 sur Dieppe Maritime prévoit un objectif annuel de construction neuve de 180 logements dont 55% sur la commune de Dieppe. Sur le plan économique, sur la commune de Dieppe ce sont les secteurs du commerce et des services aux entreprises qui apparaissent comme étant les plus dynamiques. Le secteur d'étude est concerné par les grands employeurs privés à proximité tel qu'EDF et donc des projets de croissance tel que le projet EPR2. Le site était jusqu'en 2023 occupé en partie par des activités agricoles. <i>Le projet ayant pour but de développer de nouvelles surfaces de logements, il aura une incidence notable sur le tissu social et économique local à l'échelle de la commune de Dieppe mais également de sa zone d'emploi.</i>	MOYEN
Infrastructures de transport et mobilités	Déplacements urbains	A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de la région Dieppoise, le mode de déplacement principal est la voiture avec une utilisation à 65,3% pour les déplacements domicile-travail sur la commune de Dieppe chez les actifs. <i>Le projet va entraîner une augmentation de la densité humaine ainsi il va engendrer une modification locale des déplacements urbains, en revanche à l'échelle de l'agglomération les principaux flux de déplacements ne seront pas impactés de manière notable par le projet.</i>	MOYEN
	Infrastructures viaires & trafic routier	A l'échelle du secteur d'étude, la desserte viaire est assurée par la rue des Martyrs de la Résistance, l'Avenue de la Libération ainsi que la route des graves de la Mer donnant sur le giratoire RD 925/485. Les données de comptages mettent en évidence que le giratoire RD 925/485 est important en termes de trafic avec un axe Est-Ouest principal et que le flux principal circule sur la RD485 puis se diffuse de manière homogène. Les autres axes ont des charges de trafic faibles, comprises entre 800 et 1200 véhicules/jour. Une marge de sécurité est disponible au droit des carrefours pour d'éventuelles augmentations des charges de trafic. A noter que le trafic de poids lourds est relativement importants sur les routes départementales (RD 485 et RD 925) avec en moyenne 4,2% de PL. <i>A l'échelle du secteur d'étude, l'augmentation de la population va de fait entraîner une augmentation des déplacements et donc du trafic automobile.</i>	MOYEN
	Desserte par les transports collectifs	Le secteur d'étude est desservi au nord par la ligne 1 de bus qui permet de voyager rapidement vers le centre-ville de Dieppe mais aussi la gare SNCF. <i>L'augmentation de la population au sein du quartier, va entraîner une augmentation des usagers des transports collectifs qui devront potentiellement être adaptés en termes de tracé et de fréquence de passage pour répondre à la demande. Des incidences notables sont donc à prévoir.</i>	MOYEN
	Desserte par les modes actifs	Au droit du secteur d'étude, seul l'avenue des Martyrs de la Résistance présente des trottoirs et aménagements piétons continus. Il n'y a pas d'aménagements cyclables sur les voies de desserte du secteur d'étude. <i>Au même titre que pour les transports collectifs, une augmentation des déplacements piétons et cyclables est à prévoir au niveau du quartier.</i>	MOYEN
THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		SYNTHESE DES ASPECTS PERTINENTS DE L'ETAT ACTUEL ET IDENTIFICATION DES ENJEUX SUSCEPTIBLES D'ETRES AFFECTES DE MANIERE NOTABLE PAR LE PROJET	NIVEAU D'ENJEU
Réseaux divers		Le secteur d'étude est desservi par des réseaux d'assainissement séparatifs. Il n'y a pas de réseau d'eau pluvial à proximité. Les réseaux d'eau potable, de gaz, électricité et télécom sont également présents sur ce secteur. En matière de développement des énergies renouvelables, le site va pouvoir profiter à moyen/long terme de l'extension du réseau de chaleur urbain SODINEUF sur le quartier. D'autres solutions de chaleur complémentaires et en attente au réseau de chaleur urbain et d'autres solutions de production d'électricité renouvelable sont envisageables à l'échelle des îlots privés. <i>Le projet prévoit la création de nouvelles parcelles pour la construction de futurs bâtiments à usages de logements. Ces nouveaux bâtiments peuvent avoir une incidence notable sur la capacité des réseaux. Grâce au déploiement d'un réseau de chaleur sur le quartier, le bilan énergétique du projet en matière de recours aux énergies renouvelables/de récupération sera positif.</i>	FAIBLE
Gestion des déchets		Sur le secteur d'étude, la collecte et le traitement des déchets sont assurés par Dieppe-Maritime. Ils sont collectés en porte-à-porte, pour les ordures ménagères, les emballages propres et secs et les déchets verts. Le verre doit être déposé dans les colonnes d'apports volontaires. Le SMEDAR (Syndicat mixte d'enlèvement des déchets ménagers de l'arrondissement de Rouen) est en charge du traitement des déchets. <i>Même si les politiques locales sont développées en faveur du recyclage et d'une réduction des déchets, l'augmentation de la population au sein du quartier Val d'Arquet, va entraîner une augmentation de la production de déchets.</i>	FAIBLE
Gestion de l'eau		La consommation d'eau par abonné sur la CA de la région Dieppoise peut être estimée à 380L par jour. La station d'épuration de Dieppe dispose d'une capacité de 61 700 équivalent habitants (EH). Les charges hydrauliques reçues sur la station représentent 44 % de la capacité nominale de la station. <i>Même si les politiques locales sont développées en faveur d'une réduction des consommations en eau potable, l'augmentation de la population au sein du quartier Val d'Arquet, va entraîner une augmentation des consommations en eau potable et des rejets d'eaux usées vers la station d'épuration.</i>	FAIBLE

Nuisances locales et enjeux sanitaires	Qualité de l'air	<p>La qualité de l'air mesurée au droit du secteur d'étude qui se caractérise par les concentrations en dioxyde d'azote (NO2) et en particules fines (PM10), n'indique pas de dépassement potentiel des valeurs limites réglementaires caractéristiques de l'exposition chronique de la population à la pollution.</p> <p><i>Le projet ayant pour objectif de développer de nouvelles surfaces de plancher (logements), il est susceptible d'exposer davantage la population aux pollutions du trafic automobile sur les principaux axes du quartier. De même l'augmentation du trafic induite par le projet, peut entraîner localement une dégradation de la qualité de l'air.</i></p>	FAIBLE
	Qualité des sols	<p>L'état des connaissances et les investigations réalisées sur les sols à l'échelle du secteur d'étude ont permis d'établir l'absence d'impact significatif sur le milieu sol.</p> <p><i>Selon les aménagements projetés et la qualité des sols en place, il est mis en évidence la compatibilité des milieux avec l'usage envisagé.</i></p>	FAIBLE
	Risques pyrotechniques	<p>La totalité du secteur d'étude est concerné par la présence de potentielles bombes d'aviation, mais aussi de munitions de plus faible capacité en lien avec l'occupation allemande.</p> <p><i>Les risques pyrotechniques étant élevés, une sécurisation et une dépollution pyrotechnique sera nécessaire dans le cadre de futurs travaux de terrassements.</i></p>	FORT
	Risques industriels & Transport de matière dangereuse	<p>Le secteur d'étude est concerné vis-à-vis du risque nucléaire. Il est en effet intégré au PPI de la centrale de Penly.</p> <p>A noter enfin que la RD925 et la D485 principaux axes routiers qui bordent le secteur d'étude, sont concernés par le transport routier de matières dangereuses.</p> <p><i>Compte tenu du risque industriel présent sur la zone d'implantation du projet, des incidences potentielles sont à prévoir si des constructions venaient à être davantage exposées ce risque.</i></p>	MOYEN
	Nuisances sonores	<p>On constate que dans le secteur d'étude, la RD485 génère des nuisances acoustiques.</p> <p>La campagne de mesure réalisée met en évidence que la zone d'étude est en « ambiance sonore modérée » avec des valeurs de niveaux sonores diurnes inférieurs à 65 dB(A) et des valeurs nocturnes inférieures à 60 dB(A).</p> <p>La zone du projet est même en ambiance calme avec des niveaux sonores diurnes qui varient globalement entre 45 et 55 dB(A) selon la proximité aux axes routiers ; la nuit, les valeurs de niveaux sonores sont inférieures à 45 dB(A).</p> <p><i>Le projet ayant pour objectif de développer de nouvelles surfaces de plancher, il est susceptible d'exposer davantage la population aux nuisances sonores liées au trafic automobile sur les principaux axes du quartier.</i></p>	FORT

2.2. Cadre réglementaire applicable au projet

2.2.1. Textes réglementaires et normes spécifiques

La loi Climat et résilience du 22 août 2021, poursuit, notamment au travers des articles 191 à 226 l'objectif de « La lutte contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme ». La loi précise que pour atteindre l'objectif national du zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.

Cette lutte contre l'artificialisation est définie à l'article L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme (CU), comme la résultante de l'équilibre entre :

- La maîtrise de l'étalement urbain ;
- Le renouvellement urbain ;
- L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- La qualité urbaine ;
- La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- La renaturation des sols artificialisés ;

Par ces éléments, l'article L.101-2-1 CU met en avant la nécessité, au droit du territoire national mais également à l'échelle plus locale, notamment au droit du projet, d'optimiser la densité des espaces urbanisés, sans pour autant mettre de côté d'autres thématiques tel que la qualité urbaine ou la biodiversité.

Ces objectifs de ZAN sont appliqués de manière différenciée et territorialisée au travers des différents documents stratégiques et de planification.

La loi Climat & Résilience introduit plusieurs dispositions, notamment des bonus de constructibilité supplémentaires qui s'appliquent par dérogation aux règles du PLU, afin de favoriser l'intensification urbaine et le recyclage des friches, à savoir :

- Le champ des dérogations potentielles aux règles du PLU est étendu aux périmètres des grandes opérations d'urbanisme (GOU) et dans les centres villes des opérations de revitalisation de territoire (ORT) ;
- Un bonus de constructibilité de 30 % est possible pour les projets réalisés dans des friches en zone tendue ou non, donc sur tout le territoire, afin de favoriser l'équilibre économique des projets.

Ainsi, conformément à la Loi et plus particulièrement à l'article L152-6-2 du code de l'urbanisme, les gabarits à respecter identifiés au PLU au droit du site pourraient être à titre dérogatoire, supérieurs dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement.

2.2.2. Documents stratégiques à prendre en compte

Le SRADDET de Normandie

En Normandie, l'artificialisation des sols est estimée à 1 200 ha/an sur la période 2011 – 2020. Ce phénomène s'inscrit dans la moyenne nationale avec 0,04 % de consommation du territoire par an mais, au regard du nombre d'habitants, classe la Normandie dans les régions parmi les plus consommatrices de foncier. Or ce foncier agricole contribue à la production alimentaire et non alimentaire de la région, mais il est aussi source de biodiversité et de captation de carbone.

Le SRADDET de Normandie, adopté en 2020, a fait l'objet d'une modification adoptée en 2025 en vue d'y intégrer les objectifs issus de la Climat & Résilience et notamment celui de Zéro Artificialisation Nette.

Ainsi, le SRADDET 2025 pose comme objectif n°49 de mobiliser les outils foncier pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages. L'objectif est de rationaliser la consommation d'espace et d'optimiser la conciliation des usages propres au fonctionnement et au développement de la région. Cet objectif global est décliné en sous objectifs :

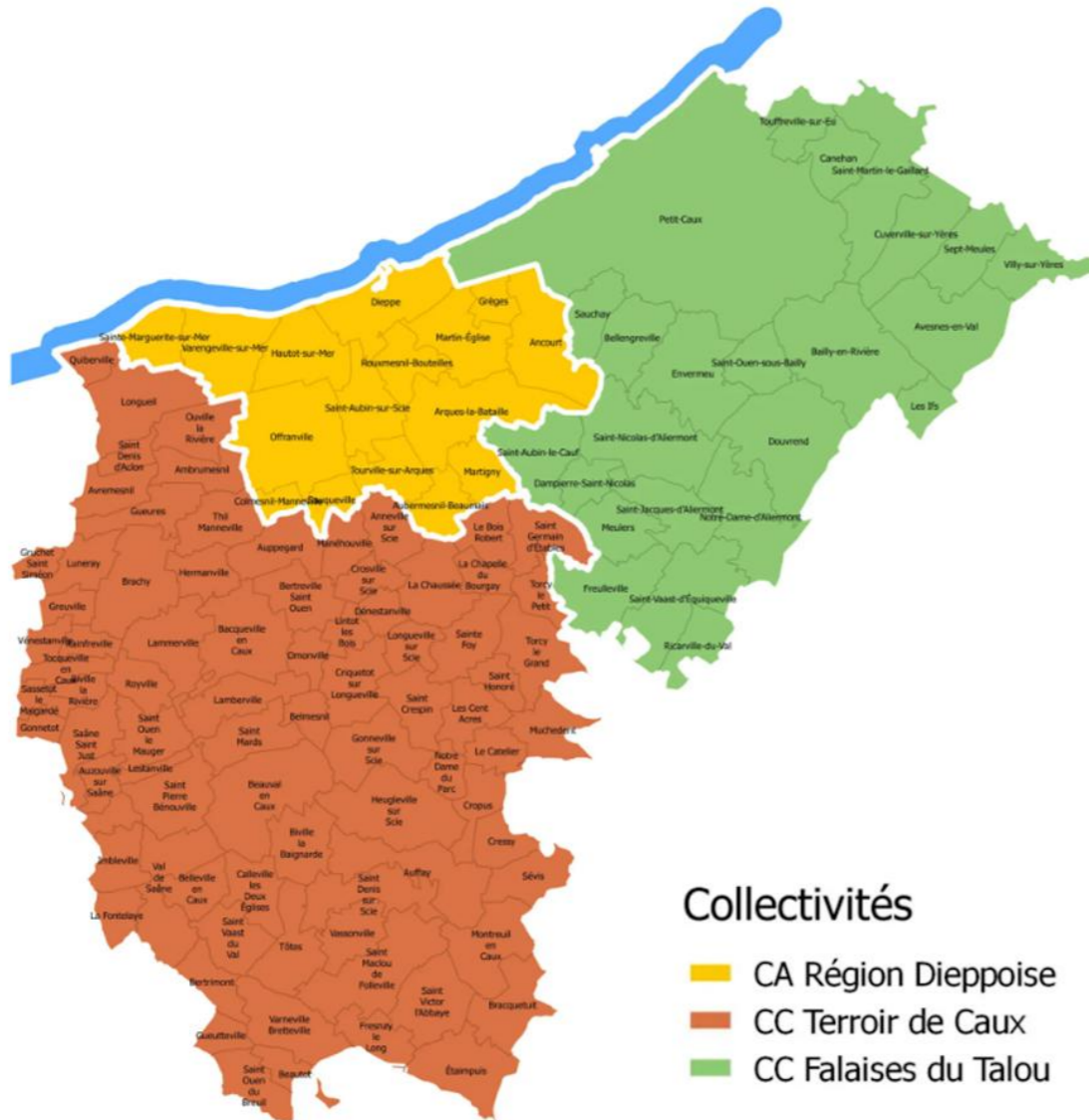
- Limiter l'artificialisation des surfaces naturelles, agricoles et forestières ;
- Mieux intégrer l'enjeu des sols dans la gestion du foncier et développer une politique en faveur de leur préservation ;
- Préserver les espaces de production agricole existants et favoriser la conversion de terrains péri-urbains disponibles pour des productions agricoles de proximité ;
- Poursuivre le développement de l'observation foncière sur l'ensemble du territoire et encourager les stratégies foncières afférentes aux observatoires fonciers ;
- Avoir des documents d'urbanisme volontaristes intégrant l'ensemble des défis posés pour une gestion raisonnée du foncier ;
- Prendre en compte les enjeux du foncier dans les politiques sur le logement ;
- Prendre en compte les enjeux du foncier dans les politiques sur le commerce

2.2.3. Documents de planification territoriale

Le SCOT

Le SCOT applicable sur le territoire d'étude est le SCOT du Pays Dieppois - Terroir de Caux. Adopté en 2017, le document a fait l'objet d'une modification approuvée en 2021 et prend désormais le nom de SCOT Dieppe Pays Normand.

Figure 3 Territoire du SCOT Dieppe Pays Normand

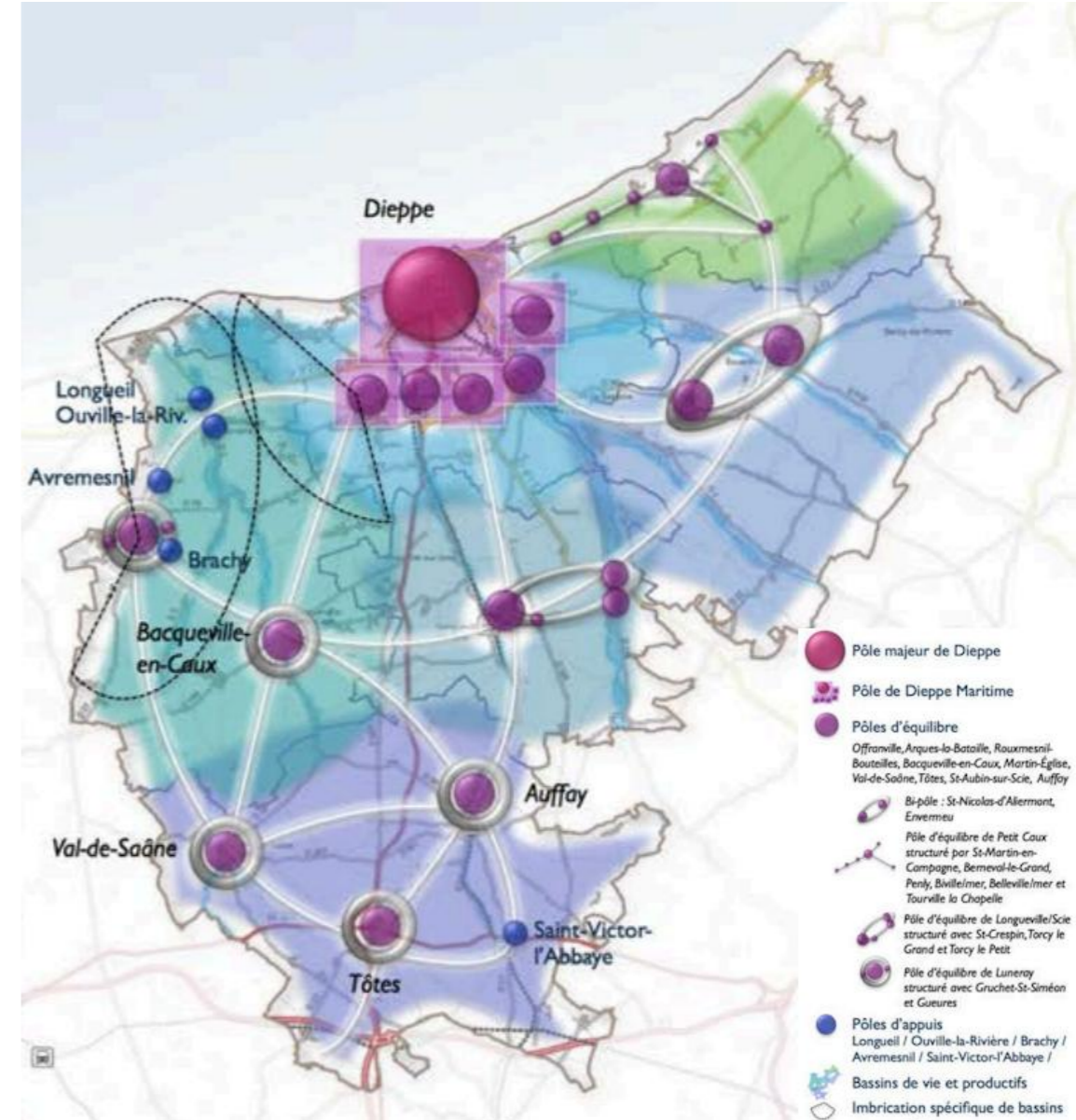


Le SCOT limite la consommation foncière en extension à 650 hectares à l'horizon 20 ans, en y incluant les développements résidentiels, économiques, commerciaux, ainsi que les équipements (hors grands équipements et infrastructures – extension de la centrale de Penly...)

- 447 ha pour le développement résidentiel et les équipements ;
- 203 ha pour les espaces d'activités économiques et commerciaux.

L'armature urbaine définie par le SCOT localise le projet dans le pôle majeur de Dieppe, au sein du pôle Dieppe Maritime. Cette armature multipolaire est constituée du pôle de Dieppe Maritime et de divers pôles d'équilibre et d'appuis. Cette approche permet de décliner les objectifs du SCOT en fonction des caractéristiques et des besoins spécifiques des territoires.

Figure 4 Armature urbaine du SCOT Dieppe Pays Normand – SCOT Dieppe Pays Normand



Le SCOT ventile par EPCI et commune nouvelle les objectifs de consommation maximale d'espace liés au développement résidentiel en extension de l'enveloppe urbaine. Cet objectif est donné en brut c'est-à-dire que la surface à prendre en compte intègre aussi les voiries, réseaux, espaces publics, de convivialité ou de gestion environnementale liés à l'espace aménagé. Les communes précisent ces objectifs à leur échelle :

- En fonction de leur capacité et de leur rôle dans l'armature urbaine du SCOT ;
- Dans le cadre des objectifs de logements et de mobilisation prioritaire des capacités de l'enveloppe urbaine existante prévus au présent DOO ;
- En respectant la Loi littoral, pour les communes concernées.

Le tableau suivant illustre cette ventilation :

Figure 5 Objectifs de densité et de limitation de la consommation – SCOT Dieppe Pays Normand

TYPOLOGIE DE POLE PAR COMMUNAUTE DE COMMUNES & COMMUNES	Objectifs de nouveaux logements 2016/2036				Densité en extension, VRD inclus logt/ha	Surface maximale en extension, équipements inclus ha	
	Total logements 2016-2036	repartition effort 2016/2036		dans l'enveloppe urbaine			
		interne	Pays	%			Nombre
CA - Dieppe Maritime	5 443						
Dieppe	3 324	61%	25%	51%	2 758	29	
Pôles d'équilibre	1 330	86%		60%		42	
Communes non pôles	789	14%	41%	39%		25	
				31%		20	
CC - Monts et Vallées	1 566						
Pôles d'équilibre	706	45%	12%	32%	498	18	
Communes non pôles	860	55%		34%		23	
				30%		15	
Commune de Petit Caux	1 268						
Pôles d'équilibre (indicateur)	896	71%	10%	31%	393	19	
Communes non pôles (indicateur)	372	29%		31%		21	
				31%		15	
CC - Saane et Vienne	1 781						
Pôles d'équilibre et d'appuis	1 056	59%	13,6%	35%	623	18	
Communes non pôles	724	41%		35%		22	
				35%		15	
CC - Trois Rivières	1 928						
Pôles d'équilibre et d'appuis	826	39%	15%	31%	603	18	
Communes non pôles	1 102	61%		33%		22	
				30%		15	
CC - Varenne et Scie	1 154						
Pôles d'équilibre	405	35%	9%	32%	366	17	
Communes non pôles	749	65%		33%		22	
				31%		15	
Total SCOT	13 141			40%	5 241	21	
						447	

Ainsi, pour la commune de Dieppe, l'objectif de densité des constructions nouvelles à vocations d'habitat en extension urbaine est de 42 logements par hectares.

La densité nette minimale à respecter sur le projet à suivre est donc de 42 logements par hectare.

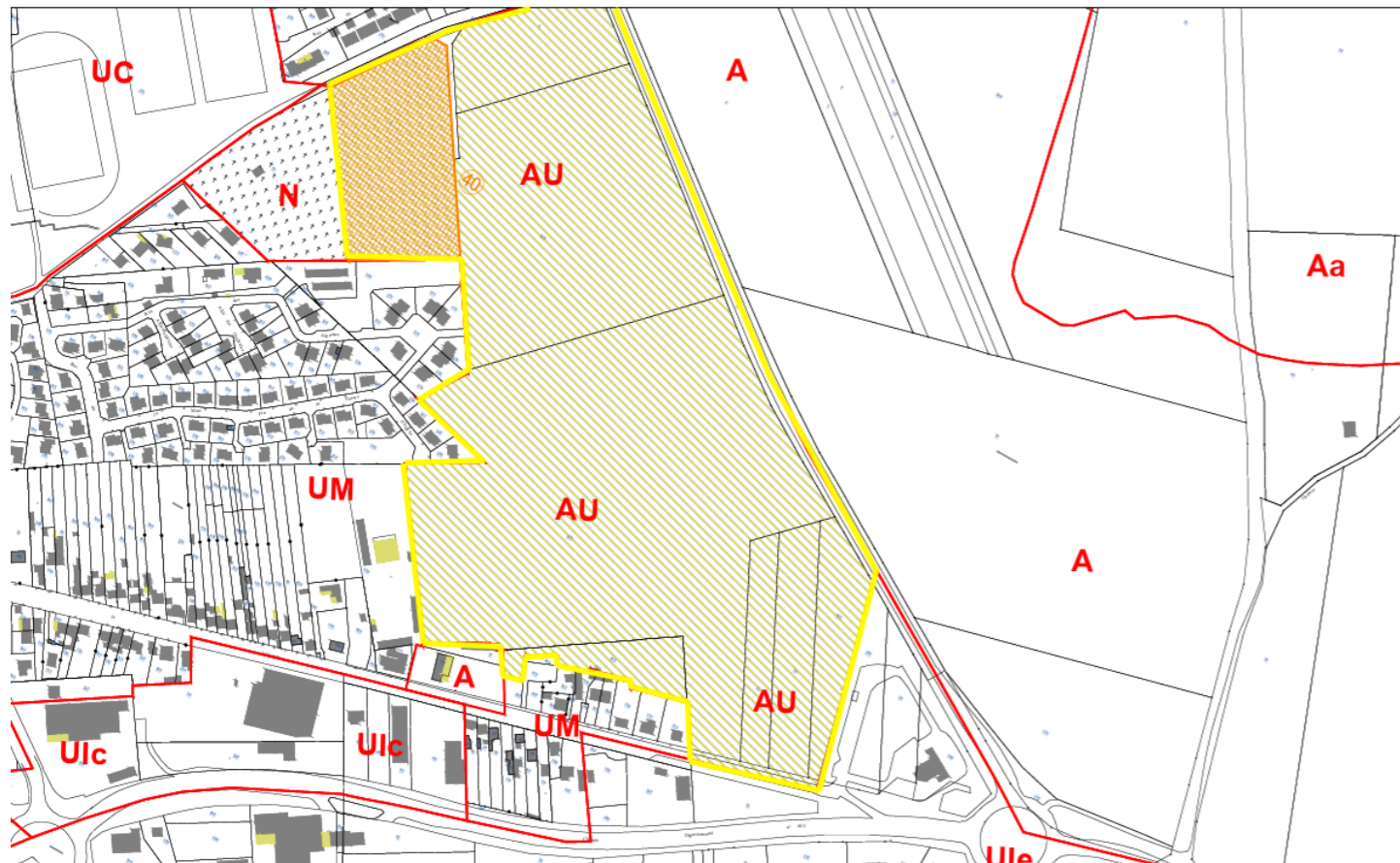
Cet objectif de densité et de limitation de la consommation d'espace est à conjuguer avec les principes de qualité urbaine et de gestion environnementale et patrimoniale (Objectif 3.3.3 DOO du SCOT). A ce titre le SCOT invite les documents d'urbanisme à intégrer des dispositions encadrant le développement de l'urbanisations résidentielle et notamment en :

- **Mobilisant des formes urbaines innovantes**, plus compactes en lien avec la consommation limitée de l'espace. Les documents d'urbanisme et de programmation urbaine s'appuient sur les trames parcellaires, modes d'implantation et formes urbaines traditionnelles des villes, bourgs et villages tout en cherchant à répondre aux aspirations des habitants en termes d'intimité, d'espace et de confort.
- **Conciliant qualité et densité**. L'organisation du parcellaire et du réseau viaire doit permettre à la fois :
 - une gestion différenciée des densités en variant le niveau d'alignement et en donnant une place plus ou moins importante aux jardins en fond de parcelle générant une diversité de logements à l'opération (cf. objectif pour une mixité sociale et générationnelle) :
 - L'objectif est de rechercher par les alignements et configurations de parcelles, une meilleure jouissance de l'espace que dans les implantations « carré dans le carré » qui créent des délaissés non exploités ;
 - L'intimité est recherchée également dans d'éventuelles ruptures d'implantation du bâti, la végétalisation et les clôtures.
 - une qualité patrimoniale plus importante au travers d'un espace mieux intégré dans le contexte paysager et en accroche du tissu traditionnel (par opposition à un quartier replié sur lui-même),
 - une capacité d'évolution plus importante du tissu en fonction des besoins des habitants,
 - des possibilités de rationalité du linéaire de voirie.
- **Respectant l'identité des lieux** notamment en :
 - Renforçant les typicités existantes (front bâti, implantation par rapport au relief...) ou d'organiser des transitions lors de changements de formes urbaines grâce à des gabarits et implantations bâtis s'appuyant sur des éléments fixes paysagers environnants (éléments bâtis ou végétaux, perspectives, pentes...) ;
 - Favorisant la mise en place de plans d'aménagement des petits îlots pour mieux insérer les nouvelles constructions ; Prendre en compte dans les opérations de renouvellement urbain les éventuels besoins de requalification ou mutations d'espaces ou constructions dans les quartiers voisins ;
 - Recherchant, en particulier dans les secteurs bâtis denses, à organiser des espaces publics ou collectifs en relais de l'espace privé (parc, jardin collectif, square...).

Le Plan Local d'Urbanisme

Le secteur d'étude est situé en zone AU du PLU de Dieppe. Cette dénomination vise les secteurs destinés à recevoir une urbanisation future. Il s'agit d'espaces actuellement non équipés qui sont destinés à l'extension de la ville, à vocation générale [...]. Le secteur du Val d'Arquet fait également l'objet d'une orientation d'aménagement programmée (OAP).

Figure 6 Extrait du plan de zonage du PLU de Dieppe



Sur le volet densité

L'orientation 1.2 du PADD vise à contribuer au développement d'une offre de logement diversifiée tout en maîtrisant l'étalement urbain. Cette orientation est traduite comme suit :

- Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux, notamment en développant des segments de l'offre manquants ou à fort potentiel (logements étudiants, résidence pour jeunes travailleurs, etc.) ;
- Produire une offre de logements diversifiée et permettant un accroissement maîtrisé de la population du territoire, avec un objectif de production minimale de 250 logements par an à Dieppe, dont environ 100 en locatifs sociaux ;
- Fixer des objectifs de densité en fonction des objectifs de population et de la proximité des transports en commun, afin de définir les formes d'habitat (individuels, petits

collectifs, collectifs, semi-collectifs, etc.) adaptées à chaque zone, et dans le but de déterminer les surfaces à construire sur les différents quartiers de Dieppe pour équilibrer l'offre de logements et préserver les caractéristiques de la commune ;

- Soutenir et encadrer le développement de l'habitat par la poursuite et l'affinement de la politique foncière de la ville visant préserver les ressources du territoire
- Favoriser l'éco-densité, permettant d'augmenter le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans le cadre de constructions durables, afin de lutter contre la baisse de la densité des centres urbains ;
- Développer la ville de Dieppe tout en modérant la consommation foncière des zones AU.

Le règlement au travers de ses différentes dispositions sur l'alignement, la continuité du bâti, l'emprise au sol des constructions, hauteur maximale, etc., permet également d'encadrer la consommation d'espace et la densité constructive. En zone AU :

- L'emprise au sol de constructions de toute nature est ainsi limitée à 35 % sur une même unité foncière ;
- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou projeté de la voie existante ou à créer ;
- La hauteur maximale de construction est de 15 m ;
- Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 50 % de la surface du terrain.

Comme indiqué précédemment, une OAP a été instituée sur le secteur du Val d'Arquet. Son objectif est de poursuivre l'urbanisation de la ville, suite à la création de l'écoquartier du Val d'Arquet Ouest, sur les terrains compris entre la rue des Martyrs de la Résistance et l'avenue de la Libération. L'OAP définit les formes d'habitat attendues et les capacités maximales du projet :

Figure 7 Extrait OAP 5 Val d'Arquet - PLU de Dieppe

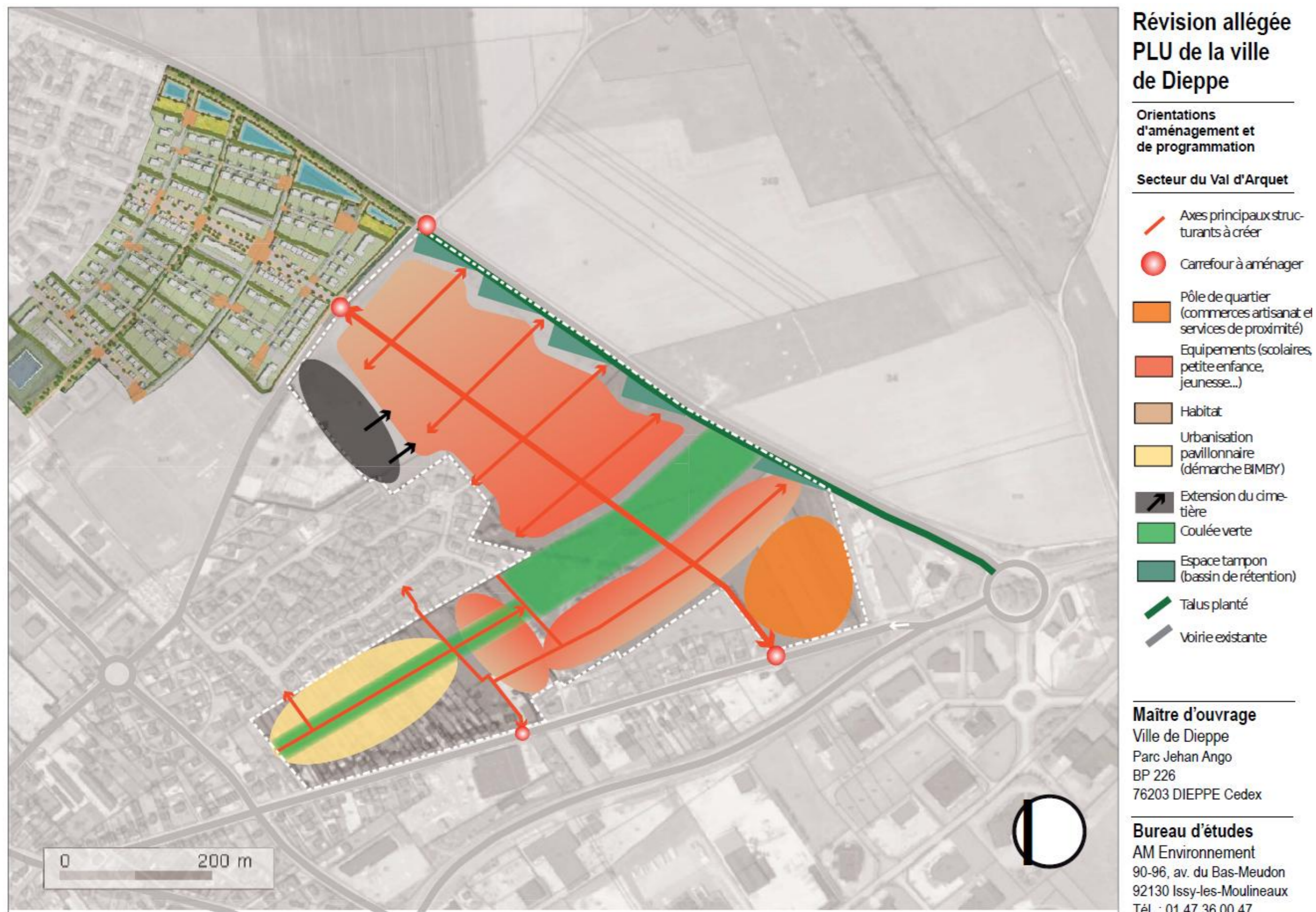
Capacités maximales du projet :

HABITAT	Superficie (ha)	Proportion indicative	Densité (log/ha)	Nombre de logements
Parcelles libres	3,8	30%	20	80
Maison de ville	1,2	10%	40	50
Locatifs individuels	2,8	20%	25	70
Locatifs collectifs	5	40%	80	400
Démarche «BIMBY»	1,9		25	50
TOTAL	14,7			650

AUTRES	Superficie (ha)
Commerces, services et artisanat	1,8
Équipements	2,6
Coulée verte	3,9

Superficie totale : environ 23 ha.

Figure 8 Schéma de l'OAP du Val d'Arquet - PLU de Dieppe



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), fixe des objectifs en termes de qualité architecturale et de maintien/renforcement de biodiversité. Les objectifs en question sont repris ci-dessous :

- Axe 3, Orientation 1.3 : Stimuler la créativité et la qualité architecturale, environnementale et urbaine afin de promouvoir des formes urbaines durables et innovantes ;
- Axe 3, Orientation 3.1 : Veiller à conserver une qualité architecturale lors du développement urbain ;
- Axe 2, Orientation 1.1 : Développer les continuités vertes entre les éléments paysagers remarquables et les centralités urbaines de Dieppe et créer des liaisons vertes et bleues avec les communes limitrophes afin de préserver des corridors écologiques. Rétablir les continuités écologiques en superposant le maillage des parcs publics et des jardins privés. Relier entre eux les jardins familiaux afin de créer des continuités paysagères et piétonnières ;
- Axe 2, Orientation 1.1 : Favoriser une ville plus verte et ouvrir les espaces verts sur la ville, en proposant des espaces végétalisés plus nombreux et surtout plus densément et diversement plantés, accessibles aux habitants et favorisant les continuités écologiques entre les grandes entités paysagères qui la bordent ;
- Axe 2, Orientation 1.1 : Maintenir la biodiversité et l'entretien des paysages par les agriculteurs dans le respect des trames bocagères cauchoises ;

Concernant la préservation de la biodiversité et de la qualité urbaine, le règlement prescrit qu'en zone AU :

- Les espaces libres de constructions devront être traités en espaces verts et/ou en aires de jeux ;
- Les arbres de haute tige existants doivent être préservés au maximum ou remplacés par des sujets de développement équivalent. 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 ;
- La marge de recul le long de l'alignement devra majoritairement être traitée en espace vert.

2.3. Le projet d'aménagement

2.3.1. Enjeux du secteur & intentions d'aménagement

Le projet s'inscrit en lien avec la construction d'un nouvel EPR (Réacteur pressurisé européen), l'EPR 2 à Penly, situé à environ 13km, 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 attendus dès 2024, 2 000 en 2025, 3 000 en 2026 et jusqu'à 12 000 d'ici 2035 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 doit donc répondre à ces besoins tout en développant un nouvel écoquartier exemplaire, qui constitue une transition entre la ville, les quartiers environnants et le grand paysage constitué des terrains agricoles limitrophes.

Les principaux enjeux du projet urbain sont donc les suivants :

Enjeux environnementaux et paysager

- Créer un nouveau quartier intégré à la ville existante, en continuité avec le grand paysage et avec le quartier limitrophe du Val d'Arquet Ouest ; le rapport aux quartiers avoisinants, et en particulier l'interface avec le quartier du Val d'Arquet Ouest, doit être particulièrement travaillé par le traitement des franges et des séquences d'entrée. ;
- Intensifier la végétalisation et la biodiversité du quartier, notamment via le pré-verdissement du site, lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur ;
- Offrir un cadre paysager de grande qualité, dans un esprit de « parc habité », ;
- Conforter l'offre d'espaces verts dans la partie Est de la ville. Une continuité de la coulée verte sera recherchée, ce qui renforcera les liaisons vertes entre quartiers. Les espaces verts offriront des usages multiples : agriculture urbaine, activités sportives, jeux pour enfants, etc. ;
- Gérer l'eau durablement et en faire un élément de paysage.

Enjeux urbains et sociaux

- Repenser les déplacements et les mobilités, en rééquilibrant la place de la voiture par rapport aux autres modes et en donnant plus de place aux modes actifs, ;
- Apporter une offre de logements d'une densité modérée, compatible avec le tissu urbain existant, ;
- Assurer une mixité sociale et générationnelle, par la réalisation d'une diversité de logements, ;
- Créer une nouvelle centralité de quartier, grâce à l'implantation de nouveaux équipements de proximité répondant aux besoins des futurs habitants ;

Le projet architectural et paysager a été développé de sorte à répondre à ces enjeux. L'objectif est d'atteindre des labels (BiodiverCity du CIBI ou équivalent ; pour les constructions : NF Habitat HQE de Cerqual/labélisation BEE de Prestaterra, RE 2020 seuils 2028 à 2031...)

Programmation

Le programme comprend la construction de plusieurs îlots pour un objectif de 589 logements environ à terme représentant une surface de plancher prévisionnelle d'environ 44 000m². Le programme comprendra des immeubles de tailles et de hauteurs différentes ainsi que des logements intermédiaires et des maisons individuelles. La part de logements sociaux est estimée à environ 71% à terme. La gestion du stationnement sera étudiée finement afin de minimiser son impact. Une partie sera gérée par des parkings semi-enterrés sous les collectifs. Le reste sera en aérien, avec du stationnement en poche et/ou le long des voies.

A ce stade, la programmation prévisionnelle est la suivante :

- 455 logements familiaux (3F Normanvie et lots à bâtir)
- Logements modulaires (3F Résidences) :
 - Temps 1 : Résidence mobilité : 360 logements (10-15 ans/chantier EPR 2)
 - Temps 2 : définitif : 134 Logements locatifs sociaux
- Un ou plusieurs locaux d'activité pourraient être intégrés à l'opération d'aménagement du Val d'Arquet Est, l'étude des besoins est en cours.

Figure 9 Éléments programmatiques - UFV

Modèle économique	Surface de Plancher prévisionnelle (m ²)
Logements Locatifs Sociaux (LLS)	20 000
Logements Prêt Social Location Accession (PSLA)	3 800
Résidence Mobilité	9 100
Lots libres	11 100
Total	44 000

Le projet du nouveau quartier du Val d'Arquet Est sera marqué par 3 espaces structurants, dont certains seront rétrocédés à la ville et à la CA Dieppe Maritime :

- Le tampon paysager, bande d'inconstructibilité de 40 mètres le long de la RD 485 en limite Nord du site (2,4 ha environ)
- La coulée verte de 2 ha environ – au droit des bunkers
- La voie centrale de desserte du quartier, à double sens ou en sens unique. Voie partagée elle assurera la desserte en réseaux, bus, à propreté urbaine, sûreté, etc.

Figure 10 Plan masse du projet d'aménagement du Val d'Arquet Est



Formes urbaines

Le projet prévoit de faire intervenir des formes urbaines diversifiées mêlant des habitats individuels et collectifs superposés de R+1 à R+2 à des habitats collectifs de R+1 à R+3.

Figure 11 Programmation et épandage sur l'opération



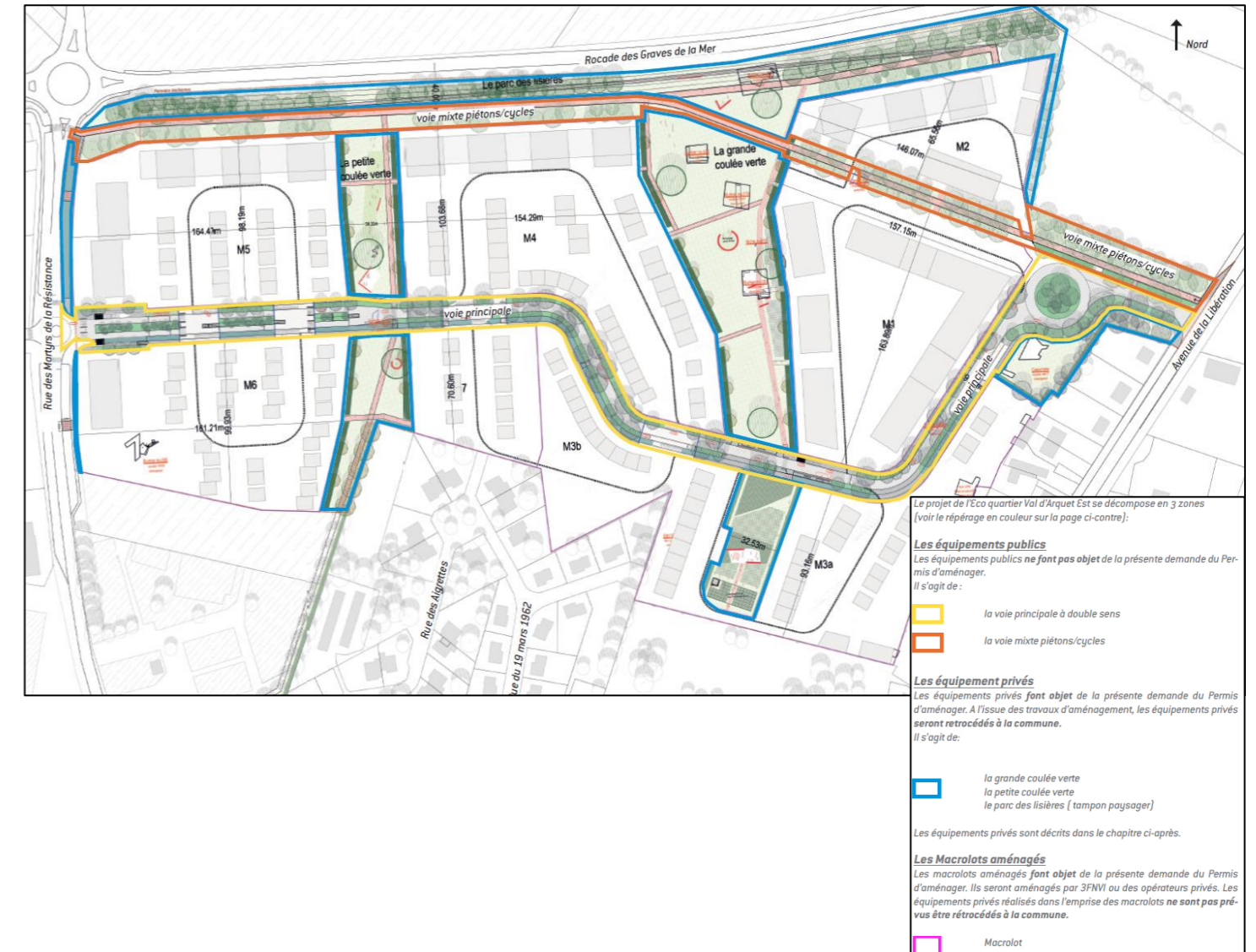
Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable. Le projet devra comporter une coupe et un profil en travers du terrain avec les côtes des différents niveaux permettant de juger l'adaptation du bâtiment à ce dernier, ainsi que les plans et descriptions des clôtures et plantations.

Desserte du quartier et maillage

La desserte du futur quartier se fera par la voie principale dite « manivelle », reliant la Rue des martyrs de la Résistance à l'Avenue de la Libération et traversant le quartier du Nord-ouest au Sud-est. Depuis cette voie principale, des voies secondaires seront aménagées pour desservir les logements. Une voie verte sera aménagée au Nord, longeant le merlon paysager construit en bordure de la RD 485.

Le quartier sera également maillé de cheminements piétonniers permettant de relier entre eux les macrolots mais aussi de faire le lien avec les autres quartier d'habitation, notamment les quartiers pavillonnaires au Nord et à l'Est.

Figure 12 Dessertes du futur quartier du Val d'Arquet



Une grande partie du besoin en stationnement sera traité par des parking semi enterrés mis en œuvre au droit des principaux bâtiments d'habitat collectif (R+3). Le reste sera réalisé par des poches de stationnement éparses et par des stationnements le long des voiries.

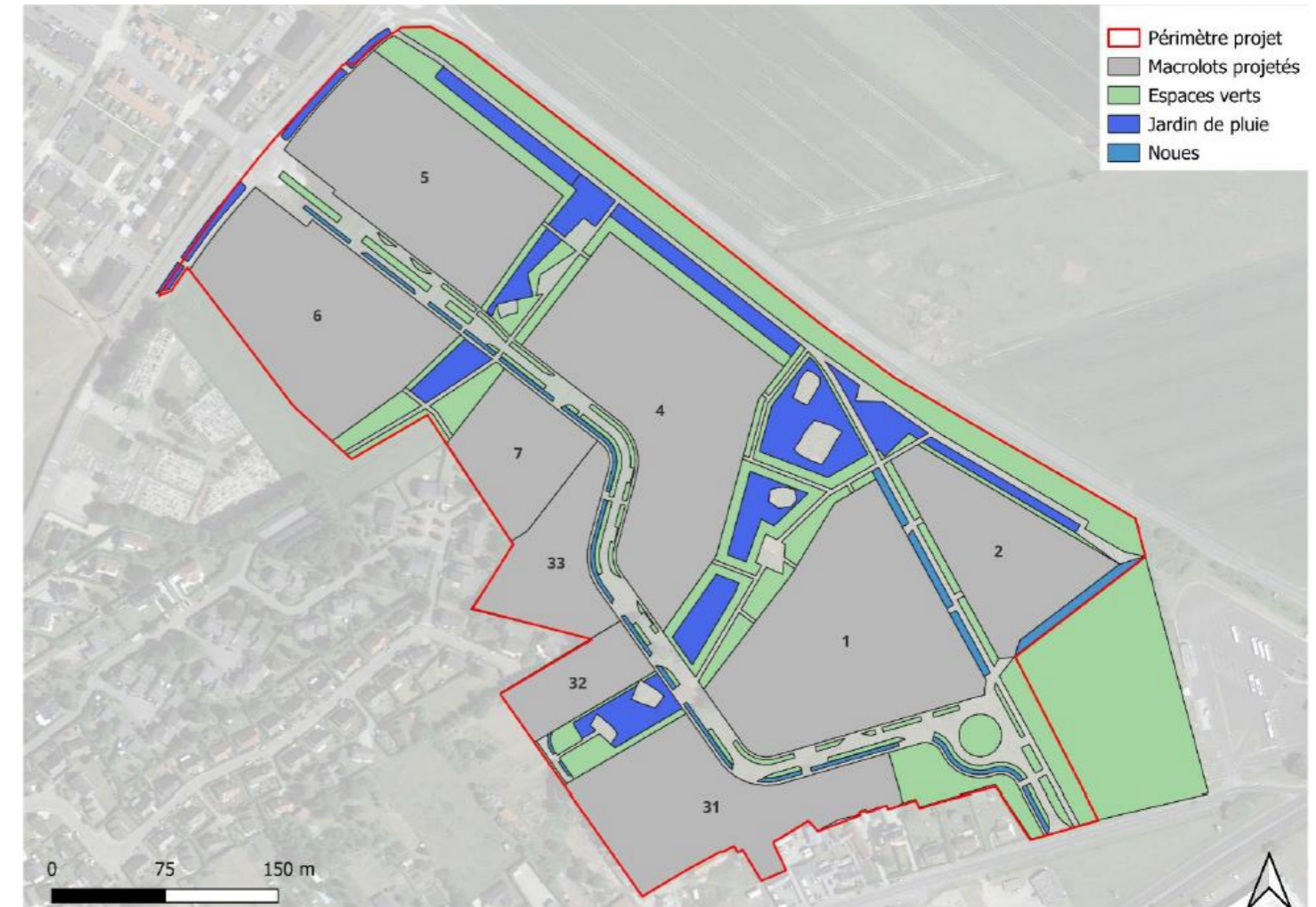
Projet paysager

La composition du projet intègre et tient compte de la végétation existante de façon à assurer l'insertion paysagère de l'opération dans son environnement. La végétation existante sera largement remaniée par des espaces verts créés et par l'aménagement paysager des voies créées. La création des coulées vertes permettra d'offrir des lieux qualitatifs pour les habitants et d'ouvrir des vues traversantes dans le paysage.

De nombreux arbres seront plantés en particulier en alignement le long de la voie principale et en accompagnement de la voie verte et du merlon paysager au Nord. Les espaces verts résiduels seront également largement plantés (voir plan des plantations en annexe). La palette végétale intègre des essences d'arbres multiplie pour éviter la monotonie des alignements classiques et aussi pour assurer la pérennité d'un cadre paysage face au changement climatique. Les espaces paysager aménagés feront l'objet d'une gestion extensive.

La gestion des eaux pluviales proposée permettra d'assurer la gestion des pluies courantes par infiltration (noues, fosses d'arbres, massifs drainants) intégrale jusqu'à l'occurrence décennale. Pour des occurrences de pluies supérieures (100 ans), les noues et massifs drainant surverseront pour rejoindre les jardins de pluies développés au droit des coulées vertes. Ces jardins de pluies permettront de gérer les pluies d'occurrences 100 ans à débit régulé de 2L/s/ha.

Figure 13 Ouvrages infiltrants pour la gestion des EP



3. Analyse du projet

3.1. Analyse de la densité actuelle et potentielle

De manière générale sur les projets, la densité des constructions dépend de la localisation et de la forme des parcelles disponibles pour le projet. Dans le cas présent, le projet est réalisé :

- Sur un foncier maîtrisé par la ville de Dieppe.
- En totalité sur un site inoccupé, en reconversion et sans bâtiment, ni ouvrage préexistant (hors Bunker).

La densité actuelle sur le site est donc nulle.

A ce stade d'avancement, l'optimisation de la densité des constructions se traduit au droit du site par :

- Le respect des prescriptions réglementaires du PLU énoncées précédemment. Le respect des orientations fixées par le PLH ;
- Le respect des orientations d'aménagements fixées dans l'OAP ;
- L'intégration d'une programmation cherchant à répondre à l'objectif de densité de 42 logements/hectares ;
- L'optimisation des surfaces d'espaces publics et notamment des futures voies de circulation. Le dessin du projet prévoit un linéaire de voies d'accès aux futures parcelles optimisé répondant aux usages projetés (desserte VL et modes doux).

A l'heure actuelle la densité prévue est de l'ordre de 33 logements/ha avec environ 589 logements sur 17,6 ha de surface globale de projet, soit un ratio inférieur à l'objectif fixé par le SCOT (42 log/ha).

Ce résultat reflète directement les prescriptions issues de l'OAP du PLU, limitant à 650 le nombre maximal de logement, mais est également représentatif du travail de limitation de l'emprise du projet, qui se déployait sur 20 ha dans l'OAP (hors équipements publics) pour 17,6 ha dans le présent projet. Sans cela, la densité aurait été de 32 logements/ha.

3.2. Evaluation de la qualité urbaine du projet

La qualité urbaine du projet peut être analysée sous différents prismes à savoir :

Le traitement paysager du projet

Le projet bénéficie d'un traitement paysager qualitatif offrant une large place aux espaces verts, qu'ils soient :

- constitués en accompagnements des voiries (figure 13) ;
- en interface paysagère et végétale entre les différents lots à construire (figure 14) ;
- ou bien en interface séparative avec les limites du futur quartier (figure 15).

Figure 14 Coupe de la voie principale dite "manivelle", tronçon central

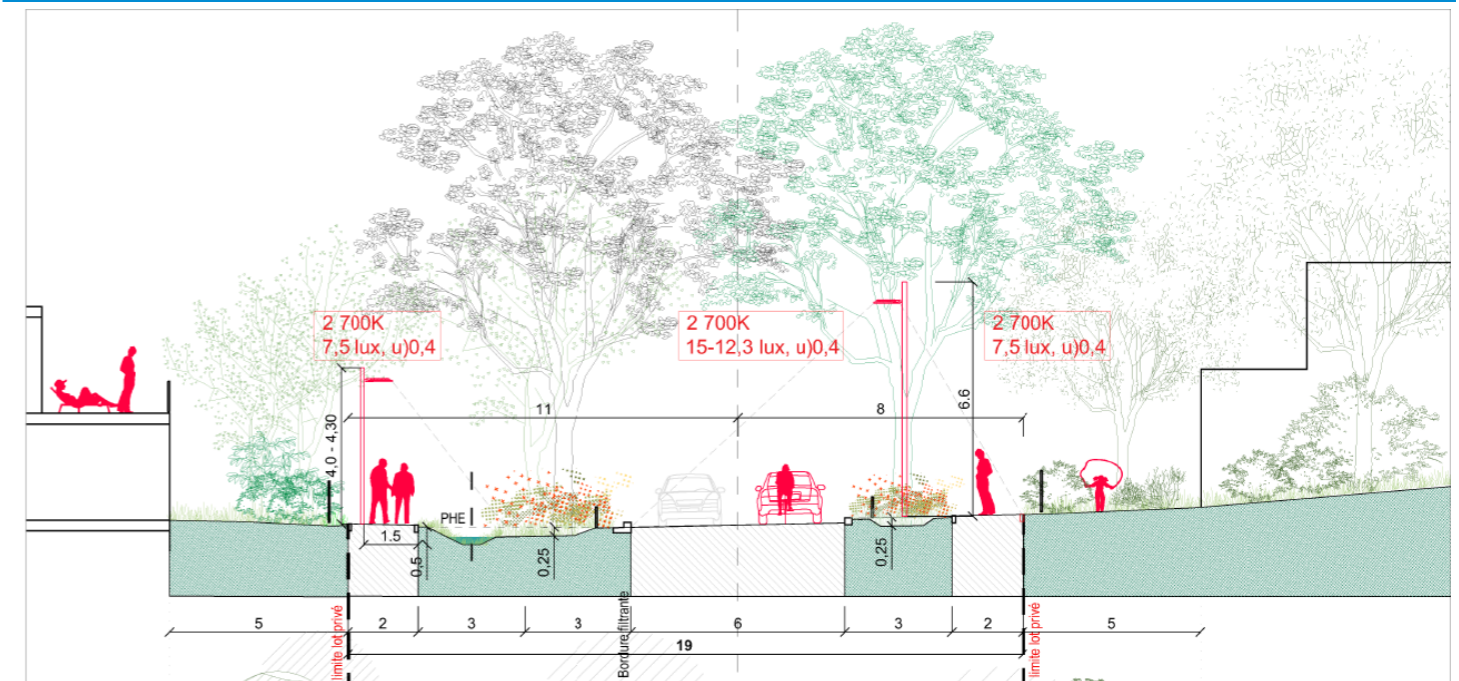


Figure 15 Coupe de la grande coulée verte (en travers et en long)

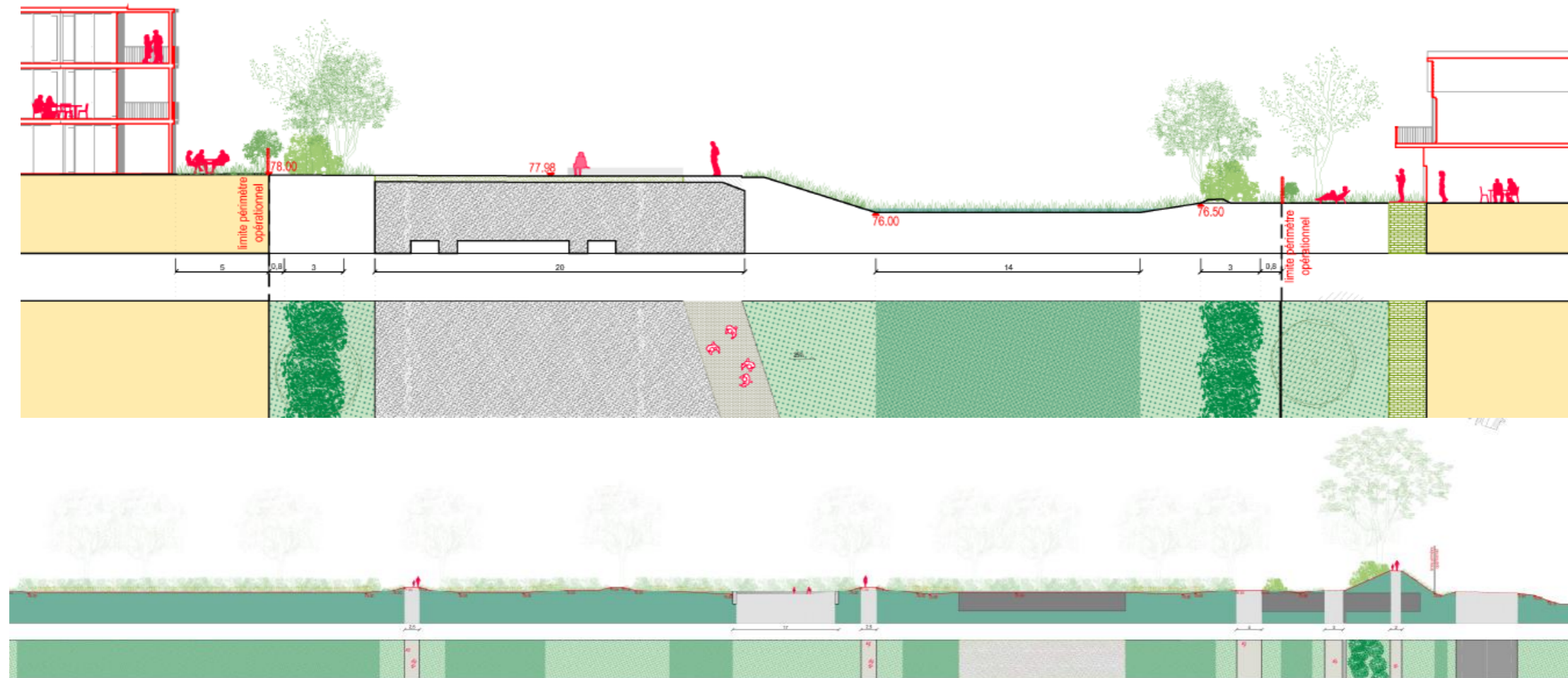
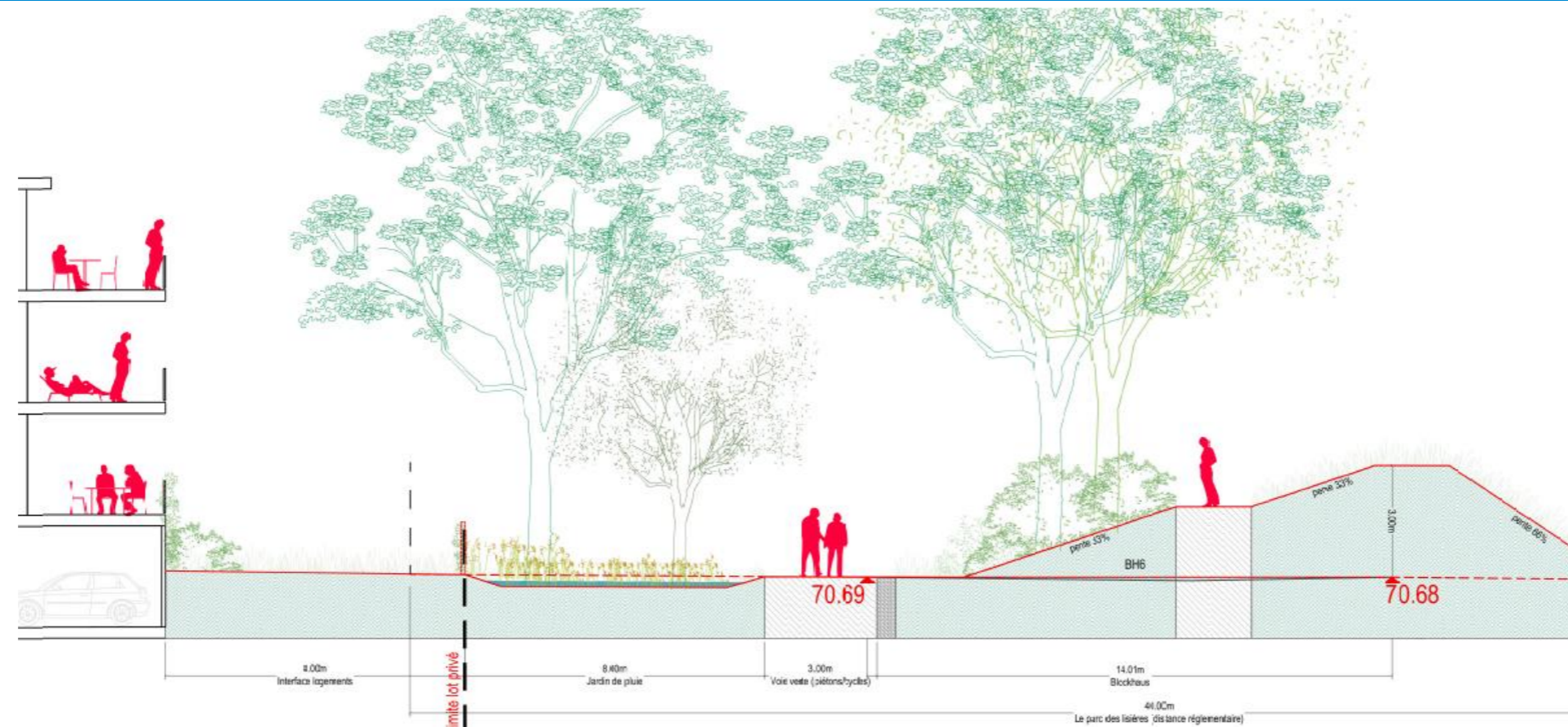


Figure 16 Coupe de la voie verte au Nord, entre les bâtiments et le merlon paysager



La mixité sociale et fonctionnelle du quartier

Le projet propose ici différentes typologies de logement (individuel et collectif) permettant de favoriser l'accueil de ménages diversifiés sur le futur quartier (logement social à accession libre). Pris ensemble, les logements sociaux représentent 71 % du nombre total de logements proposés à terme par l'opération d'aménagement.

La qualité des espaces publics

Le projet présenté respecte les préconisations concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, entre autres. Les aménagements présentés sont conformes aux prescriptions des services gestionnaires et/ou concessionnaires des équipements publics prévus. La création de la voie verte, des coulées vertes et des connexions douces constitue également un élément qualitatif du projet puisqu'il permettra d'offrir des vues traversantes dans le paysage.

La desserte du projet et son accessibilité

L'accès au site se fera depuis la rue des martyrs de la Résistance et depuis l'Avenue de la Liberté. Les gabarits des voies projetées sont adaptés à la circulation des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers. Le site sera accessible aux véhicules mais également aux piétons et cyclistes. La signalisation verticale et au sol sera réalisée et adaptée au caractère de zone de rencontre sur les voies partagées.

L'adaptation au changement climatique

La création d'espaces verts et les plantations nouvelles qui y seront associées viendront créer des zones de rafraîchissement pour le quartier. La gestion des eaux pluviales développée dans le projet permettra d'assurer la gestion de pluies fortes par infiltration (intégralement jusqu'à l'occurrence décennale, avec surverse au-delà) et à ciel ouvert, ce qui favorisera l'évapotranspiration végétale et renforcera le potentiel de rafraîchissement.

La préservation de la biodiversité

D'après les inventaires naturalistes réalisés, le projet emporte des enjeux modérés au regard des habitats, de l'avifaune et des chiroptères, et des enjeux faibles au regard des autres groupes. L'étude faune flore préconise l'installation d'habitats à destination des espèces nicheuses (nichoirs à hirondelles par exemple) et la plantation de haies, habitats de la petite faune. Des gîtes à chiroptères seront également installés au droit des blockhaus (abri en bois ou en béton).

Compte tenu des éléments précités et notamment du fait que l'OAP issue du PLU limite à 650 le nombre maximal de logements sur l'opération et que le règlement de la zone AU limite la hauteur de construction à 13 m (15m avec attique), la seule optimisation possible de la densité constructive consiste à réduire le périmètre de projet pour un programmation équivalente.

Pour atteindre l'objectif du SCOT (42 log/ha) il faudrait réduire l'emprise de projet d'environ 2 ha, pour un total de 15,5 ha au total ($650 / 42 = 15,5$).

Cependant cette optimisation de la densité aurait pour conséquence de dégrader la qualité urbaine et environnementale du projet. En effet, elle nécessiterait par exemple de réduire la surface des espaces verts (voie verte, coulées vertes, etc.) et notamment ceux dédiés à la gestion des eaux pluviales, ce qui viendrait par la suite réduire le potentiel de plantation sur site et les bénéfices de rafraîchissement apportés par les jardins de pluie et les plantations.

Considérant ces différentes contraintes, le projet d'aménagement du Val d'Arquet Est ne semble pas pouvoir faire l'objet d'optimisation de la densité sans remettre en question sa qualité urbaine et environnementale.

4. Table des figures

Figure 1 Localisation du site d'étude dans la commune de Dieppe	5	Figure 9 Éléments programmatiques - UFV.....	15
Figure 2 Tableau de synthèse des enjeux environnementaux.....	6	Figure 10 Plan masse du projet d'aménagement du Val d'Arquet Est.....	16
Figure 3 Territoire du SCOT Dieppe Pays Normand	10	Figure 11 Programmation et épannelage sur l'opération.....	17
Figure 4 Armature urbain du SCOT Dieppe Pays Normand – SCOT Dieppe Pays Normand....	10	Figure 12 Dessertes du futur quartier du Val d'Arquet	17
Figure 5 Objectifs de densité et de limitation de la consommation – SCOT Dieppe Pays Normand	11	Figure 13 Ouvrages infiltrants pour la gestion des EP	18
Figure 6 Extrait du plan de zonage du PLU de Dieppe.....	12	Figure 14 Coupe de la voie principale dite "manivelle", tronçon central	19
Figure 7 Extrait OAP 5 Val d'Arquet - PLU de Dieppe	12	Figure 15 Coupe de la grande coulée verte (en travers et en long).....	20
Figure 8 Schéma de l'OAP du Val d'Arquet - PLU de Dieppe	13	Figure 16 Coupe de la voie verte au Nord, entre les bâtiments et le merlon paysager.....	20

5. Annexes




Notice du Permis d'aménager



Références du dossier

N° Dossier INGETEC	13777
Maître d'ouvrage	3F Normanvie
Intitulé du projet	Val d'Arquet Est
Nature du dossier	Étude d'optimisation de la densité des constructions
Références du dossier	13777 - Val d'Arquet Est - Étude de densité - VB Version du 23/12/2025 23 pages
Auteur	Thibault FIODIERE
Responsable	Gaëtan LEVISTRE

Contacter INGETEC

	Thibault FIODIERE
	gaetanlevistre@ingetec.fr
	02.35.07.94.20

INGETEC - SIÈGE SOCIAL 67 RUE DAMESME 75013 PARIS	AGENCE NORMANDIE 135 ALLÉE PAUL LANGEVIN BP66 76233 BOIS-GUILLAUME CEDEX	AGENCE NOUVELLE AQUITAINE GALERIE COMMERCIALE LES GRANDS HOMMES 33001 BORDEAUX	AGENCE AUVERGNE RHÔNE-ALPES 3 RUE DE GENÈVE 69006 LYON	AGENCE DE LA RÉUNION 62 BOULEVARD DU CHAUDRON 97490 SAINT-DENIS	AGENCE DE MAYOTTE 18 RUE MARINDRINI 97600 MAMOUDZOU
---	--	---	--	---	---



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

Demande de permis d'aménager
PA02 - NOTICE DE PRÉSENTATION . DECEMBRE 2025 . version 01 dépôt PA

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



Contenu

Présentation de l'état initial du terrain dans son contexte

Contexte réglementaire du site

Programme de l'opération

Présentation du projet d'aménagement

- Principes fondateur du projet
- Objet de la demande du Permis d'aménager
- Programme de l'opération
- Principes d'aménagement des équipements
 - Le parc des lisières
 - La grande et la petite coulée verte
- Accès et stationnement, gestion des déchets

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 Normanvie, filiale du Groupe Action Logement, acteur incontournable du logement social en Région Normandie et disposant d'un maillage territorial fort et structuré.

AMO pour la coordination du projet

3F Normanvie 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.

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.

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.

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.

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

3F Normanvie 
Groupe ActionLogement

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

UNE
FABRIQUE
DE LA
VILLE

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

agence ter
PAYSAGISTES URBANISTES

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

INGETEC

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


HEKLADONIA

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


impédance
ingénierie

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


BlueARC
Bureau d'études Aérien Réseaux Carto



PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL 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

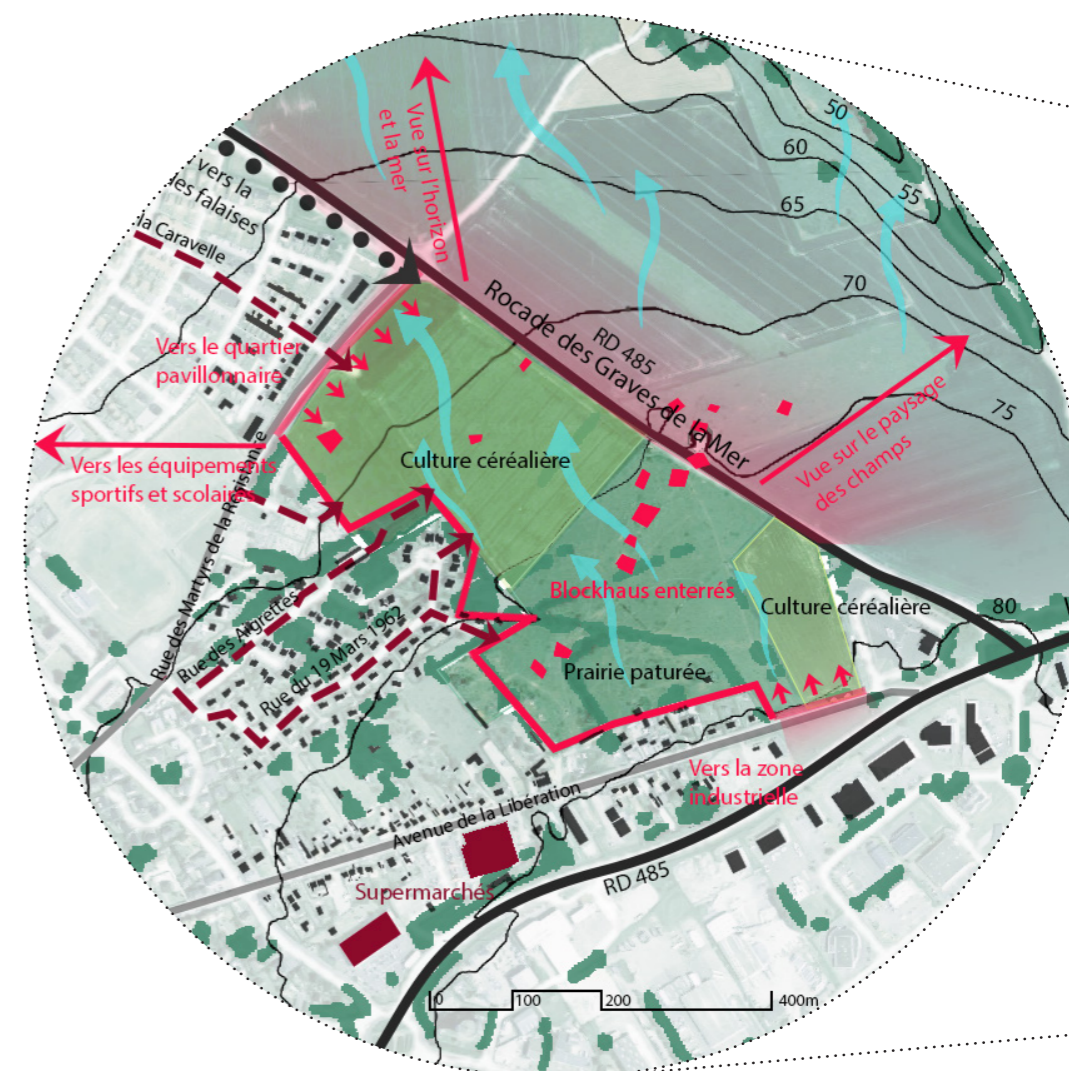
Le site en lui-même n'abrite à ce jour que peu d'espèces végétales et animales. Il n'est pas concerné par des zones de protection, mais il se situe proche (à moins de 10km de distance) de plusieurs sites ZNIEFF I et II et de sites Natura 2000. Aucune zone d'inventaire ou réglementaire n'est répertoriée 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 pourraient avoir lieu en amont des travaux, des échanges sont en cours avec la DRAC..



- ● ● ● 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



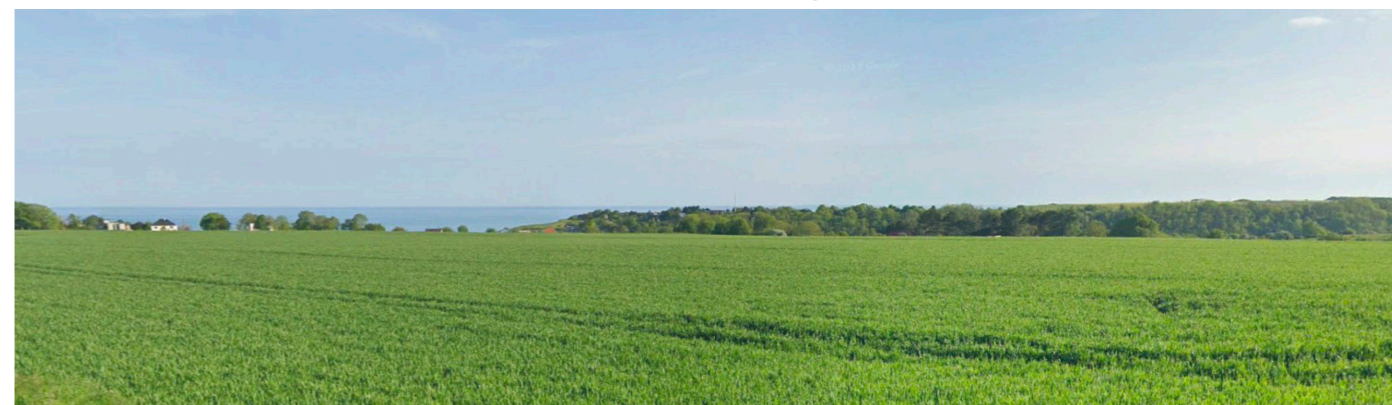
VUES DU SITE EXISTANT ET DE SON CONTEXTE URBAIN



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. La date d'approbation du nouveau PLU est prévue en décembre 2026.

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 réglementaires 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.

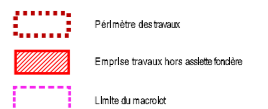
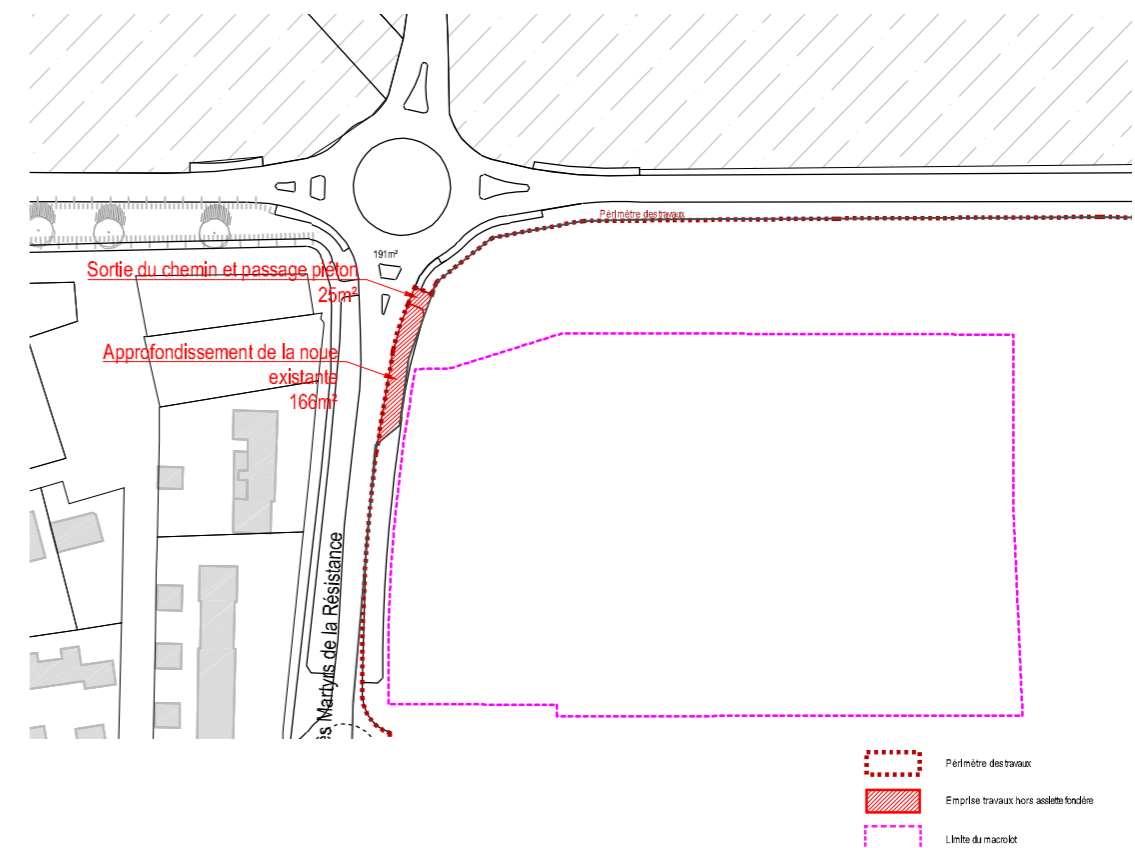
RÉFÉRENCES CADASTRALES DE L'ASSIETTE FONCIÈRE DU PROJET

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

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

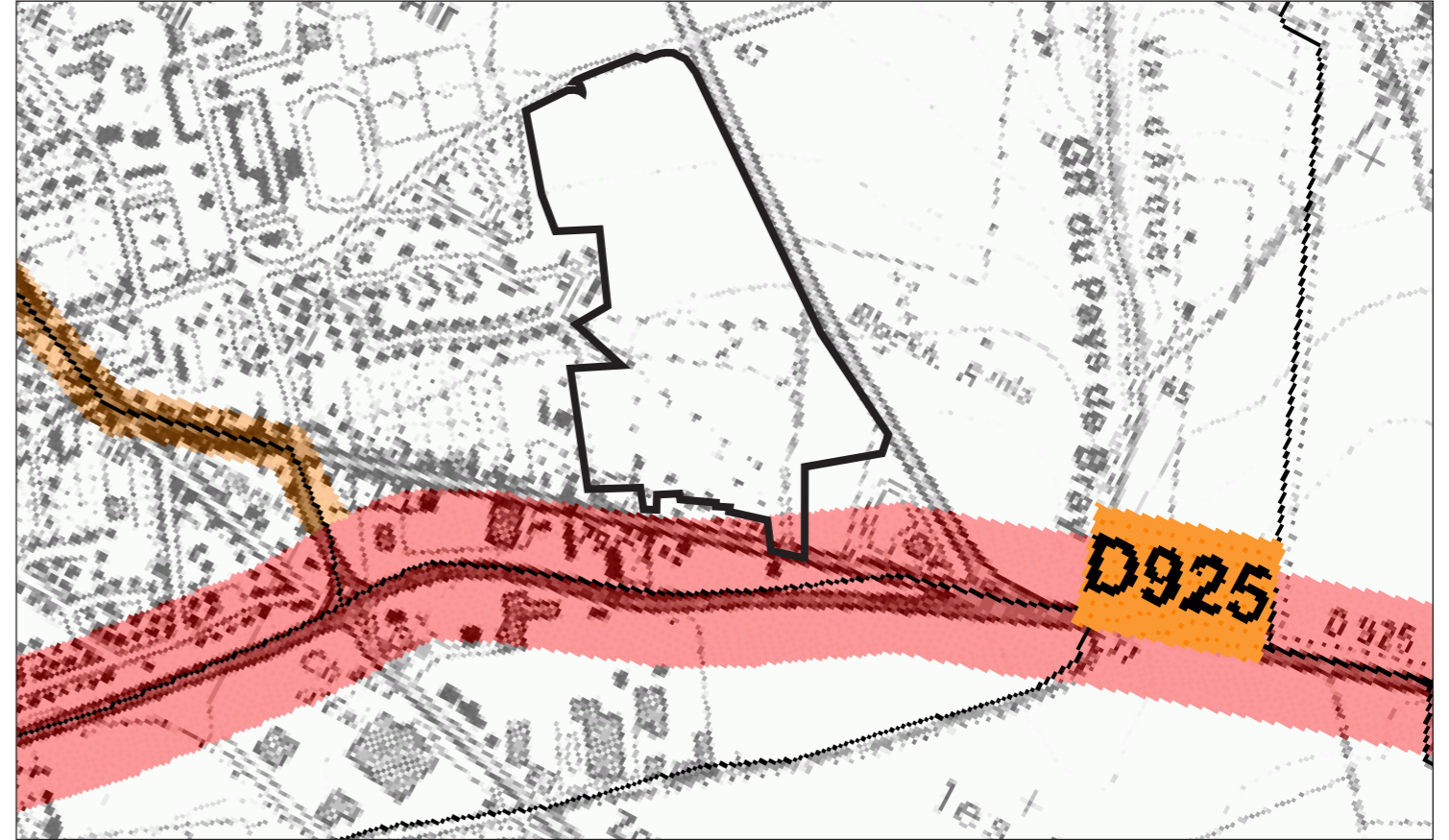


>>CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU SITE

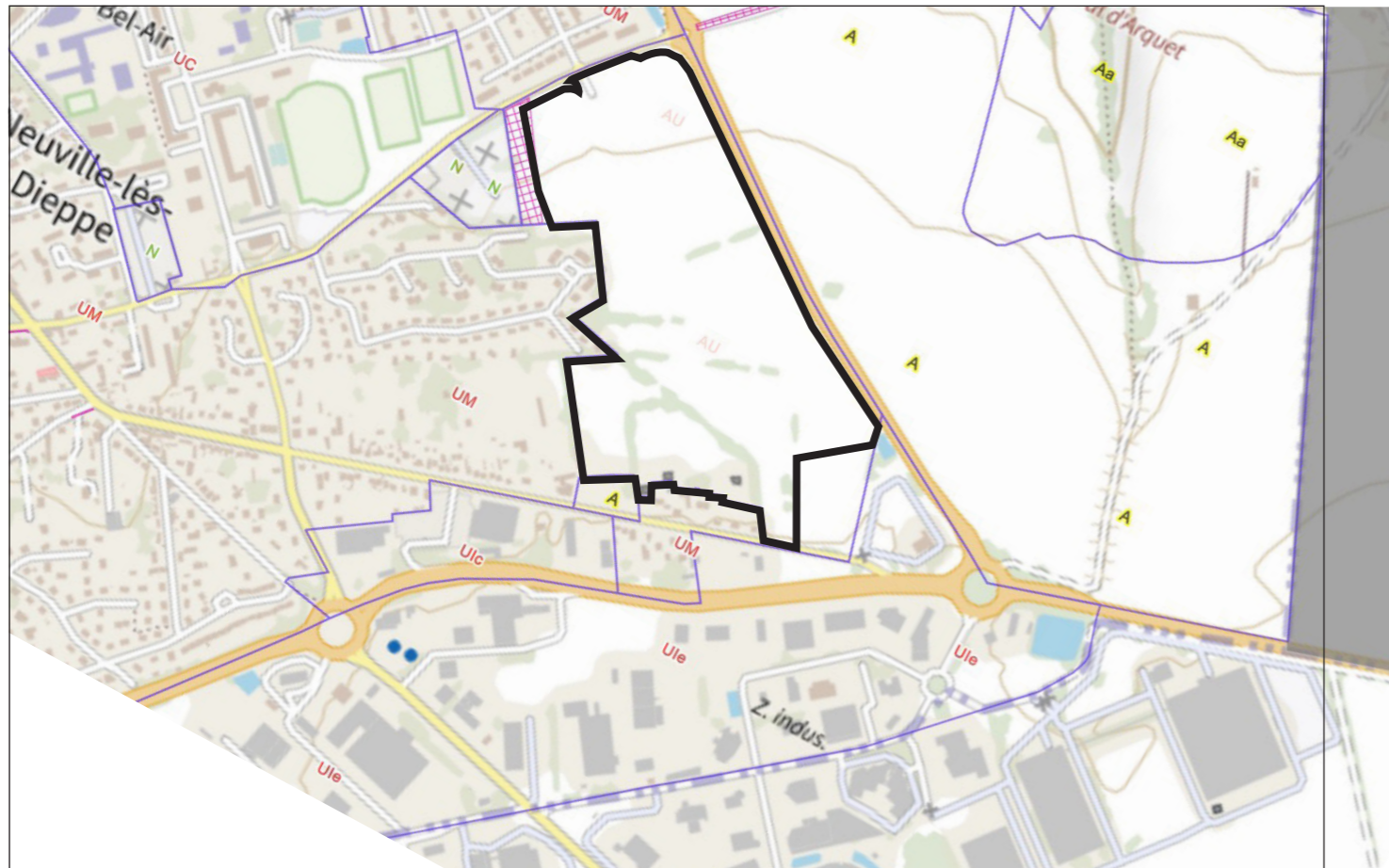
EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE . PLAN DE ZONAGE DES RISQUES SOUTERRAINS ET FALAISES



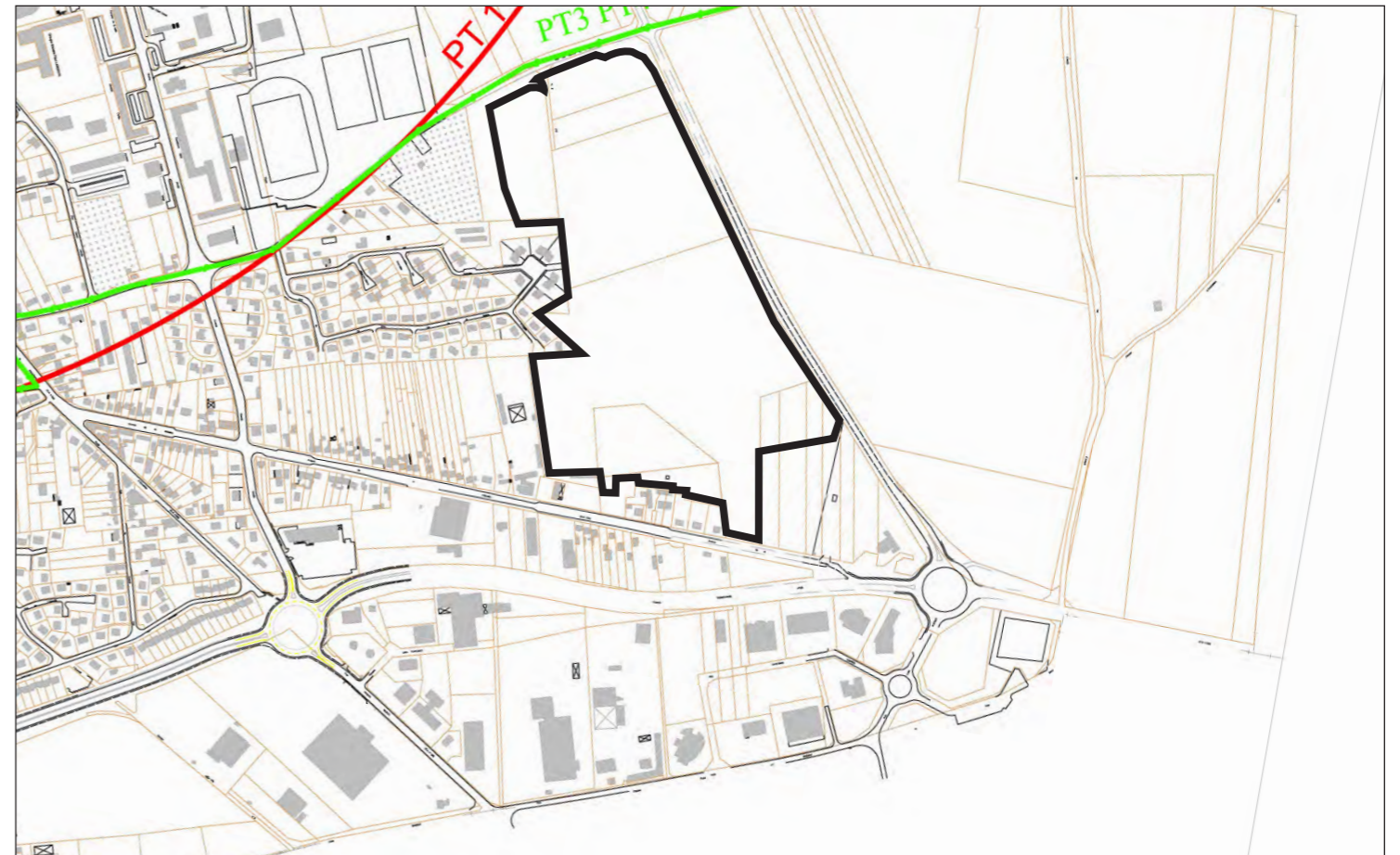
EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE . PLAN DES ZONES BRUYANTES



EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE . PLAN DE ZONAGE (PIÈCE DU PLU RÉVISÉ)



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.

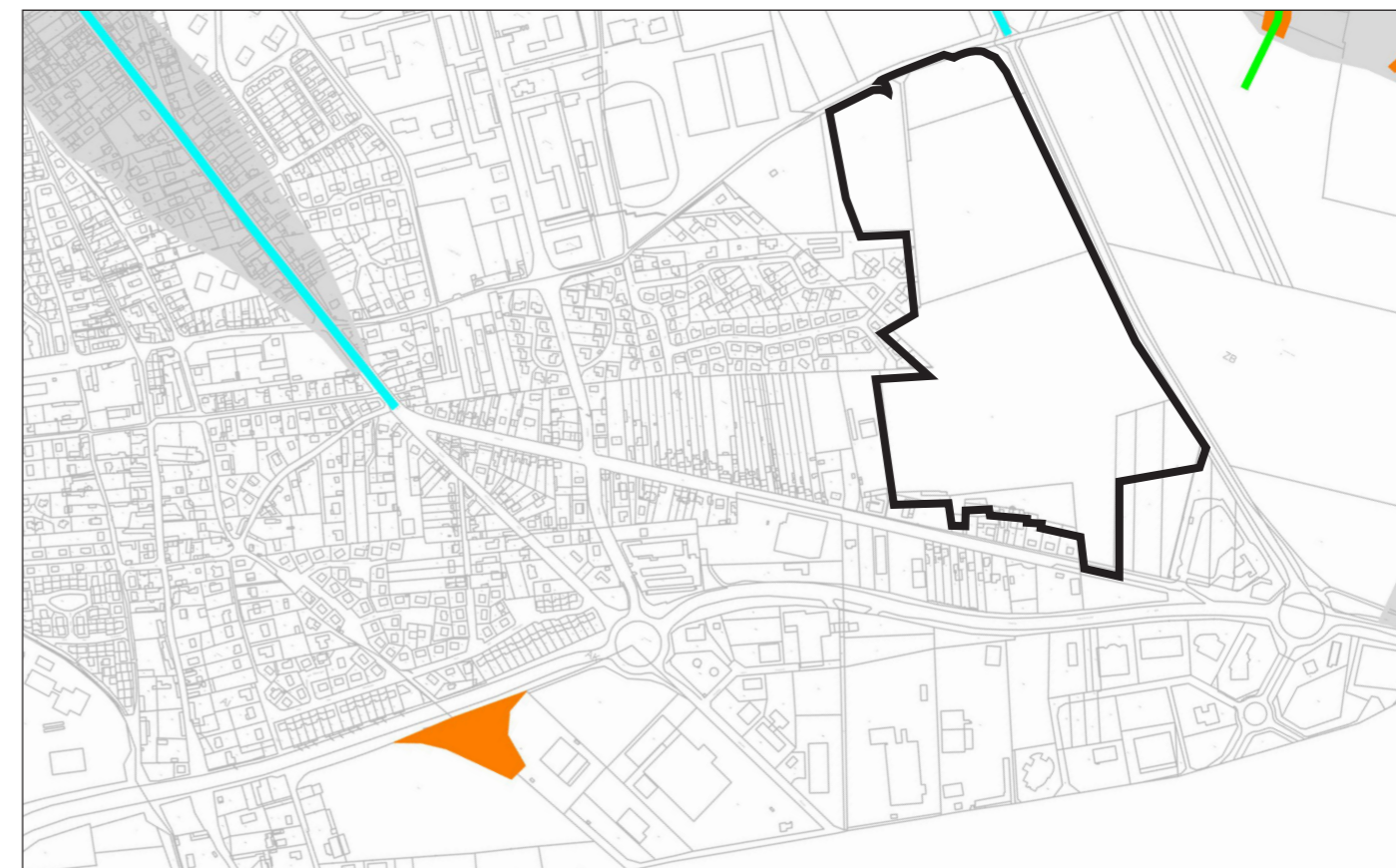
PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX ET INONDATIONS (PPRLI) DE LA VALLÉE DE L'ARQUES

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

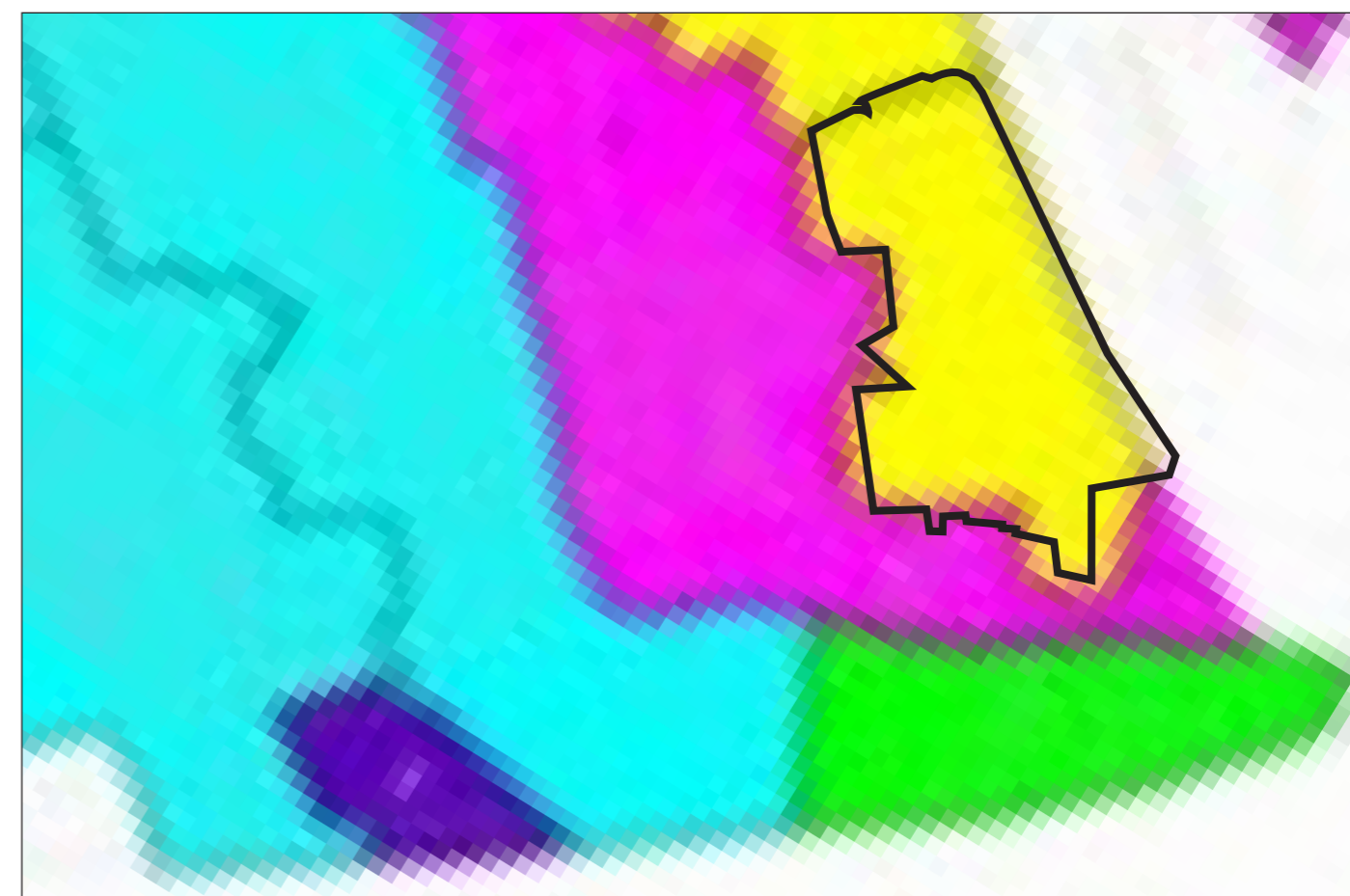
SITE PATRIMONIALE REMARQUABLE, PÉRIMÈTRE ABF**Plan des périmètres des sites patrimoniaux remarquables et monuments historiques**

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

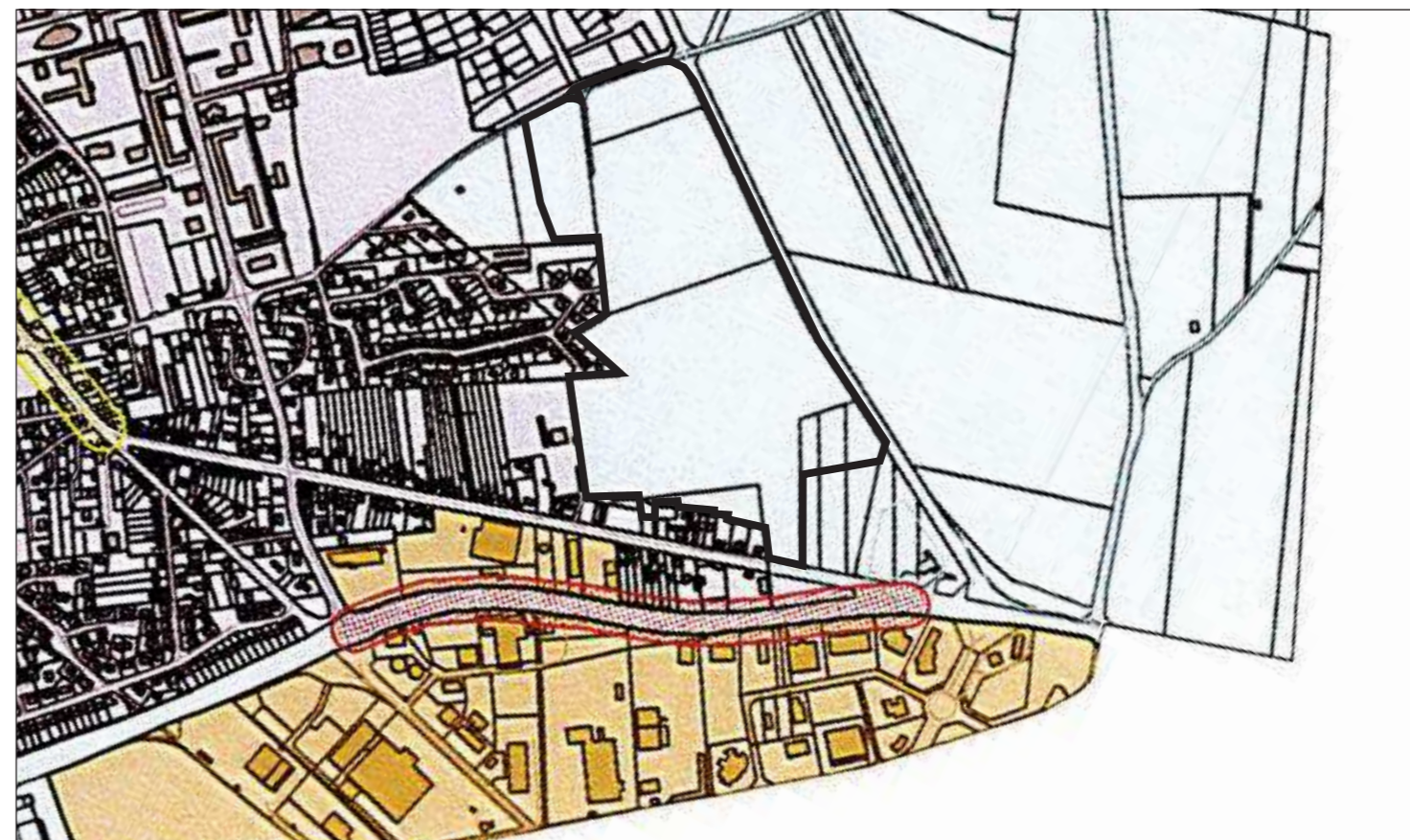


>>ÉTAT INITIAL DANS SON CONTEXTE - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU SITE

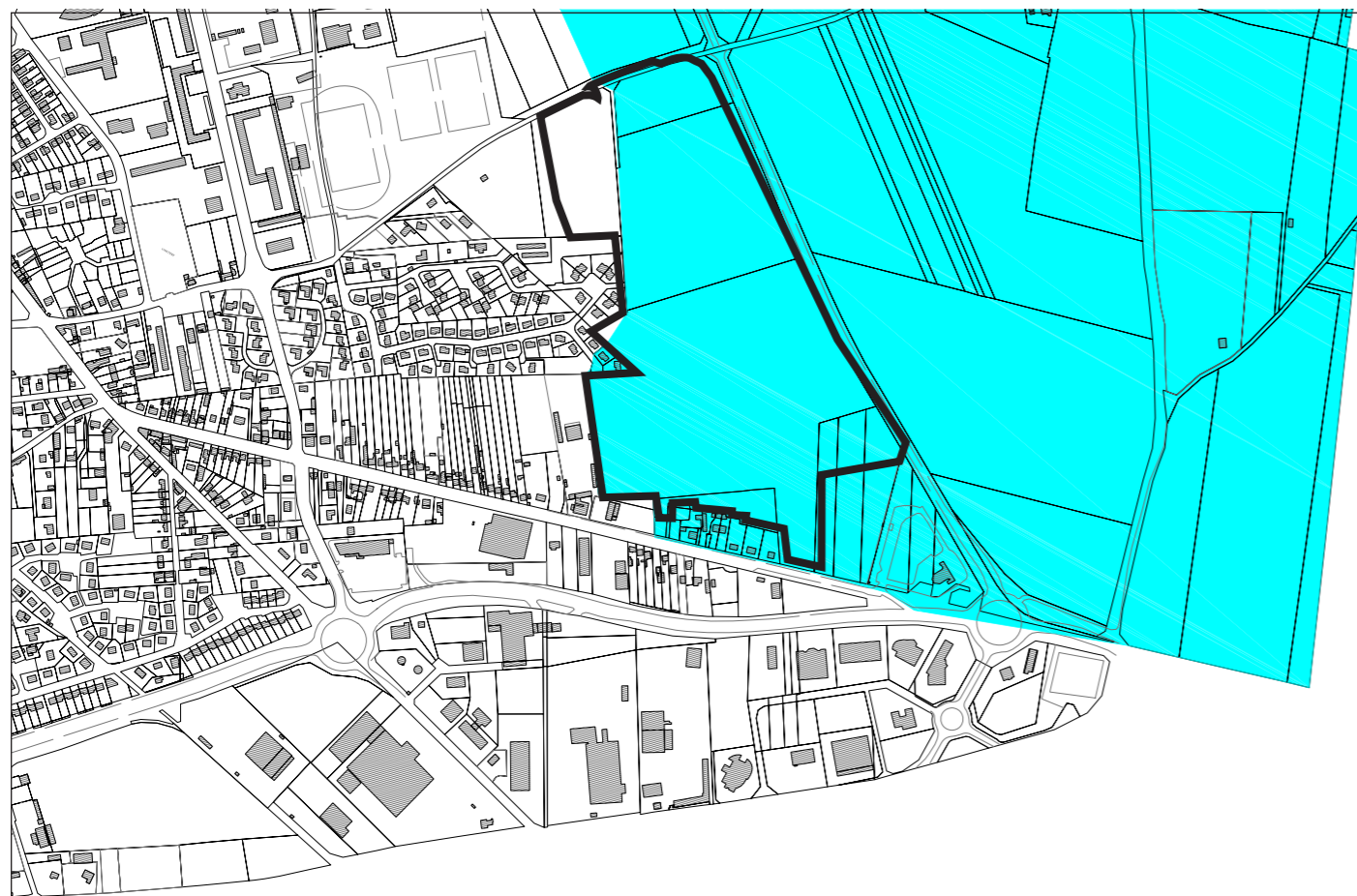
EXTRAIT DU PLAN DES PÉRIMÈTRES DES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES



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



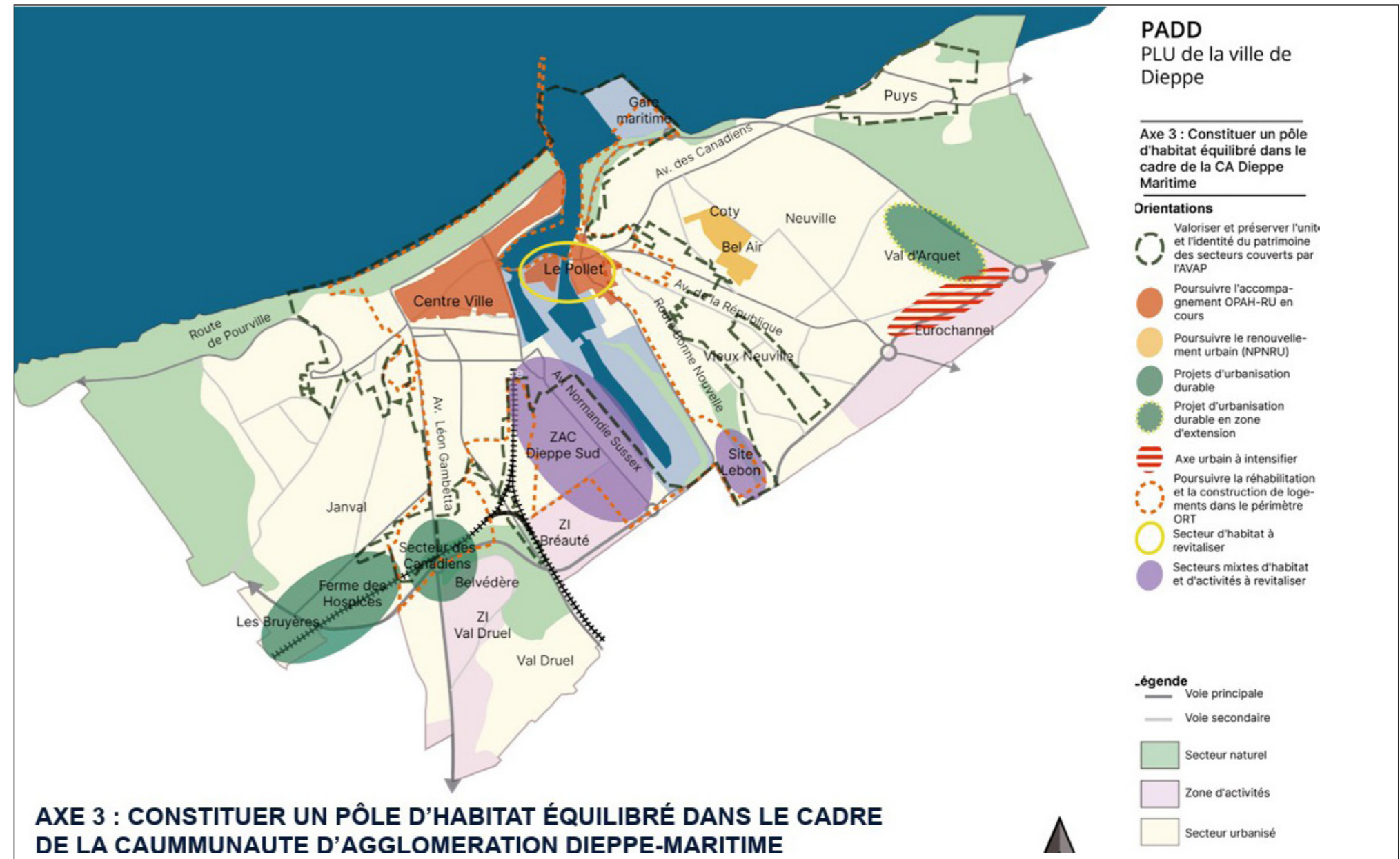
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR VAL D'ARQUET EST (PLU DE DIEPPE)

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.

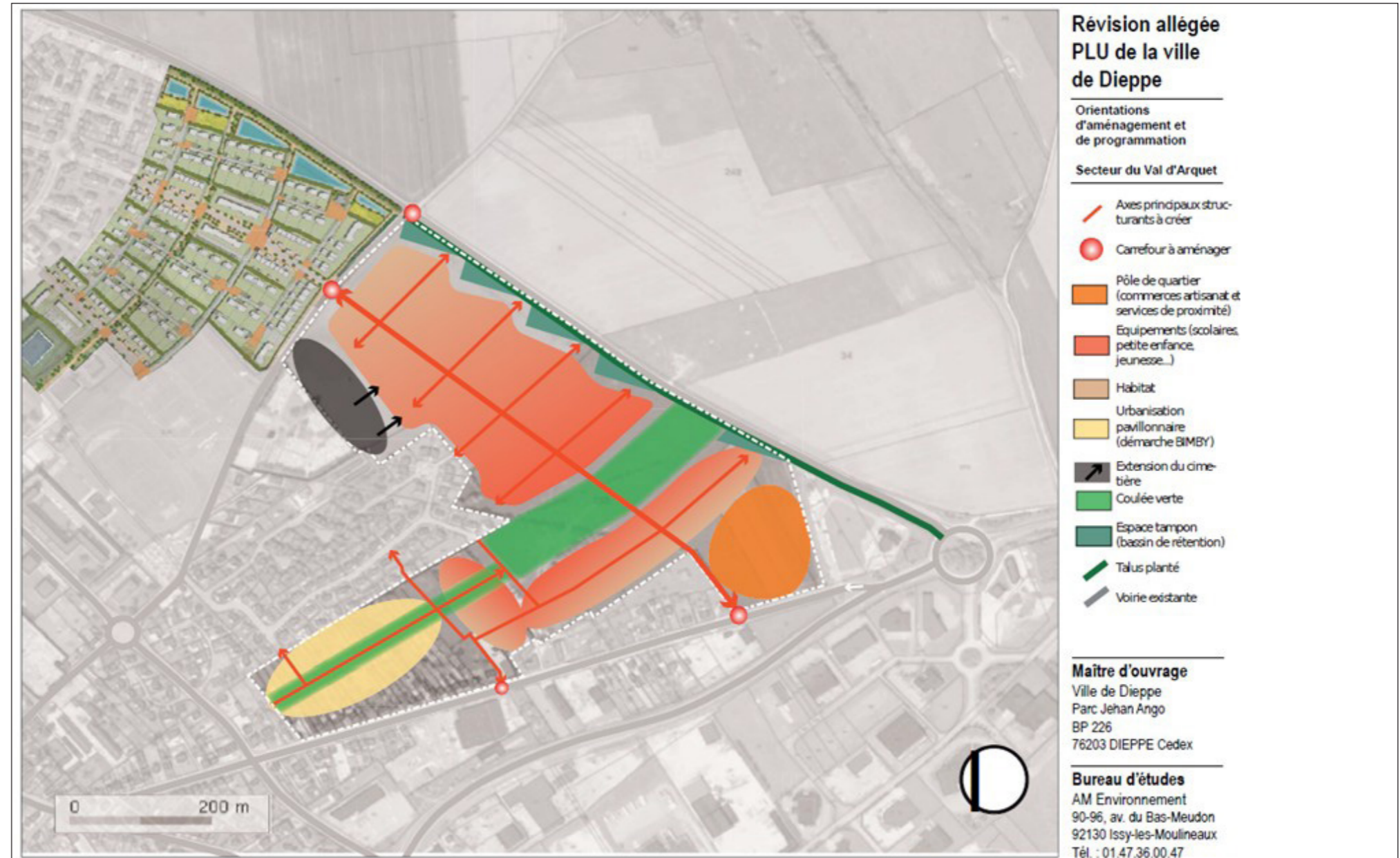
Programme prévisionnel

- 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 :

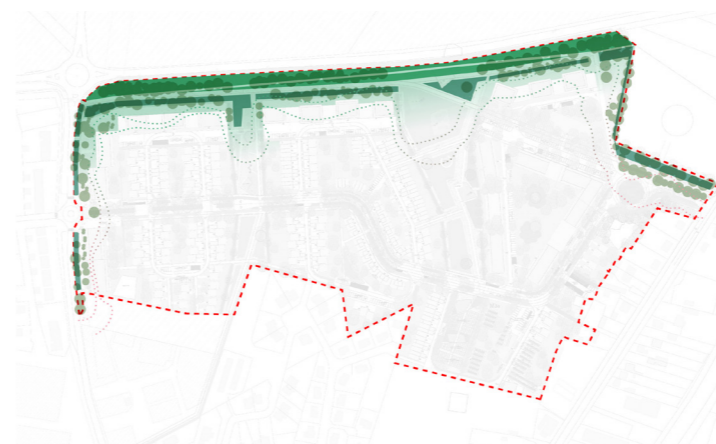
- L'intégration du projet au tissu périurbain environnant qui présente une imbrication singulière des espaces naturels, du réseau hydraulique et des zones urbanisées, notamment le quartier limitrophe du Val d'Arquet Ouest.
- Création d'un cadre paysager de grande qualité, dans un esprit de « hameau dans 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.



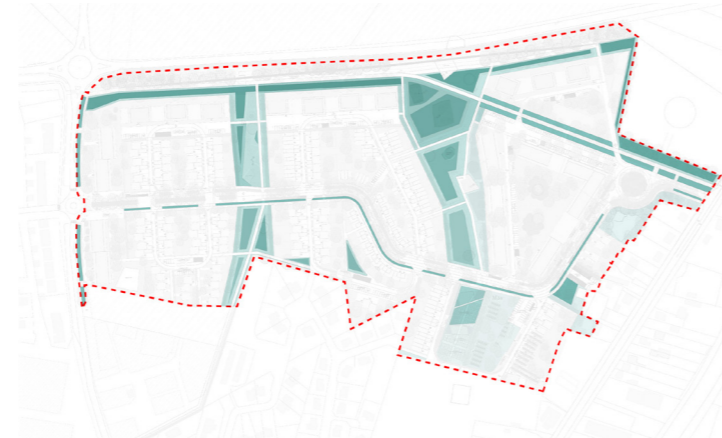
Les coulées vertes, un cœur battant et fertile

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 Rocade des Graves de la 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 (dont part du logement social 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%).

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 programmes indicatifs des macrolots et les constructibilités sont les suivantes:

	SDP
MACROLOT 1 - RESIDENCE MOBILITE	9 100
MACROLOT 2 - 100% LLS (DONT 5 PLAI GDV)	4 800
MACROLOT 3(A et B) - 100% LIBRES + 5 PLAI GDV	5 600
MACROLOT 4 - LLS + 11 PSLA	11 000
MACROLOT 5 - LLS + 32 PSLA	7 700
MACROLOT 6 - 100% ACCESSION	4 700
MACROLOT 7 - 100% ACCESSION	1 100
TOTAL VAQ	44 000

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 4 phases:

Phase 1 : création d'une pépinière

Phase 2 : réalisation des équipements

Phase 3 : réalisation des constructions des logements

Phase 4 : réalisation des qualitatifs au niveau des équipements

Le programme intègre la réalisation d'équipements communs privés suivants:

- le parc des lisières (tampon paysager)

- deux coulées vertes

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 rétrocédés 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

Les macrolots aménagés **font objet** de la présente demande du Permis d'aménager. Ils seront aménagés par 3FNVI ou des opérateurs privés. Les équipements privés réalisés dans l'emprise des macrolots **ne sont pas prévus être rétrocédés à la commune.**



Macrolot

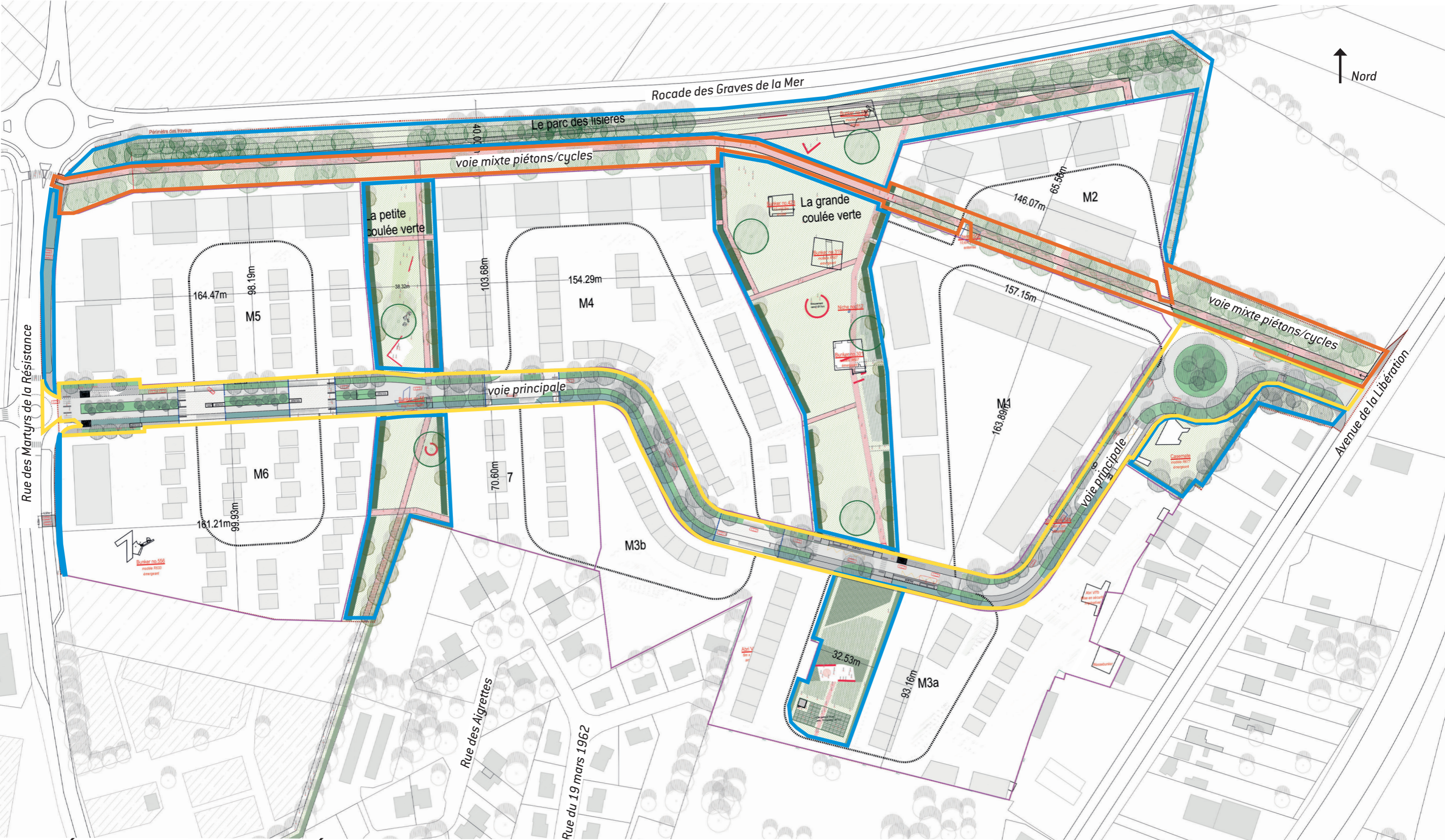


SCHÉMA: PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE/ ÉCHELLE GRAPHIQUE

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.

La défense incendie

La défense incendie des bâtiments sera réalisée:

- via la voie primaire (Les façades des bâtiments concernés se trouvent à moins de 8m de distance par rapport au fil d'eau de la voirie primaire qui sert de voie échelle.)
- via les voies de dessertes secondaires (Les façades des bâtiments concernés se trouvent à moins de 8m de distance par rapport au fil d'eau de la voirie secondaire qui sert de voie échelle.)



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 contigus 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 résultat

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.

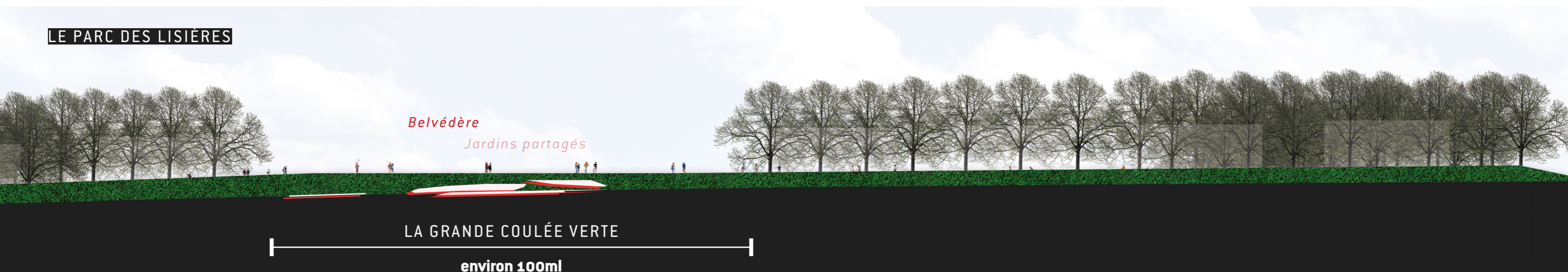
En partie sud de la grande coulée verte, des jardins partagés sont installés, exposés plein sud, bordés de haies bocagères, et accessibles au travers des voies secondaires qui les contournent.

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 |

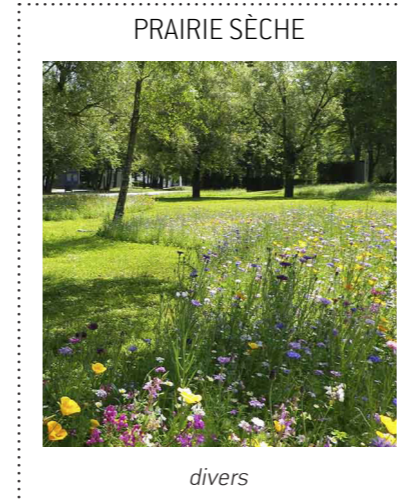




IMAGE D'ILLUSTRATION : GRANDE COULÉE VERTE

Le parc des lisières

Le parc des lisières est situé entre deux environnements contrastés : d'un côté, il est bordé par la départementale RD485, une voie de circulation qui génère une pression sonore et visuelle, et de l'autre, il se trouve adossé aux façades habitées, représentant un espace de vie intime et résidentiel. Ce positionnement stratégique a guidé la conception du parc, qui répond à plusieurs enjeux importants : d'une part, la nécessité de créer une barrière acoustique pour atténuer l'impact de la route, et d'autre part, l'ambition de gérer durablement les eaux pluviales en privilégiant l'infiltration naturelle.

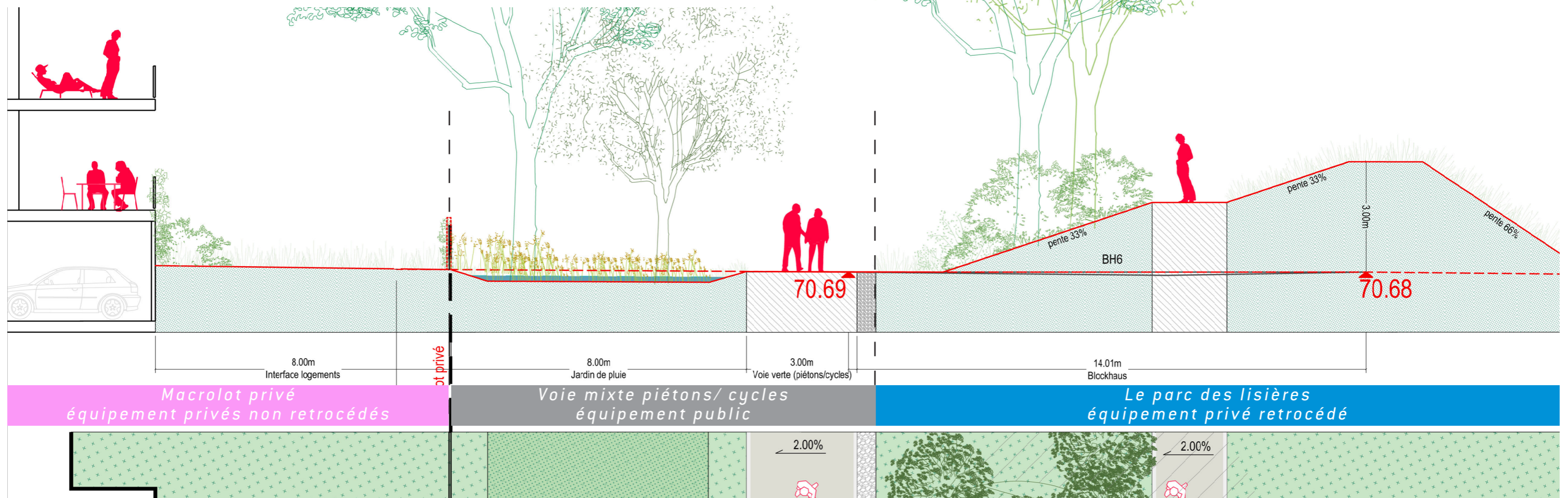
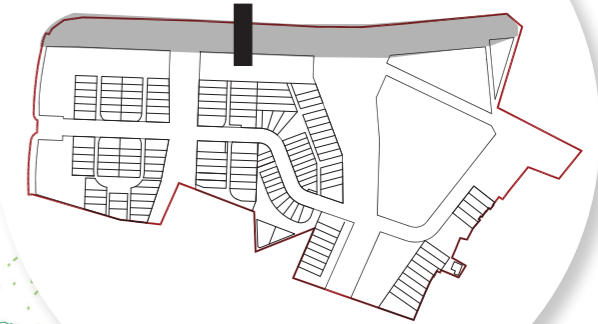
Pour répondre à ces contraintes, le parc est conçu autour de trois éléments principaux qui structurent son espace et ses usages :

> Un merlon de 3 mètres de haut, conçu comme une barrière paysagère et acoustique, mais surtout une promenade paysagère, un belvédère en hauteur,

> Une promenade de 4 mètres de large, accessible et conviviale, elle permet une circulation fluide tout en offrant aux promeneurs des vues variées sur les aménagements paysagers,

> Des jardins en creux de 8 mètres de large, qui se déploient comme des zones de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Ces jardins sont à la fois esthétiques et fonctionnels, offrant un espace paysager riche en biodiversité tout en contribuant à la gestion des eaux pluviales. Leur disposition en creux permet d'optimiser l'infiltration de l'eau tout en créant des espaces de détente et de biodiversité.

Le parc des lisières entretient un rapport subtil et réfléchi avec les habitations qui se trouvent en face, constituant un espace de transition entre le tissu bâti et le paysage autour. Une transition paysagère douce se fait au travers des jardins privés. Des cônes de vue sont préservés depuis les terrasses et vers le parc.



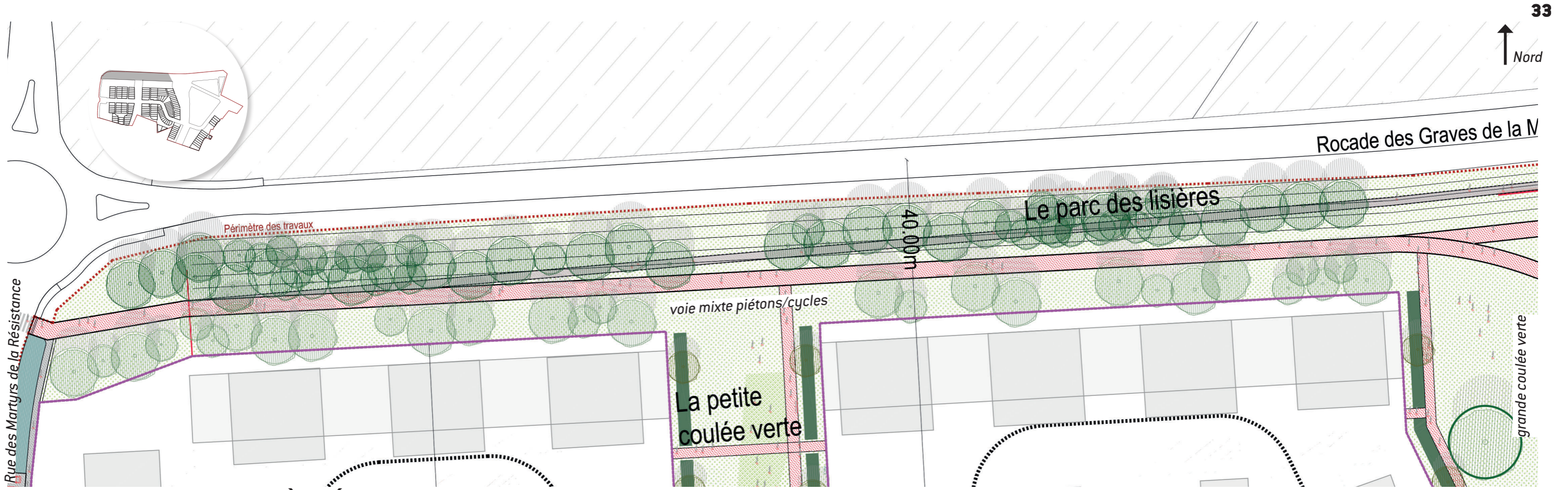


IMAGE D'ILLUSTRATION : LE PARC DES LISIÈRES SÉQUENCE OUEST

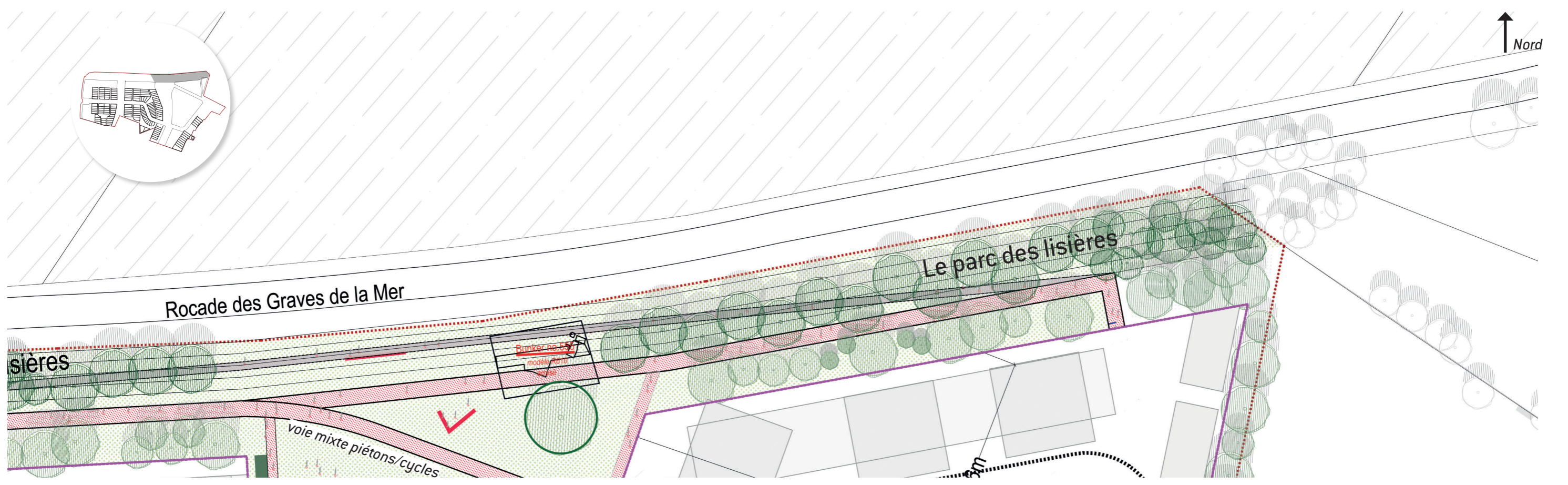


IMAGE D'ILLUSTRATION : LE PARC DES LISIÈRES SÉQUENCE EST

Un jeu de relief se profile sur le linéaire de la coulée verte ; entre jardins de pluie à -0.50m de profondeur et chemine-
ments piétons aux niveaux hauts, une série de micro-buttes
ponctuent l'étendue prairiale. Les Blockhaus sont plantés
quand ils se situent dans les jardins de pluie, et traversés

quand ils sont en points hauts.

Ce séquençage accentue la perspective vers le belvédère et
donne l'impression d'être sur une étendue plus large.

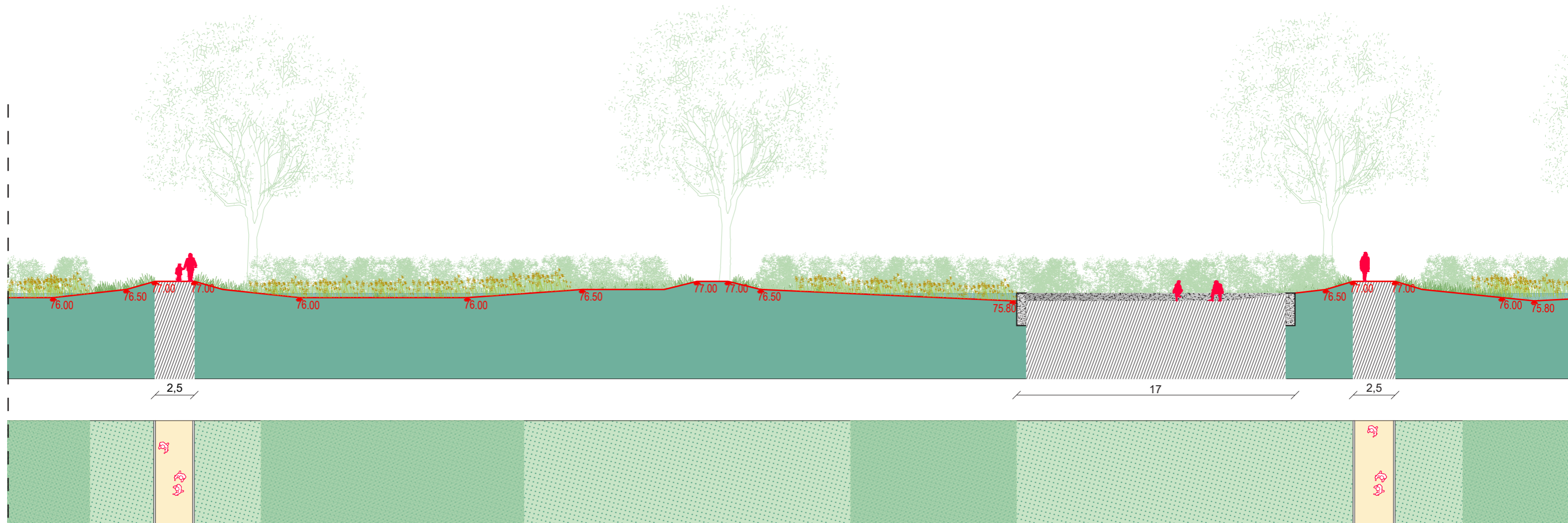
Ce même rapport de point haut / point bas est appliqué au
niveau des plantations :

> jardins de pluie : plantations H. 0.60-0.80m

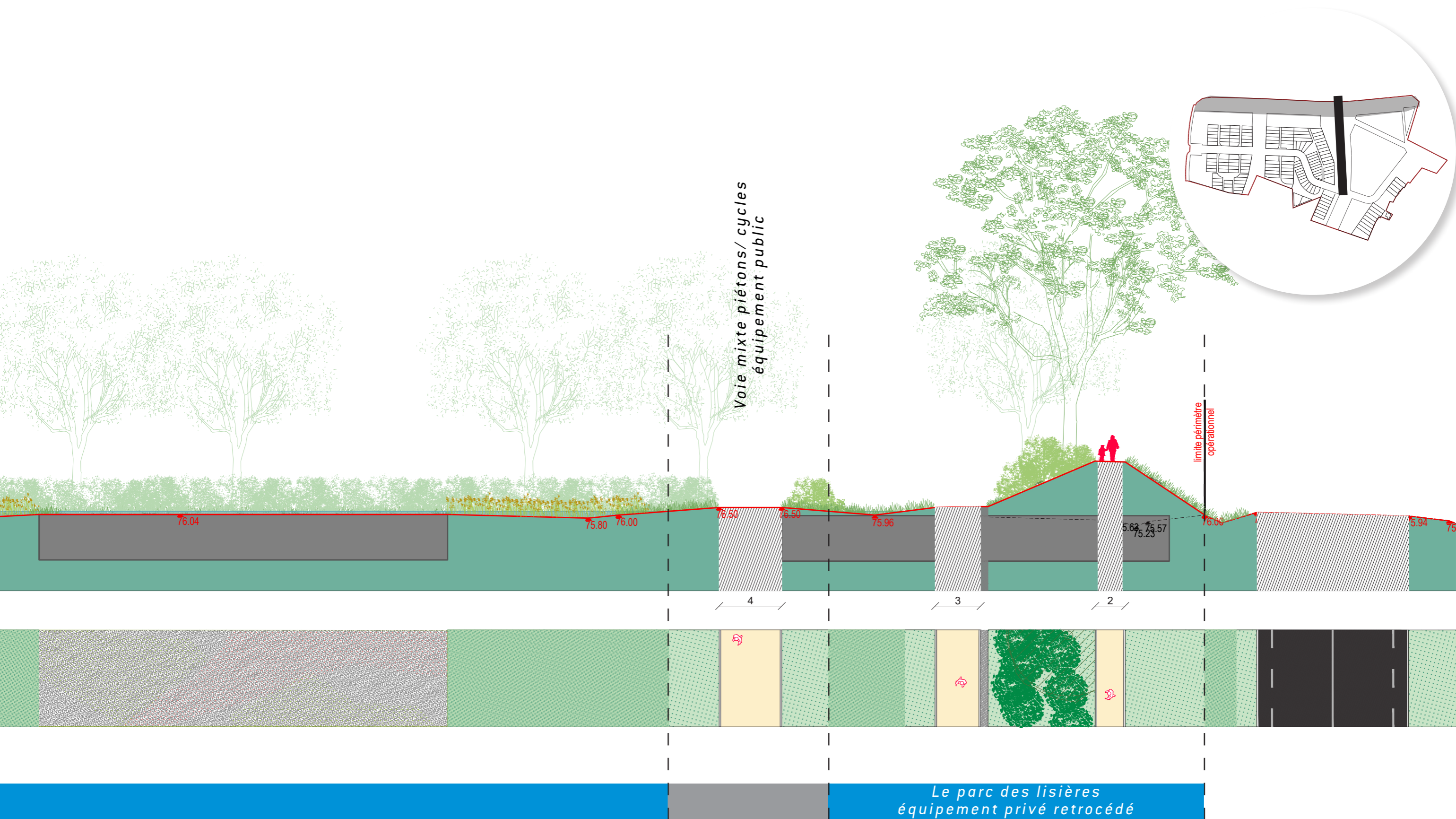
> jardins de rocailles : plantations à ras de sol, voire H. 0.20m

Ce jeu de niveaux et de plantations accentue l'immersion
dans le parc et permet une relation plus fluide entre le pay-
sage, le patrimoine et les usagers. La topographie devient

ainsi un outil à la fois fonctionnel et esthétique, qui invite à
la découverte et à l'exploration du parc sous différentes pers-
pectives.



LA grande coulée verte
équipement privé retrocédé



L'écosystème... et les haies arbustives

Les haies arbustives sont un milieu linéaire d'une épaisseur variable, pouvant aller jusqu'à 15 m de large.

Elles sont situées à l'interface d'autres écosystèmes, très souvent des prairies – elles peuvent être associées à des écotones. Ici, ces haies sont situées au niveau du merlon, elles sont donc à l'interface entre des écosystèmes boisés et des milieux plus ouverts.

Les haies sont structurées par des strates arbustives basse et haute qui s'imbriquent les unes dans les autres et sont ponctuées de petits arbres. Ces derniers viennent alimenter la stratification verticale. Cette stratification verticale dense et cette épaisseur variable alimentent un écosystème riche et fonctionnel, qui vient compléter et se connecter à l'écosystème du bosquet forestier.

Servant de corridor écologique, les haies arbustives ont une fonction primordiale dans l'écosystème global de Val d'Arquet pour le déplacement de la faune, mais aussi comme lieu d'alimentation et de nidification pour un certain nombre d'espèce comme la fauvette babillarde, qui construit son nid dans un arbuste. Ce milieu offre, en effet, la possibilité pour l'avifaune de cacher son nid au regard des prédateurs grâce à une végétation ligneuse dense. La présence d'arbustes épineux renforce cette fonctionnalité de la haie.

La fonction alimentaire de la haie arbustive est soulignée par le choix d'une flore issue de la fruticée, proposant un large éventail de fruits et graines favorables au développement des oiseaux frugivore et granivore.

Déplacement, nidification et alimentation, la haie arbustive telle qu'envisagée rassemble une grande partie des fonctions écologiques des écosystèmes.

>>FLORE (alliance de fruticée)

Une strate arborée peu haute qui ponctue de manière irrégulière les strates arbustives.

Une strate arbustive haute complétée par une strate arbustive basse pour créer une haie bocagère dense, épaisse et fonctionnelle.

Strate arborée

- *Acer campestre* (Erable champêtre)
- *Alnus incana* (Aulne blanc)
- *Liquidambar styraciflua* (Copalme d'Amérique)
- *Pyrus communis* (Poirier commun)

Strate arbustive haute

- *Cornus mas* (Cornouillier mâle)
- *Cornus sanguinea* (Cornouillier sanguin)
- *Corylus avellana* (Noisetier commun)
- *Crataegus laevigata* (Aubépine à deux styles)
- *Crataegus monogyna* (Aubépine à un style)
- *Euronymus europaeus* (Fusain d'Europe)
- *Malus sylvestris* (Pommier sauvage)
- *Prunus mahaleb* (Cerisier de Sainte-Lucie)
- *Prunus spinosa* (Prunellier)
- *Rhamnus cathartica* (Nerprun purgatif)
- *Sambucus nigra* (Sureau noir)
- *Sambucus racemosa* (Sureau de montagne)

Strate arbustive basse

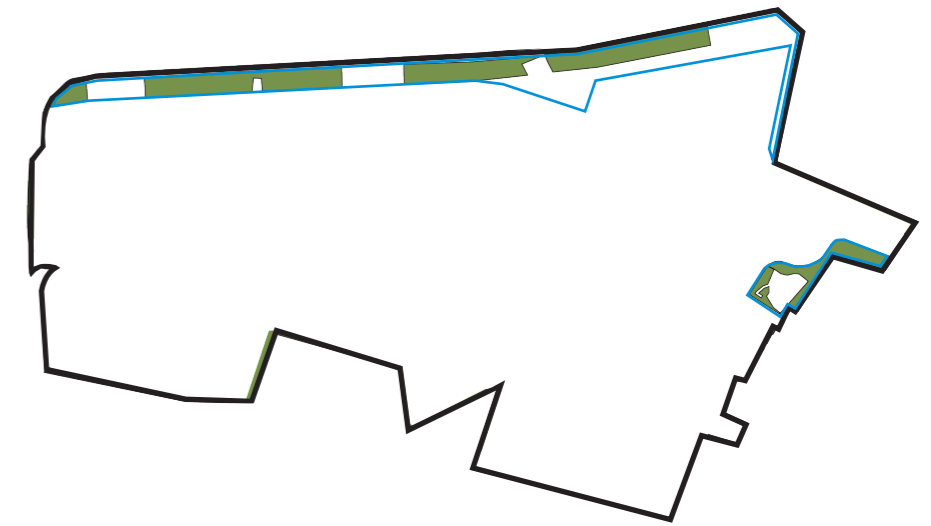
- *Lonicera xylosteum* (Chèvrefeuille des haies)
- *Ribes alpinum* (Groseiller des Alpes)
- *Ribes nigrum / rubrum* (Cassissier ou Groseillier à grappes)
- *Ribes uva-crispa* (Groseiller à maquereau)
- *Rosa arvensis* (Rosier des champs)
- *Rosa canina* (Eglantier des chiens)
- *Rosa rubiginosa* (Eglantier couleur de rouille)
- *Rubus idaeus* (Framboisier)
- *Spiraea hypericifolia* (Spirée à feuilles de millepertuis)
- *Viburnum lantana* (Viorne lantane)
- *Viburnum opulus* (Viorne obier)

>>FAUNE CIBLE

Avifaunes : Fauvette babillarde, Rossignol philomèle, Tourterelle des bois, Pipit des arbres, Pouillot fitis

Lépidoptères : Robert-le-Diable, Azuré des Nerpruns

Hyménoptères : Collète du Lierre



Plan de repérage - Haies arbustives



Composition type - Haies arbustives

STRATE ARBORÉE



Acer campestre
Erable champêtre



Alnus incana
Aulne blanc

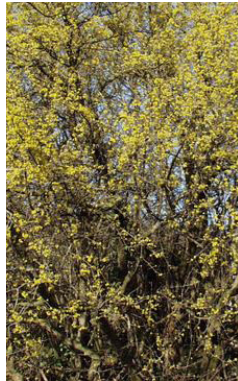


Liquidambar styraciflua
Copalme d'Amérique



Pyrus communis
Poirier commun

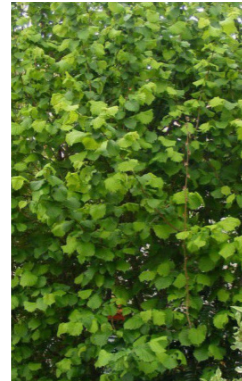
STRATE ARBUSTIVE HAUTE



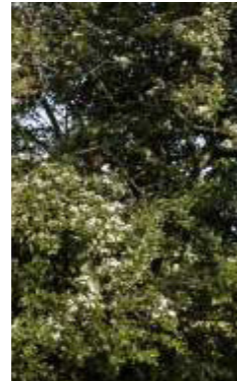
Cornus mas
Cornouiller mâle



Cornus sanguinea
Cornouiller sanguin



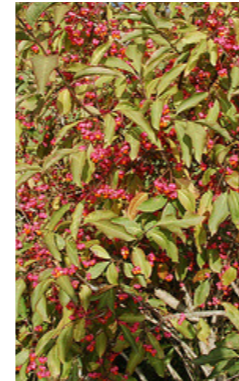
Corylus avellana
Noisetier commun



Crataegus laevigata
Aubépine à deux styles



Crataegus monogyna
Aubépine à un style



Euronymuseuropaeus
Fusain d'Europe



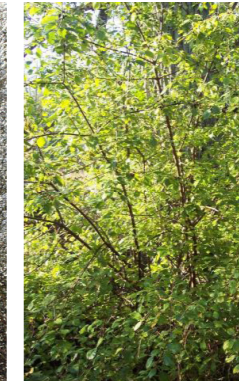
Malus sylvestris
Pommier sauvage



Prunus mahaleb
Cerisier de Sainte-Lucie



Prunus spinosa
Prunellier



Rhamnus cathartica
Nerpun purgatif



Sambucus nigra
Sureau noir

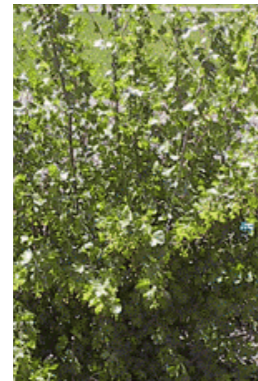


Sambucus racemosa
Sureau de montagne

STRATE ARBUSTIVE BASSE



Lonicera xylosteum
Chèvrefeuille des haies



Ribes alpinum
Groseillier des Alpes



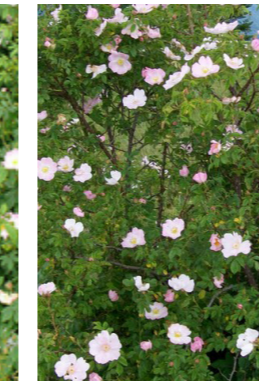
Ribes nigrum / rubrum
Cassissier ou Groseillier à grappes



Ribes uva-crispa
Groseillier à maquereau



Rosa arvensis
Rosier des champs



Rosa canina
Eglantier des chiens



Rosa rubiginosa
Eglantier couleur de rouille



Rubus idaeus
Framboisier



Spiraea hypericifolia
Spirée à feuilles de millepertuis



Viburnum lantana
Viorne lantane



Viburnum opulus
Viorne obier

L'écosystème... et le bosquet forestier

Le bosquet forestier est envisagé comme un milieu où les dynamiques du vivant s'expriment et s'épanouissent. Les différentes stades (juvénile, maturité, sénescence) se côtoient au sein de cet écosystème qui se veut le plus fonctionnel possible d'un point de vue écologique.

Dans le terme de bosquet forestier, il y a tout d'abord celui de «bosquet». L'idée est en effet de créer un écosystème suffisamment large (en terme surfacique) pour contenir des dynamiques forestières, mais celles-ci restent circonscrites à des zones ciblées et ne constituent en aucun cas une «forêt» à proprement parlé. Ce sont des patches à tendance forestière qui sont ici répartis le long du merlon longeant la route. Ceux-ci accompagnent les systèmes de haies bocagères attenants.

Composé d'une strate arborée conséquente – socle de la typologie –, il est accompagné par une strate arbustive riche et diversifiée, liée à l'alliance végétale de la chênaie-charmaie. Des couvre-sols, ainsi que des grimpantes, complètent ce système et le rende fonctionnel. Au cœur de ce bosquet forestier, la canopée des arbres filtrant la quantité de lumière, les strates inférieures sont composées essentiellement de couvre-sol, la strate arbustive étant plus rachitique. Les essences y sont essentiellement des essences d'ombre ou de demi-ombre.

Cet écosystème forestier crée de nombreux micro-habitats, notamment dans le décollement des écorces ou la favorisation de la conservation du bois mort sur place (favorable aux espèces saproxyliques). Toutefois, le site étant aujourd'hui constitué d'une plaine agricole sans arbres ou arbustes, cette stratégie de dynamique forestière est envisagée sur le temps long, pouvant aller jusqu'à une centaine d'années. La stratégie de plantation devra envisager différentes maturité de plans afin de constituer, dès la plantation, des peuplements d'âge variés et multistratifiés.

De nombreuses espèces, inféodées aux boisements sont aujourd'hui ciblées dans le projet d'aménagement. Celles-ci pourront trouver dans ces bosquets forestiers des lieux de nidification, d'alimentation et de déplacement.

>>FLORE (alliance chênaie-charmaie)

Des arbres diversifiés, multistratifiés et répartis densément au sein du bosquet forestier. Des arbustes et des grimpants accompagnant cette strate arborée. Des couvre-sols appréciant l'ombre.

Strate arborée

- *Acer platanoides* (Erable plane)
- *Carpinus betulus* (Charme commun)
- *Prunus avium* (Merisier)
- *Ulmus glabra* (Orme de montagne)

Strate arbustive

- *Berberis vulgaris* (Epine-vinette)
- *Ilex aquifolium* (Houx commun)
- *Ligustrum vulgare* (Troène commun)
- *Lonicera periclymenum* (Chèvrefeuille des bois)
- *Ruscus aculeatus* (Fragon faux-houx)

Grimpantes

L'importance des grimpantes est majeure dans le bosquet forestier. La colonisation spontanée pourra être accélérée si besoin par des plantations complémentaires :

- *Hedera helix* (Lierre grimpant)

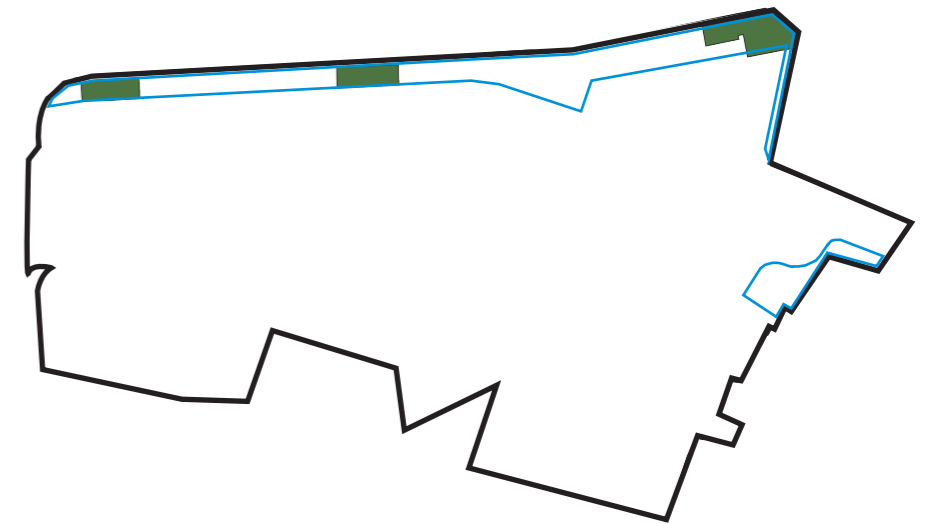
Couvre sol

Tout aussi important que les grimpantes, les couvre sols sont attendus en génération spontanée, mais peuvent être accélérés si besoin par des plantations complémentaires :

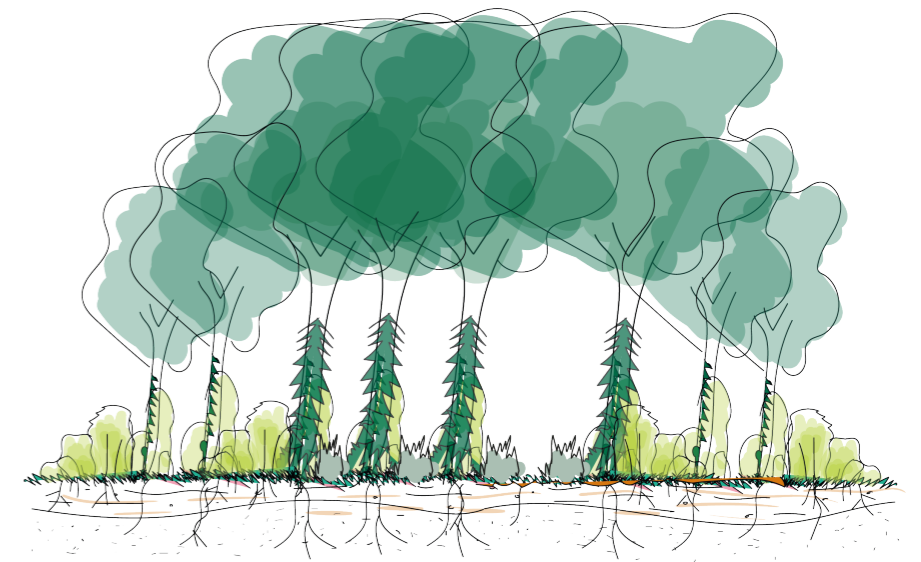
- *Vinca minor* (Petite pervenche)
- *Stellaria nemorum* (Stellaire des bois)
- *Euphorbia amygdaloides* (Euphorbe des bois)
- *Anthriscus sylvestris* (Cerfeuil sauvage)
- *Anemone nemorosa* (Anémone des bois)
- *Alliaria petiolata* (Alliaire officinale)

>>FAUNE CIBLE

Avifaunes : Coucou gris , Geai des chênes, Grive draine, Mésange charbonnière, Rougegorge familier, Pinson des arbres, Gobemouche gris, Mésange à longue queue, Mésange bleue, Petit-duc scops, Merle noir, Pouillot véloce, Milan royal, Milan noir, Pic vert, Verdier d'Europe, Troglodyte mignon
Lépidoptères : Écaille chinée, Tircis
Hyménoptères : Bourdon des arbres



Plan de repérage - Bosquets forestiers

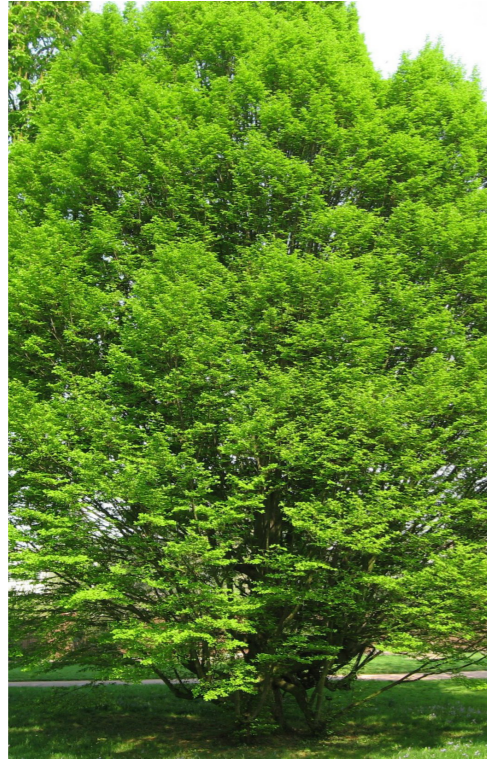


Composition type - Bosquets forestiers

STRATE ARBORÉE



Acer platanoïdes
Erable plane



Carpinus betulus
Charme commun



Prunus avium
Merisier



Ulmus glabra
Orme de montagne

STRATE ARBUSTIVE ET GRIMPANTE



Hedera helix
Lierre grimpant



Berberis vulgare
Epine-vinette



Ilex aquifolium
Houx commun



Ligustrum vulgare
Troène commun



Lonicera periclymenum
Chèvrefeuille des bois

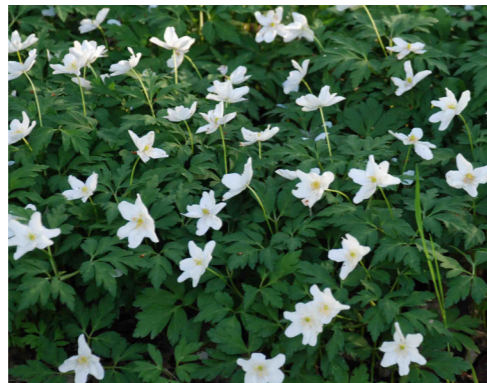


Ruscus aculeatus
Fragon faux-houx

STRATE HERBACÉE



Alliaria petiolata
Alliaire officinale



Anemone nemorosa
Anémone des bois



Anthriscus sylvestris
Cerfeuil sauvage



Euphorbia amygdaloides
Euphorbe des bois



Stellaria nemorum
Stellaire des bois



Vinca minor
Petite pervenche

L'écosystème... et les jardins creux

Les jardins creux ont comme particularité d'être un milieu frais voir humide sur une période de l'année (quatre mois maximum). Le reste de l'année, ces jardins sont relativement secs. Cette saisonnalité influe sur le type de végétation préconisée, qui doit supporter des épisodes humides comme secs.

Ces jardins creux sont des écosystèmes linéaires et peu épais qui sont présents en lisière des Marcolots privés.

Structurés par une strate herbacée des prairies humides, ces jardins creux sont ponctués d'arbustes de moyenne et grande hauteur qui offrent des lieux de reproduction et de nidification nécessaire pour la faune attendue sur site. La strate herbacée diversifiée et riche est particulièrement appréciée par de nombreux pollinisateurs, tels les papillons et les abeilles.

Ces jardins creux forment un écosystème hybride, qui fait le lien entre le milieu de la prairie humide et celui de la haie arbustive. Ils constituent donc un milieu qui a un sens logique dans le système écologique global de Val d'Arquet.

>>FLORE

Une strate arbustive peu dense.

Une strate herbacée riche, inspirée de l'alliance des prairies humides.

Strate arbustive

- *Cornus sanguinea* (Cornouillier sanguin)
- *Crataegus laevigata* (Aubépine à deux styles)
- *Euronymus europaeus* (Fusain d'Europe)
- *Sambucus nigra* (Sureau noir)
- *Ribes rubrum* (Groseillier à grappes)

Strate herbacée (alliance de prairie humide)

- *Eupatorium cannabinum* (Eupatoire chanvrine)
- *Achillea ptarmica* (Achillée ptarmique)
- *Cirsium palustre* (Cirse des marais)
- *Myosotis scorpioides* (Myosotis des marais)
- *Symphytum officinale* (Grande consoude)
- *Cardamine pratensis* (Cardamine des prés)
- *Carex flacca* (Laïche glauque)
- *Lathyrus pratensis* (Gesse des prés)
- *Lotus pedunculatus* (Lotier des marais)
- *Althaea officinalis* (Guimauve officinale)
- *Poa trivialis* (Pâturin commun)
- *Ranunculus acris* (Bouton d'or)
- *Ranunculus auricomus* (Renoncule à tête d'or)
- *Ranunculus repens* (Renoncule rampante)
- *Potentilla erecta* (Potentille tormentille)

>>FAUNE CIBLE

Avifaunes

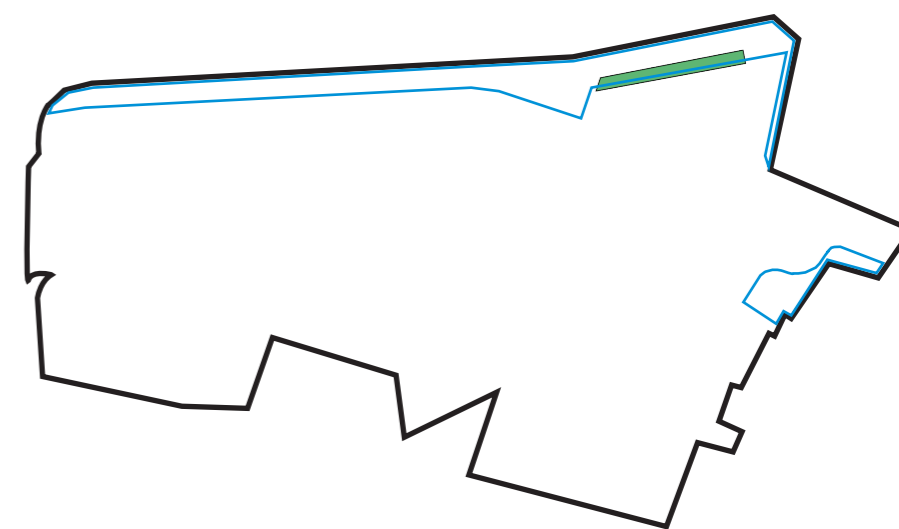
- Fauvette babillarde
- Rossignol philomèle
- Pouillot fitis

Lépidoptères

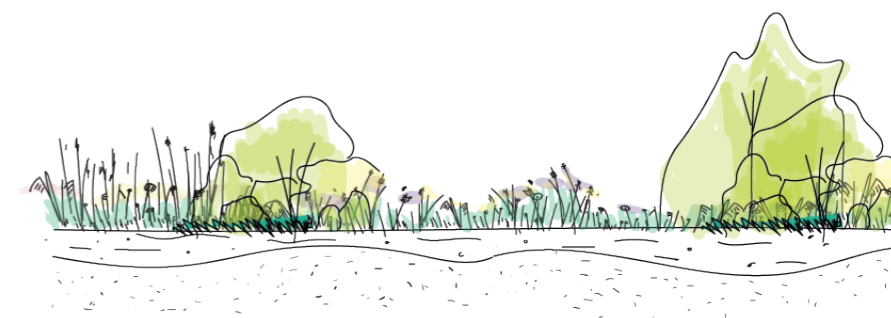
- Robert-le-Diable
- Azuré des Nerpruns
- Vulcain
- Paon-du-jour
- Satyre
- Belle-Dame

Hyménoptères

- Collète du Lierre
- Bourdon des champs
- Xylocope violet



Plan de repérage - Jardins creux



Composition type - Jardins creux

STRATE ARBUSTIVE



Euronymus europaeus
Fusain d'Europe



Ribes rubrum
Groseillier à grappes



Crataegus laevigata
Aubépine à deux styles



Sambucus nigra
Sureau noir



Cornus sanguinea
Cornouiller sanguin

STRATE HERBACEE



Eupatorium cannabinum
Eupatoire chanvrine



Achillea ptarmica
Achillée ptarmique



Cirsium palustre
Cirse des marais



Myosotis scorpiodes
Myosotis des marais



Symphytum officinale
Grande consoude



Cardamine pratensis
Cardamine des prés



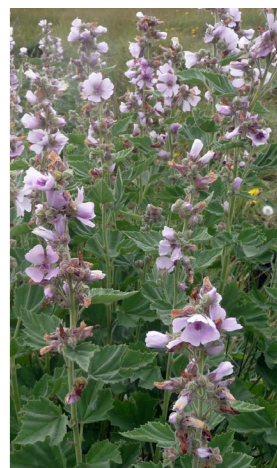
Carex flacca
Laïche glauque



Lathyrus pratensis
Gesse des prés



Lotus pedunculatus
Lotier des marais



Althaea officinalis
Guimauve officinale



Poa trivialis
Pâturin commun



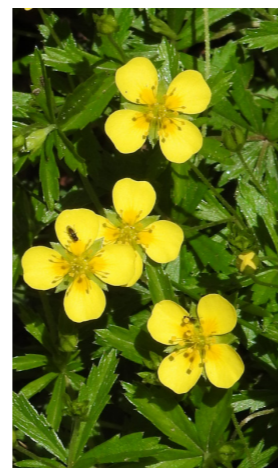
Ranunculus acris
Bouton d'or



Ranunculus auricomus
Renoncule à tête d'or



Ranunculus repens
Renoncule rampante



Potentilla erecta
Potentille tormentille

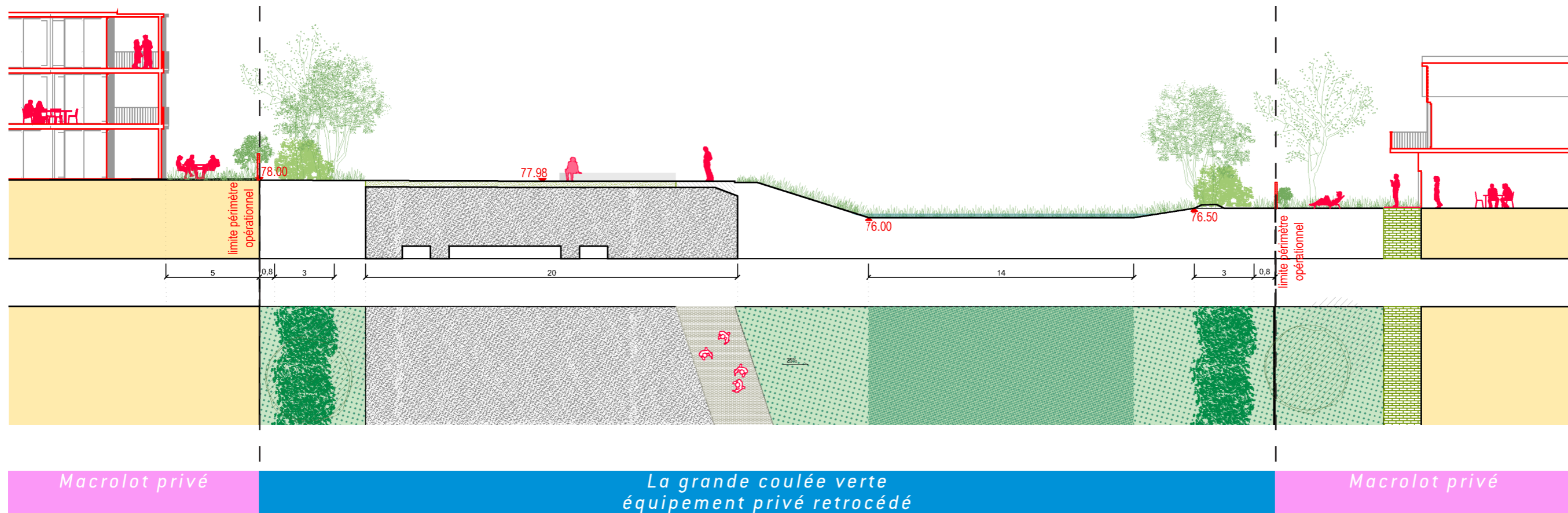
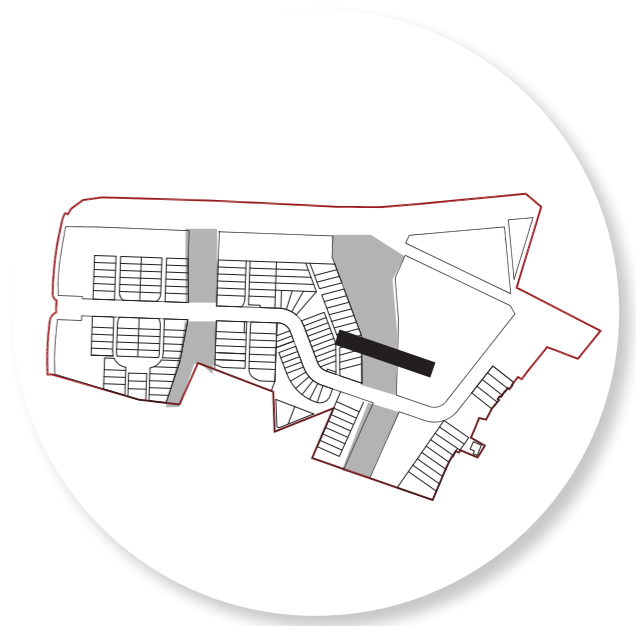
Comme décrit dans les pages précédentes, les deux coulées vertes partagent le même principe constructif, illustré par les deux coupes de principe présentées ci-dessous et ci-contre:

- un plateau en point haut, bordé d'un cheminement piéton nord-sud qui permet de traverser l'étendu de la coulée;
- des jardins de pluie en point bas, qui gèrent les eaux pluviales et qui offrent une étendue prairiale vaste, ouverte et dégagée;

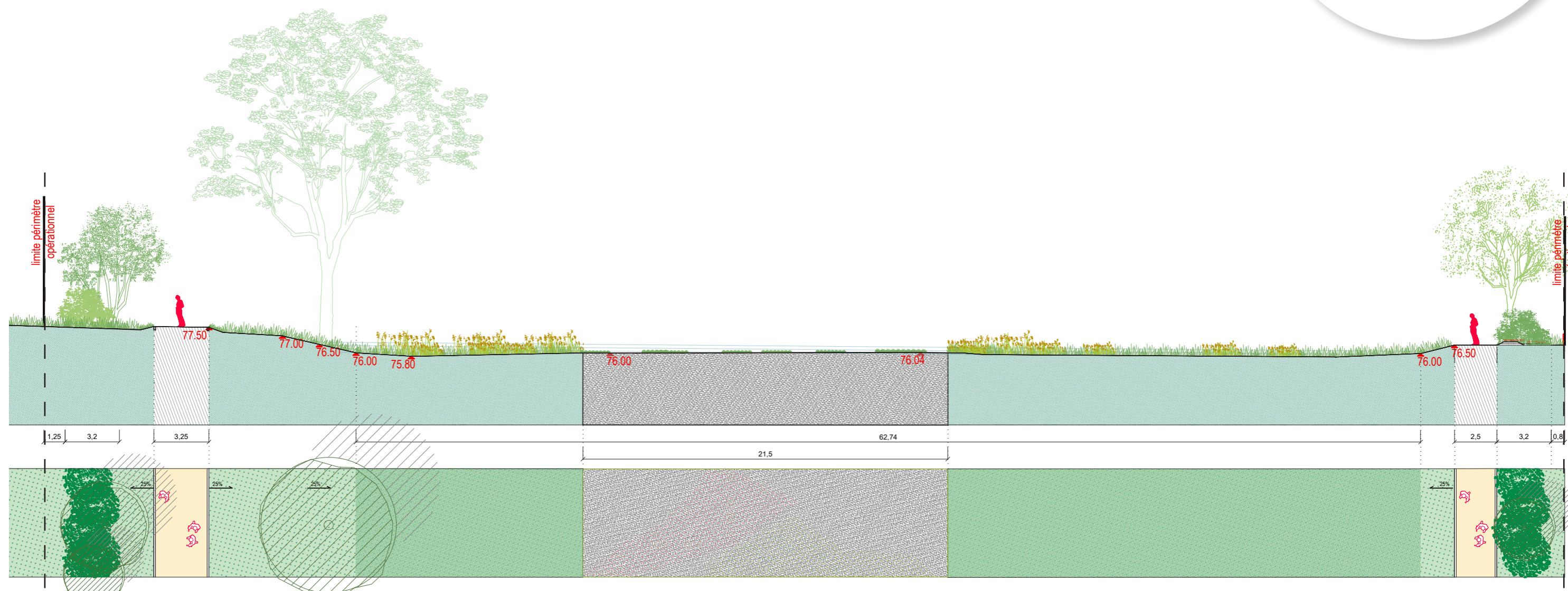
Ce principe émerge de la réalité du terrain naturel existant, et se décline de manière systématique sur les deux coulées.

Les deux coupes permettent également d'appréhender le travail d'**insertion paysagère des blockhaus présents sur la grande coulée verte**. La topographie du projet s'adapte selon le niveau d'émergence du toit du blockhaus:

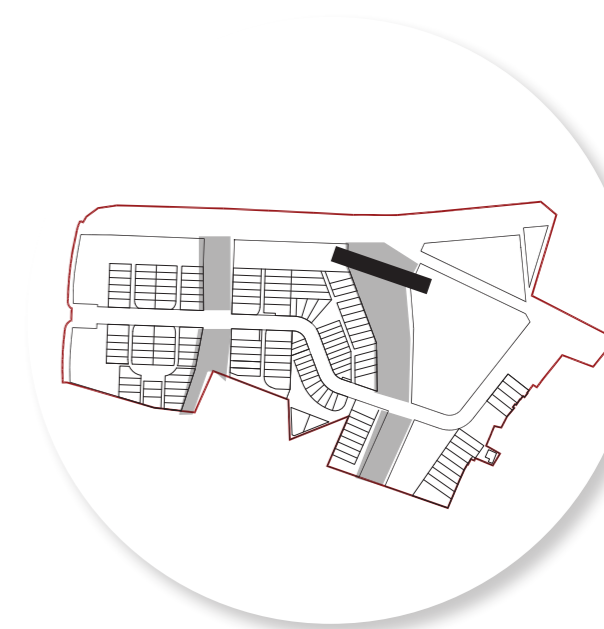
La coupe ci-dessous illustre une situation où le blockhaus s'intègre au niveau du plateau haut. Dans ce cas, un sol spécifique permettra de mettre en évidence son tracé. Le blockhaus deviendra ainsi partie prenante du cheminement piéton et pourra être aménagé en point de halte.



La coupe ci-dessous illustre une situation où le blockhaus s'intègre en point bas de la coulée. Dans ce cas, l'ouvrage s'intègre dans le creu du jardin de pluie. Selon le niveau haut de son toit, il émergera plus ou moins par rapport au creu. En cas d'un toit émergeant, un talutage progressif sera alors mis en place autour.



La grande coulée verte
équipement privé retrocédé

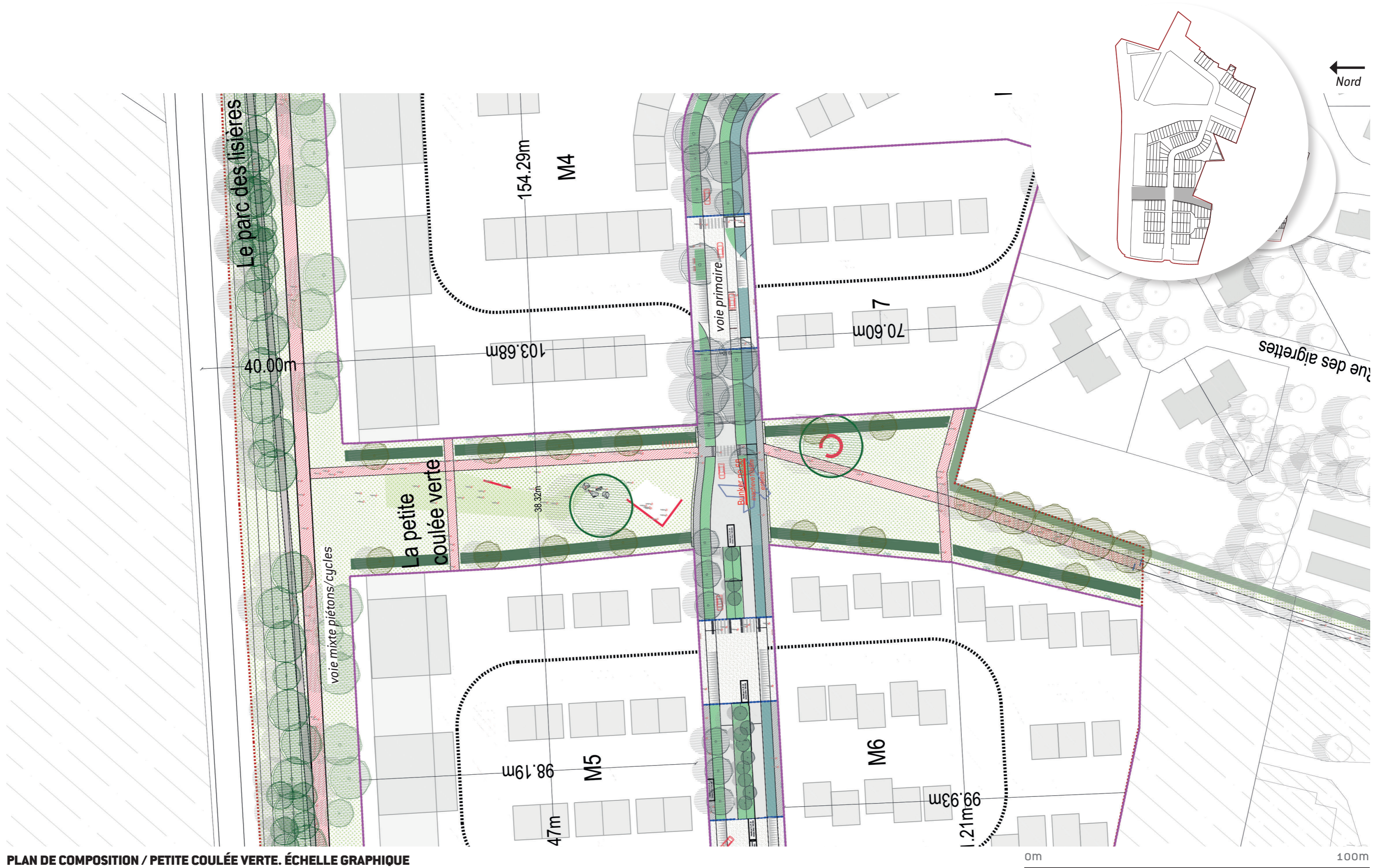




PLAN DE COMPOSITION / GRANDE COULÉE VERTE. ÉCHELLE GRAPHIQUE

0m

100m



PLAN DE COMPOSITION / PETITE COULÉE VERTE. ÉCHELLE GRAPHIQUE

L'écosystème... et les prairies sèches et les jardins de pluie

Deux types de prairies constituent le milieu ouvert envisagé au niveau des traverses : les prairies sèches et les prairies humides, appelées jardins de pluie.

Les prairies sèches sont situées sur les bords des deux coulées vertes constituant le parc. Leur proximité avec les haies arbustives participe de la construction d'un paysage bocager.

Au côté de ces prairies sèches, fragmentées dans le paysage au gré de la présence des blockhaus, des jardins de pluie seront créés. Prairies sèches et prairies humides dialogueront ensemble et permettront à une faune variée (oiseaux, papillons, orthoptères) de trouver des ressources tout au long de l'année.

La prairie humide est envisagée comme une prairie nourricière, riche et diversifiée. Florifère, elle offre un habitat pour de nombreux pollinisateurs. Papillons et abeilles viennent y butiner et y pondre des oeufs.

Ce milieu ouvert est structurant. Il est ponctué par quelques arbres remarquables qui offrent des perchoirs essentiels à la chasse de certaines espèces comme le choucas des tours ou le faucon hobereau. Essentiels à la fonctionnalité écologique du site, ces arbres font partie intégrante de l'écosystème.

>>FLORE

Des arbres isolés de première grandeur, destinés à devenir remarquables.

Des prairies humides.

Des prairies sèches.

Strate arborée

- *Juglans nigra* (Noyer commun)
- *Quercus petraea* (Chêne sessile)
- *Tilia platyphyllos* (Tilleul à grandes feuilles)

Strate herbacée (alliance de prairie sèche)

- *Achillea millefolium* (Achillée millefeuille)
- *Aigremoine eupatoria* (Aigremoine eupatoire)
- *Campanula trachelium* (Campanule gantelée)
- *Galium mollugo* (Caille-lait blanc)
- *Galium verum* (Caille-lait jaune)
- *Genista tinctoria* (Genêt des teinturiers)
- *Geranium robertianum* (Géranium Herbe-à-Robert)
- *Geranium sylvaticum* (Géranium des bois)
- *Lotus corniculatus* (Lotier corniculé)

- *Poa annua* (Pâturin annuel)
- *Prunella vulgaris* (Brunelle commune)
- *Silene vulgaris* (Silène commun)
- *Taraxacum officinale* (Pissenlit commun)
- *Trifolium pratense* (Trèfle des prés)
- *Veronica chamaedrys* (Véronique petit-chêne)

Strate herbacée (alliance de prairie humide)

- *Epilobium hirsutum* (Epilobe à grandes fleurs)
- *Eupatorium cannabinum* (Eupatoire chanvrine)
- *Lythrum salicaria* (Salicaire commune)
- *Lysimachia vulgaris* (Lysimaque commune)
- *Achillea ptarmica* (Achillée ptarmique)
- *Cirsium oleraceum* (Cirse maraîcher)
- *Cirsium palustre* (Cirse des marais)
- *Myosotis scorpioides* (Myosotis des marais)
- *Symphytum officinale* (Grande consoude)
- *Cardamine pratensis* (Cardamine des prés)
- *Valeriana dioica* (Valériane dioïque)
- *Carex acutiformis* (Laïche des marais)
- *Carex flacca* (Laïche glauque)
- *Carex panicea* (Laïche faux panic)
- *Lathyrus pratensis* (Gesse des prés)
- *Lotus pedunculatus* (Lotier des marais)
- *Althaea officinalis* (Guimauve officinale)
- *Epilobium parviflorum* (Epilobe à petites fleurs)
- *Poa trivialis* (Pâturin commun)
- *Ranunculus acris* (Bouton d'or)
- *Ranunculus auricomus* (Renoncule à tête d'or)
- *Ranunculus repens* (Renoncule rampante)
- *Potentilla erecta* (Potentille tormentille)

>>FAUNE CIBLE

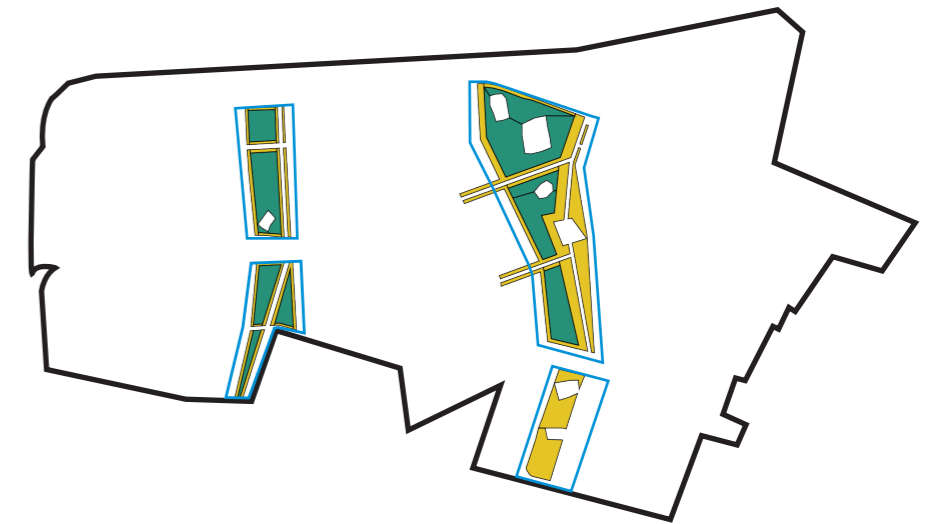
Avifaunes : Bruant proyer, Perdrix grise, Faucon pèlerin, Alouette des champs, Hirondelle rustique, Hypolaïs polyglotte, Étourneau sansonnet, Moineau domestique, Bergeronnette flavéole, Faucon hobereau, Hibou moyen-duc, Tarier pâtre, Choucas des tours

Lépidoptères : Belle-Dame, Azuré de la Bugrane, Argus bleu, Fadet commun, Vulcain, Paon-du-jour, Satyre, Piéride-de-la-Rave, Doublure jaune

Hyménoptères : Xylocope violet, Bourdon des champs, Antophore à pattes plumeuses

Orthoptères

Criquet des pâtures, Decticelle bariolée

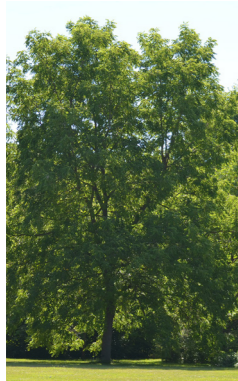


Plan de repérage - Prairies sèches et jardins de pluie

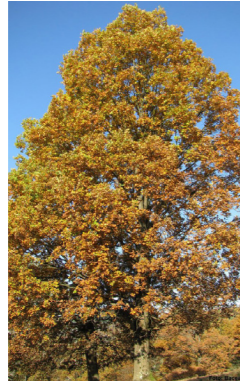


Composition type - Prairies sèches et jardins de pluie

STRATE ARBORÉE



Juglans nigra
Noyer commun



Quercus petraea
Chêne sessile



Tilia platyphyllos
Tilleul à grandes
feuilles

STRATE HERBACEE DE LA PRAIRIE SECHE



Achillea millefolium
Achillée millefeuille



Agrimonia eupatoria
Aigremoine eupatoire



Campanula trachelium
Campanule gantelée



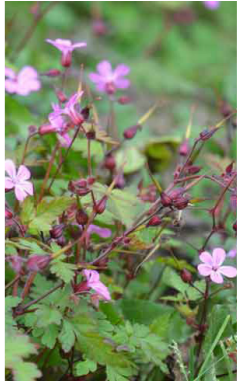
Galium mollugo
Caille-lait blanc



Galium verum
Caille-lait jaune



Genista tinctoria
Genêt des teinturiers



Geranium robertianum
Géranium Herbe-à-Robert



Geranium sylvaticum
Géranium des bois



Taraxacum officinale
Pissenlit commun



Trifolium pratense
Trèfle des prés



Veronica chamaedrys
Véronique petit-chêne



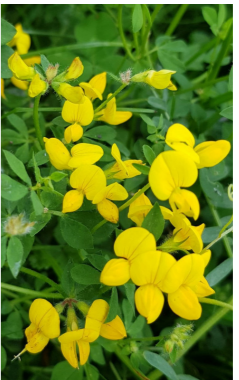
Poa annua
Pâturin annuel



Prunella vulgaris
Brunelle commune



Silene vulgaris
Silène commun



Lotus corniculatus
Lotier corniculé

STRATE HERBACEE DES JARDINS DE PLUIE



Epilobium hirsutum
Epilobe à grandes
fleurs



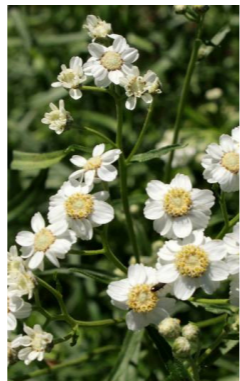
Eupatorium cannabinum
Eupatoire chanvrine



Lythrum salicaria
Salicaire commune



Lysimachia vulgaris
Lysimaque com-
mune



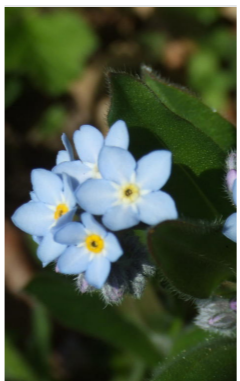
Achillea ptarmica
Achillée ptarmique



Cirsium oleraceum
Cirse maraîcher



Cirsium palustre
Cirse des marais



Myosotis scorpiodes
Myosotis des marais



Symphytum officinale
Grande consoude



Cardamine pratensis
Cardamine des prés



Valeriana dioica
Valériane dioïque



Carex acutiformis
Lâiche des marais



Carex flacca
Lâiche glauque



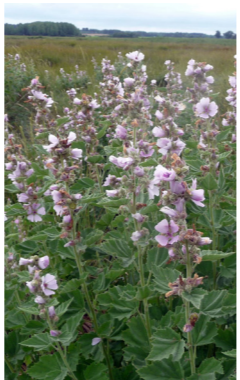
Carex panicea
Lâiche faux panic



Lathyrus pratensis
Gesse des prés



Lotus pedunculatus
Lotier des marais



Althaea officinalis
Guimauve officinale



Epilobium parviflorum
Epilobe à petites fleurs



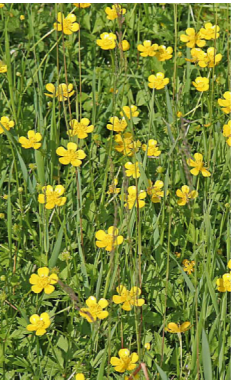
Poa trivialis
Pâturin commun



Ranunculus acris
Bouton d'or



Ranunculus auricomus
Renoncule à tête d'or



Ranunculus repens
Renoncule rampante



Valeriana dioica
Valériane dioïque



Potentilla erecta
Potentille tormentille

L'écosystème... et la haie arbustive basse

La haie arbustive basse est une déclinaison de la palette des haies arbustives. Elle est constituée uniquement de la strate basse et de quelques arbustes hauts ponctuellement. Elle prend place le long des parcelles privées et s'étend naturellement sur 3 m de largeur. Aux dynamiques naturelles avec une croissance proportionnée à la taille qui lui est laissée sur site, elle crée un paysage bocager fonctionnel, alliant haies et systèmes prairiaux.

La haie arbustive basse a pour but de mailler le paysage de Val d'Arquet Est pour connecter le site aux structures arbustives typiques du territoire. Aux fonctions de corridor écologique répond aussi une fonction de nification et d'alimentation. La fonction alimentaire est soulignée par le choix d'une flore issue de la fruticée, proposant un large éventail de fruits et graines favorables au développement des oiseaux frugivore et granivore.

Principes de plantation de la haie arbustive

Largeur à terme : 3 m

Hauteur à terme : 2 m

Passage d'entretien de la haie : 3 m

Distance par rapport aux clôtures privées : 3 m

La haie est conçue de manière à faciliter et minimiser son entretien ainsi que sa croissance, dans le but de ne pas obstruer à terme les jardins privés limitrophes. La haie est structurée par une strate basse disposée en quinconce tous les 0.6x1.3m, avec un retrait minimal de 3m de la limite privée. Les plantes de diamètre moyen (2.5-3m à maturité) sont plantés du côté qui fait face aux jardins privés. Les plantes larges (diam. 4m à maturité) occupent le côté opposé. La palette végétale mélange plantes caduques et plantes persistantes afin d'assurer un rideau végétal toute l'année. La plantation des arbres se fait à 4m de distance depuis la limite privée, et de façon espacée (1 arbre / 20ml).

>>FLORE (alliance de fruticée)

Les essences d'arbres ont été choisies pour leur adaptabilité locale, leur faible besoin d'entretien, leur port non envahissant et leur contribution à la biodiversité. Elles sont toutes rustiques, résistantes aux maladies, supportent les tailles douces si nécessaire, et ne créent pas d'ombre excessive sur les plantations exposées au sud.

Leur développement maîtrisé en tige haute limite les conflits d'usage (vue, lumière, racines), tout en maintenant une structure claire et dégagée. Leur coût de gestion est faible, grâce à une croissance stable, une structure naturellement équilibrée et une bonne tolérance aux conditions locales. Elles ne présentent aucun risque d'envahissement ou de nuisances (feuillage, fruits, ombrage) pour les riverains en interface directe.

Strate arbustive basse

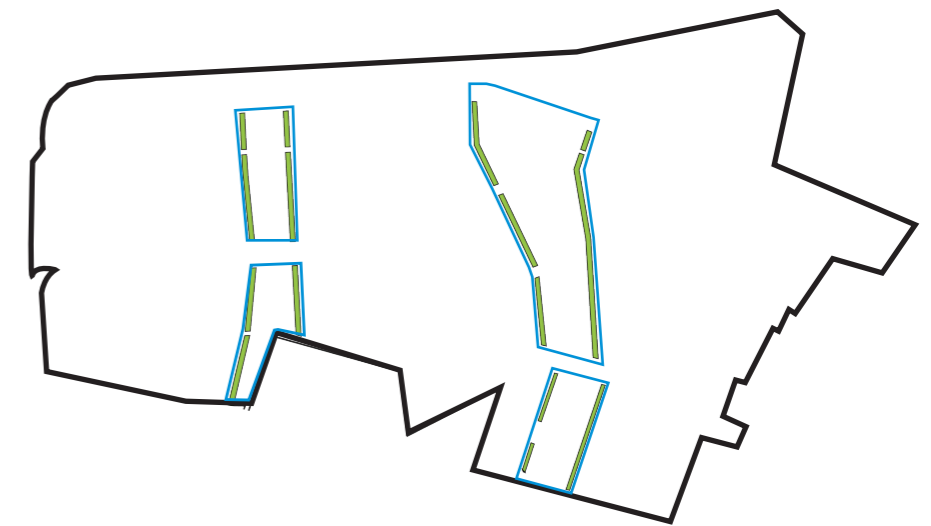
La palette arbustive retenue repose sur un mélange d'espèces indigènes ou naturalisées, toutes adaptées au contexte climatique de Dieppe et à une gestion faible. On y retrouve des arbustes caducs à floraison ou fructification intéressante. Ces espèces offrent un intérêt écologique fort (pollinisateurs, avifaune), tout en conservant un port naturel peu exigeant en taille. Les espèces persistantes proposées sont intégrées de manière ponctuelle, principalement en toile de fond ou en ponctuation, pour garantir une structure visible en hiver sans créer d'écran massif.

Le schéma de plantation privilégie une organisation en strates lâches et décalées sur une bande de 3 m de large maximum. Cette composition permet une lecture paysagère naturelle, une bonne couverture végétale limitant le désherbage, et évite les besoins de taille régulière grâce à un choix d'espèces à port libre et non expansif.

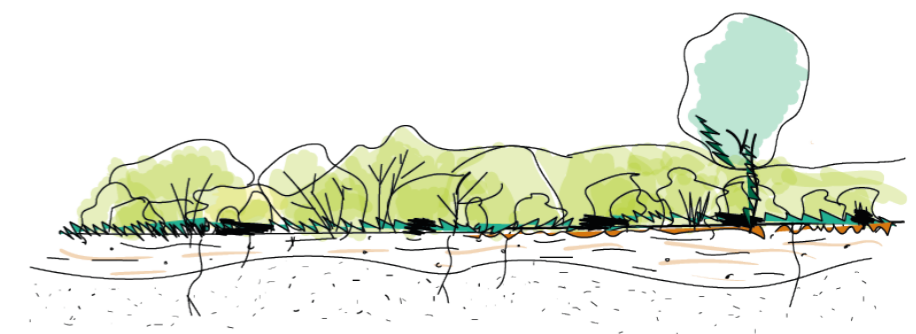
- *Lonicera xylosteum* (Chèvrefeuille des haies)
- *Ribes alpinum* (Groseiller des Alpes)
- *Ribes nigrum / rubrum* (Cassissier ou Groseillier à grappes)
- *Ribes uva-crispa* (Groseiller à maquereau)
- *Rosa arvensis* (Rosier des champs)
- *Rosa canina* (Eglantier des chiens)
- *Rosa rubiginosa* (Eglantier couleur de rouilles)
- *Rubus idaeus* (Framboisier)
- *Spiraea hypericifolia* (Spirée à feuilles de millepertuis)
- *Viburnum lantana* (Viorne lantane)
- *Viburnum opulus* (Viorne obier)

>>FAUNE CIBLE

Avifaunes	Fauvette à tête noire
Grive musicienne	Accenteur mouchet
Tarier des prés	Chardonneret élégant
Linotte mélodieuse	Pie-grièche écorcheur
Serin cini	Corneille noire
Épervier d'Europe	Lépidoptères
Huppe fasciée	Myrtil

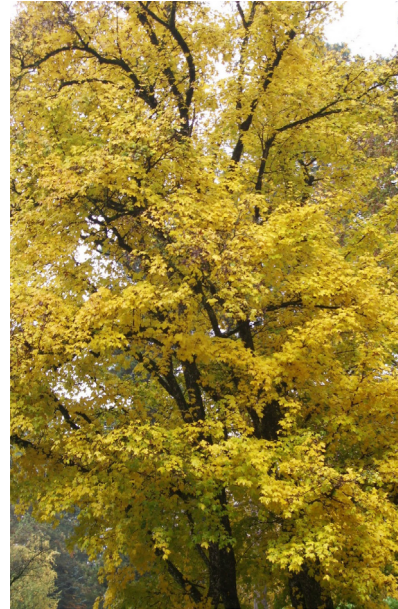


Plan de repérage - Haies arbustives basses



Composition type - Haies arbustives basses

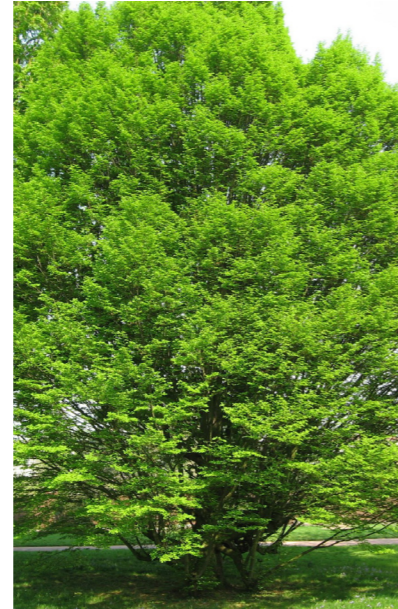
STRATE ARBUSTIVE HAUTE



Acer campestre
Erable champêtre



Alnus glutinosa
Aulne glutineux



Carpinus betulus
Charme commun



Prunus avium
Merisier

STRATE ARBUSTIVE BASSE (PERSISTANTE)



Ilex aquifolium
Houx commun



Euonymus fortunei
Fusain de Fortune



Mahonia aquifolium
Mahonia à feuilles de houx



Prunus laurocerasus
Laurier cerise



Buxus sempervirens
Buis commun

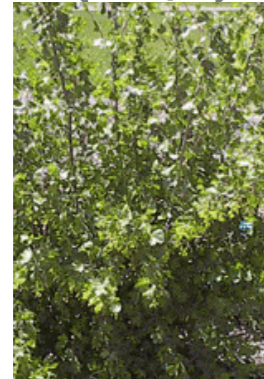


Laurus nobilis
Laurier noble

STRATE ARBUSTIVE BASSE (CADUQUE)



Lonicera xylosteum
Chèvrefeuille des haies



Ribes alpinum
Groseillier des Alpes



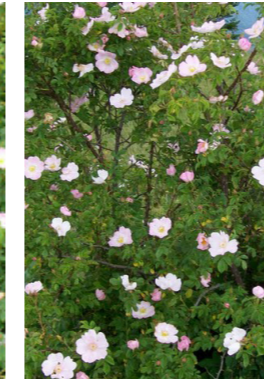
Ribes nigrum / rubrum
Cassissier ou Groseillier à grappes



Ribes uva-crispa
Groseillier à maquereau



Rosa arvensis
Rosier des champs



Rosa canina
Eglantier des chiens



Rosa rubiginosa
Eglantier couleur de rouille



Rubus idaeus
Framboisier



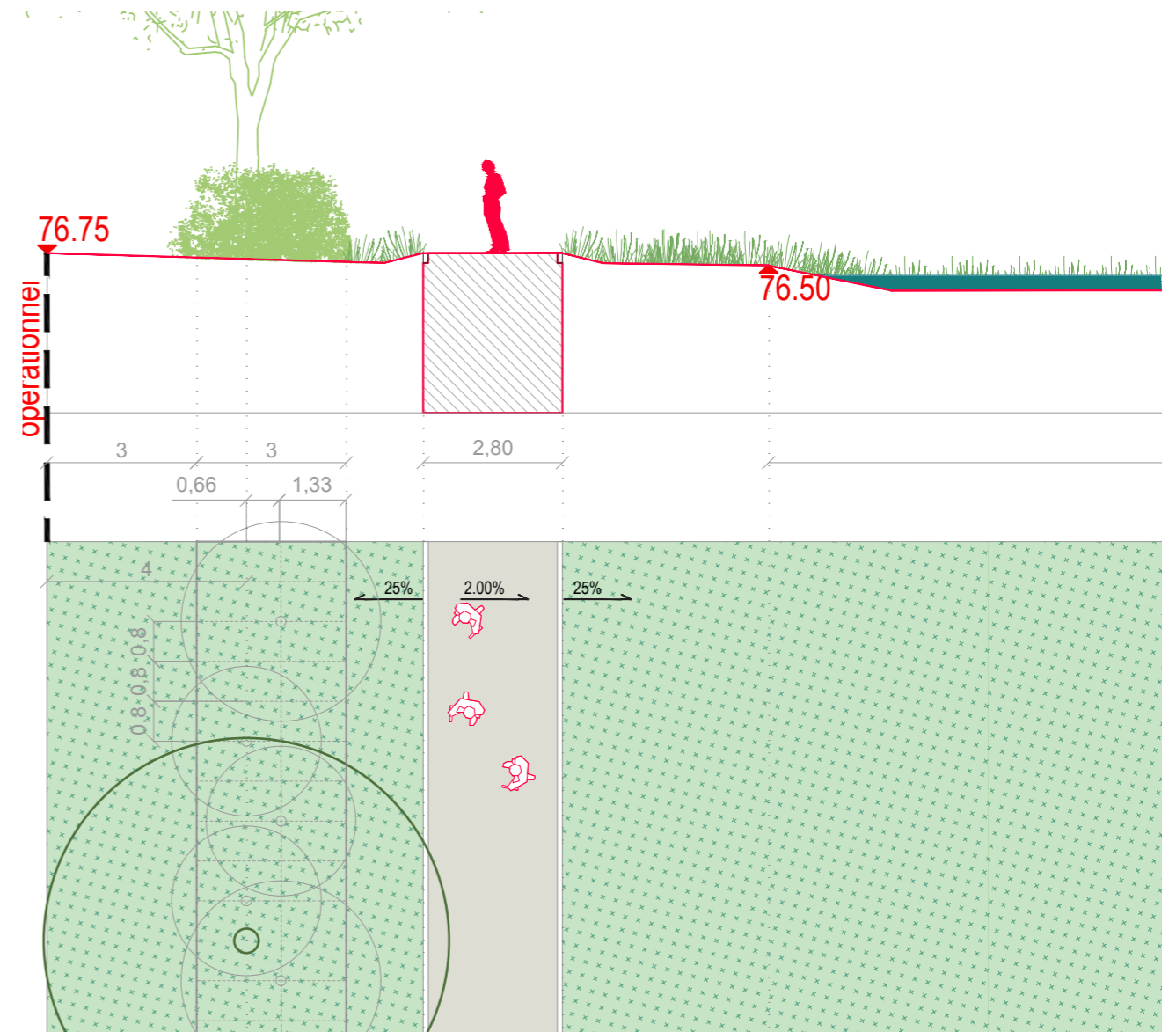
Spiraea hypericifolia
Spirée à feuilles de millepertuis



Viburnum lantana
Viorne lantane



Viburnum opulus
Viorne obier



Coupe de principe - Haie arbustive basse en limite du terrain privé

La grande coulée verte - Jardins partagés

À l'issue de la concertation avec les habitants du 6 février 2025, ces derniers ont exprimé le souhait d'intégrer des jardins partagés dans leur futur quartier, afin de créer des espaces de rencontre et de collaboration.

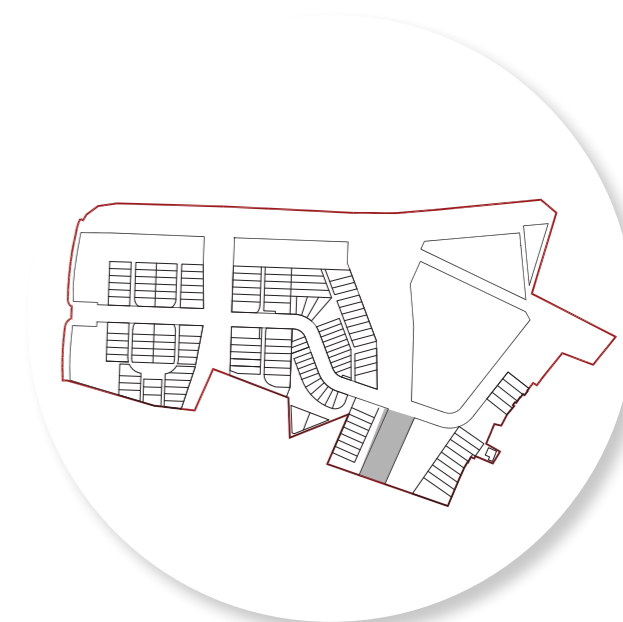
Situés au sud de la grande coulée verte et exposés plein sud, les jardins partagés proposés s'étendent sur 340 m², répartis en 70 parcelles de 2x2 mètres chacune. Ce parcellaire est traversé par un chemin piéton qui mène à un espace de convivialité à l'aire libre, situé au nord, aménagé pour les pique-niques, avec des tables et des assises en béton. Une cabane et une fontaine complètent cet aménagement, offrant des éléments pratiques et esthétiques à cet espace de convivialité.

Des haies bocagères basses bordent l'ensemble de l'espace, apportant à la fois une complémentarité écologique et une séparation discrète entre les espaces partagés et les zones privées. L'accès pour les engins nécessaires à l'entretien ou à des interventions techniques se fait aisément depuis la voie secondaire située au sud. Par ailleurs, des cheminements piétons aménagés, tant depuis les îlots privés qu'au sud, facilitent l'accès aux jardins.

Dans une logique de gestion douce et raisonnée, et en l'absence de traitements phytosanitaires, ces jardins partagés deviennent un véritable atout pour la biodiversité locale. L'intérêt écologique de ces espaces réside particulièrement dans les limites et les interstices entre les cultures, qui favorisent l'installation d'une grande diversité d'espèces pionnières et opportunistes – souvent appelées « mauvaises herbes », mais qui sont en réalité essentielles à l'écosystème. Ces zones de transition permettent également le développement de petites haies diversifiées et d'espèces grimpances, appréciant la lumière et contribuant à la richesse écologique de l'ensemble. La diversité spatiale du site crée une véritable mosaïque de milieux et de situations écologiques, propice à l'accueil d'une grande variété d'espèces végétales et animales. En plus des cultures potagères et fruitières (telles que les petits fruits et les arbres fruitiers), cette multiplicité des espaces renforce l'intérêt écologique des jardins, contribuant ainsi à l'équilibre global du quartier.

Une pépinière temporaire pourrait être installée sur l'emprise sud de la Grande coulée verte, voir le plan sur la page ci-contre, pour les besoins des aménagements des équipements privés du lotissement.

Image de référence



Composition type - Jardins partagés

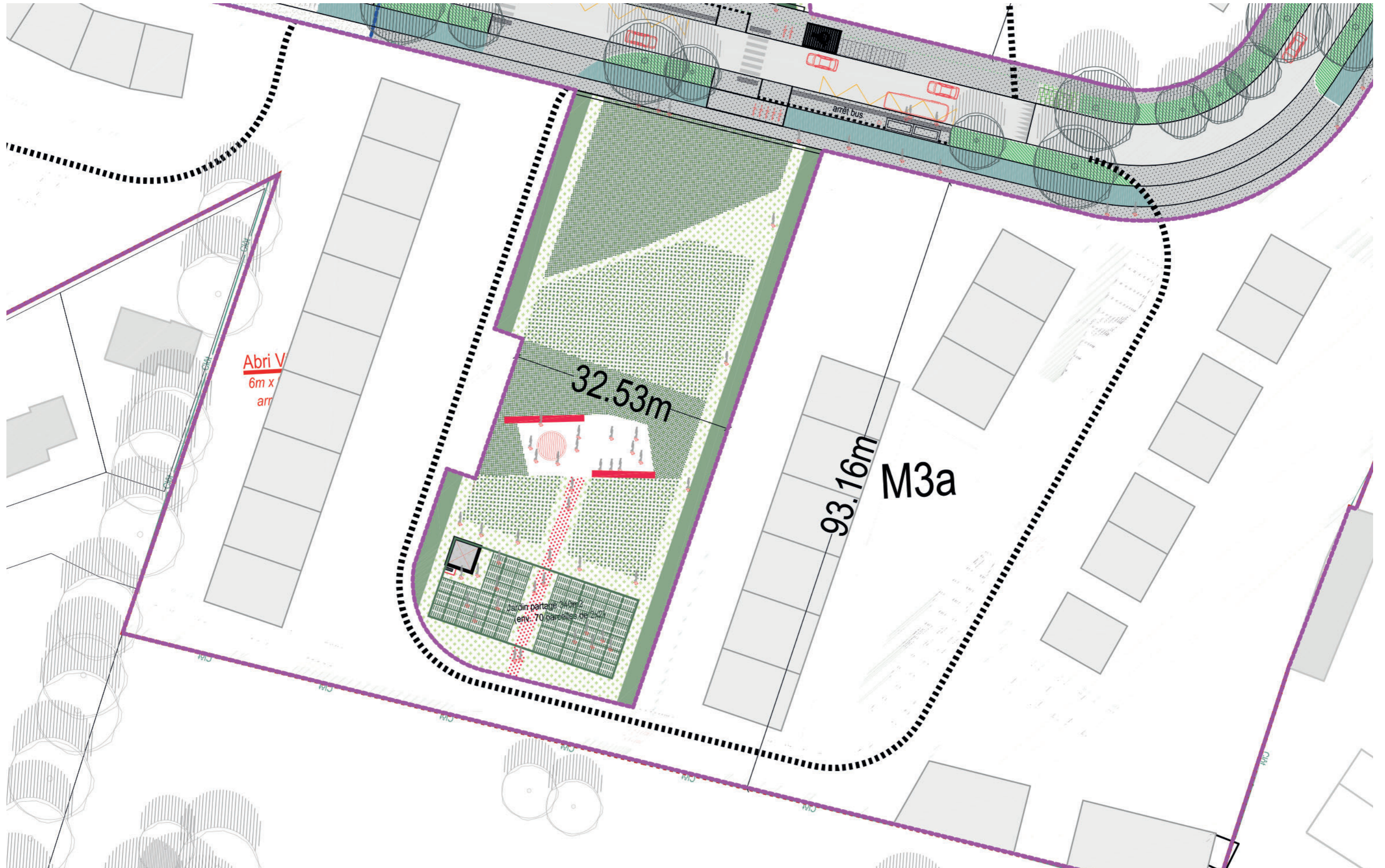


IMAGE D'ILLUSTRATION : LA GRANDE COULÉE VERTE SEQUENCE SUD / JARDINS PARTAGÉS. 1/500ÈME

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

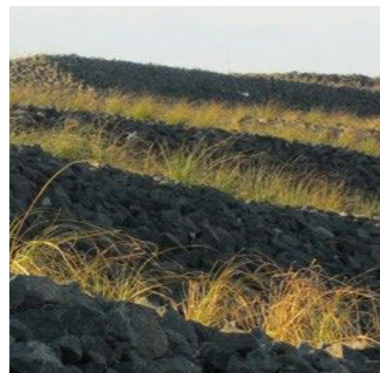
laissés à l'état brut et mis en scène, d'autres sont partiellement végétalisés, intégrés dans le paysage comme un geste d'apaisement, certain encore reconstitués dans son emprise au sol.

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.

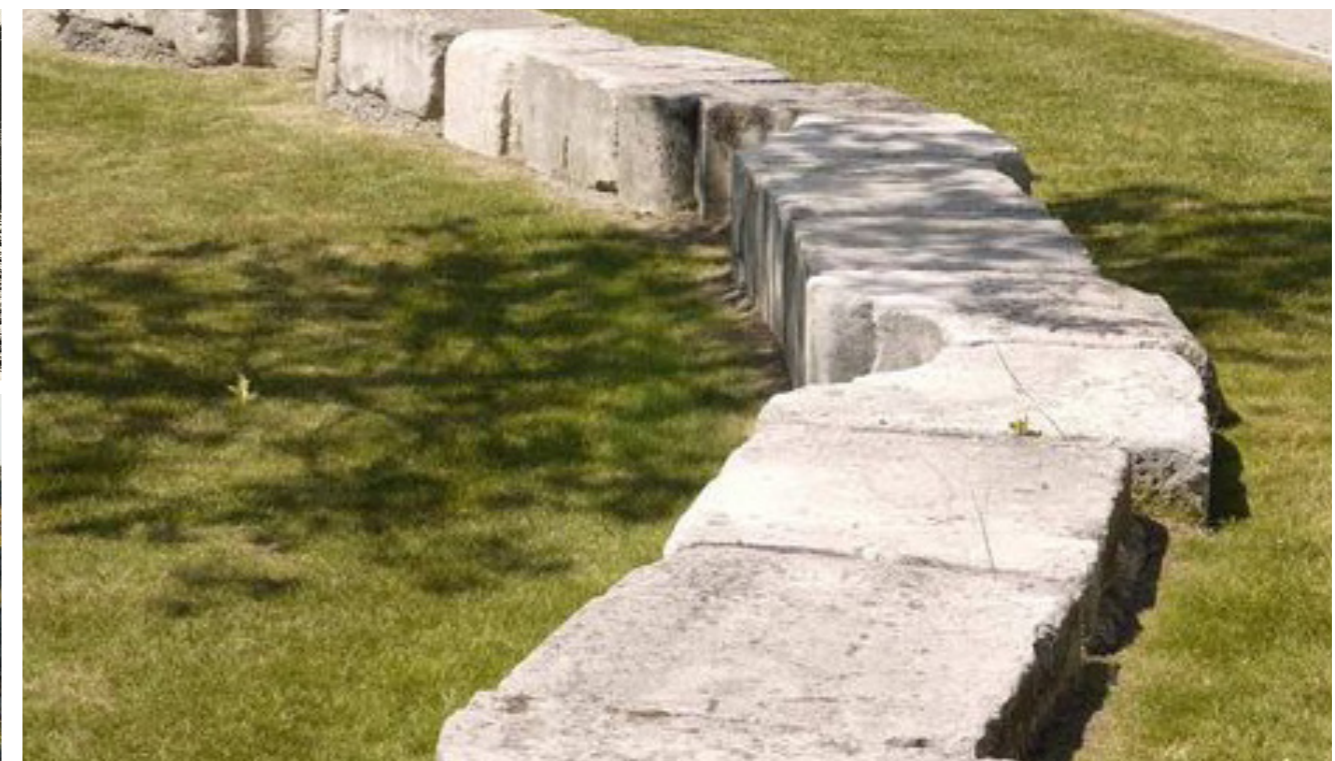
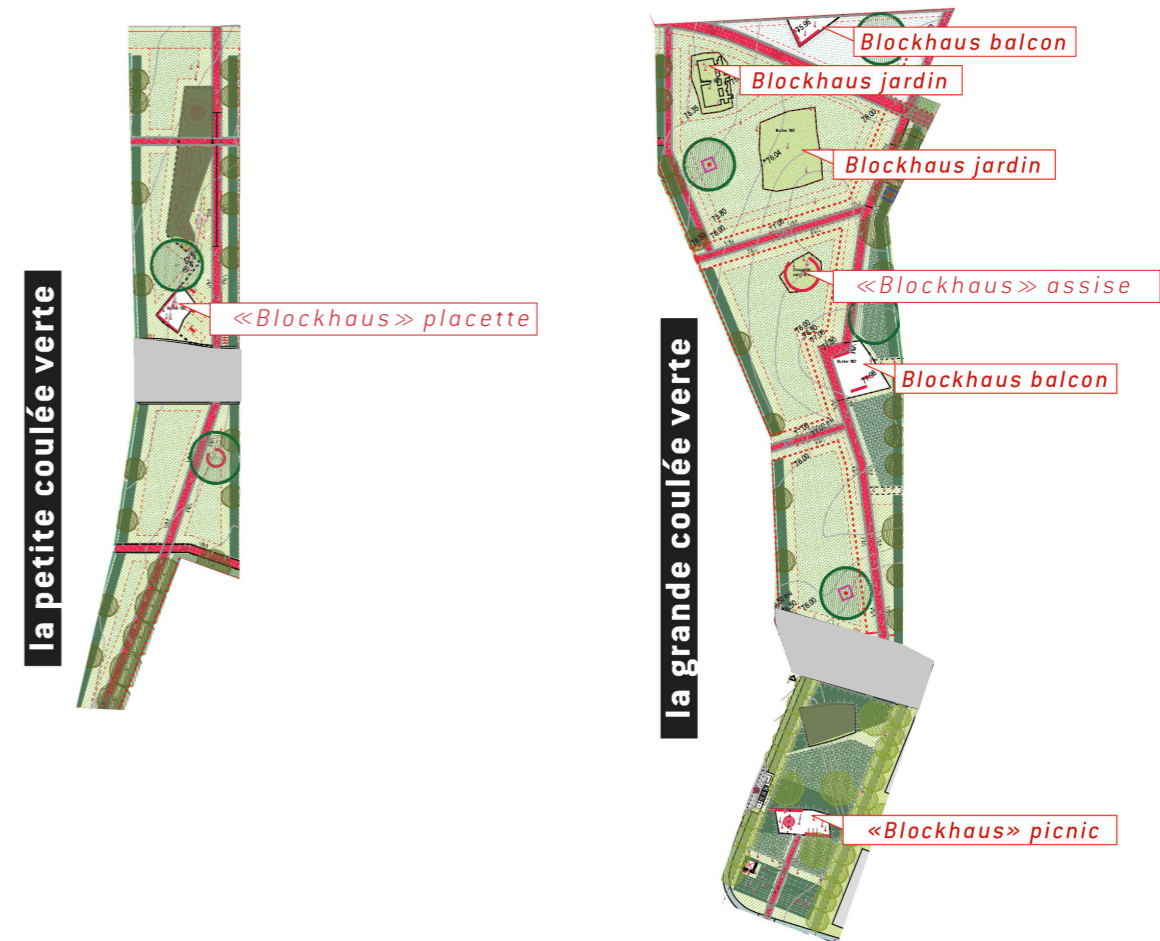
Ce traitement s'accompagne d'un travail fin sur la matérialité : le béton, l'acier corten, les pierres et les cailloux locaux créent une continuité entre les ouvrages existants et les nouveaux aménagements. Par ce langage commun, le parc inscrit ces vestiges dans une nouvelle narration, où mémoire et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



Revêtements des sols envisagés**Sols**

Le choix des revêtements des sols privilégie les sols clairs, moins sujets à l'effet de l'albédo, ainsi que, autant que possible, le recours à des dalles semi-perméables.

Chemins parc des lisières et coulées vertes

> stabilisé renforcé

Voies de circulation au sein des macrolots

> béton clair

Seuils d'accès des maisons individuelles

> béton clair

> dalle à joint végétalisé, épaisseur du joint 2-3cm
[facilité de déplacement à pied est privilégiée]

Places de stationnement privées

> dalle à joint végétalisé, épaisseur du joint 7-8cm
[capacité d'infiltration est privilégiée]

> dalle à joint végétalisé, épaisseur du joint 2-3cm
[facilité de déplacement à pied est privilégiée]

Bordures

> Bordures du type P1 en béton, notamment pour délimiter les limites des trottoirs à l'alignement des parcelles privées et des bandes plantées, ainsi que pour délimiter les chemins du parc des lisières et des coulées vertes.

Références des sols et des bordures envisagés

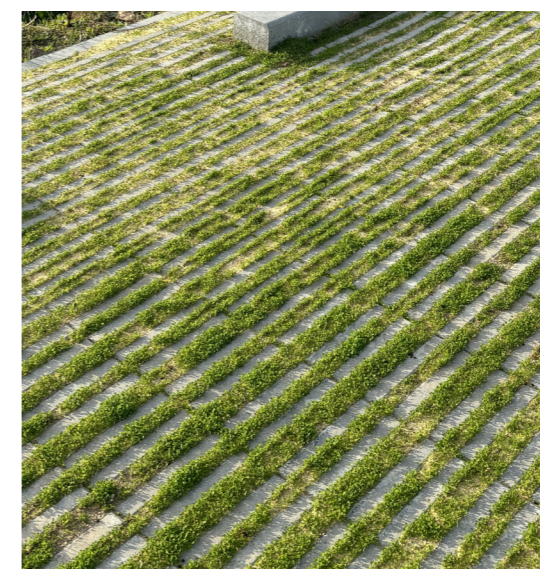
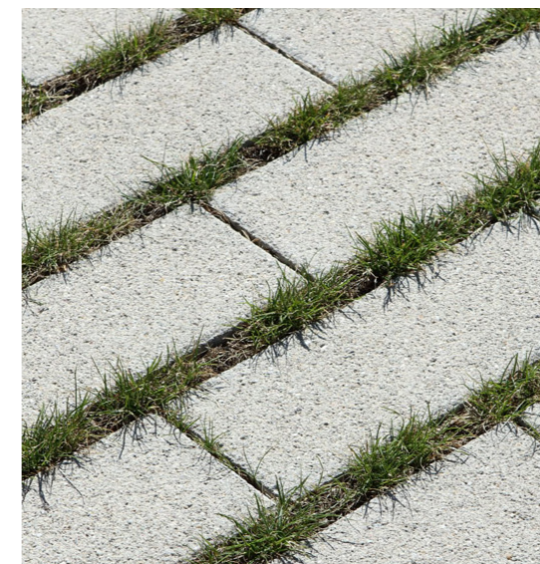
> Béton clair désactivé

> Stabilisé renforcé

> Dalle à joint végétalisé, épaisseur du joint 2-3cm

> Dalle à joint végétalisé, épaisseur du joint 7-8cm

> Bordure béton P1

>> revêtements, structures et ouvrages envisagés

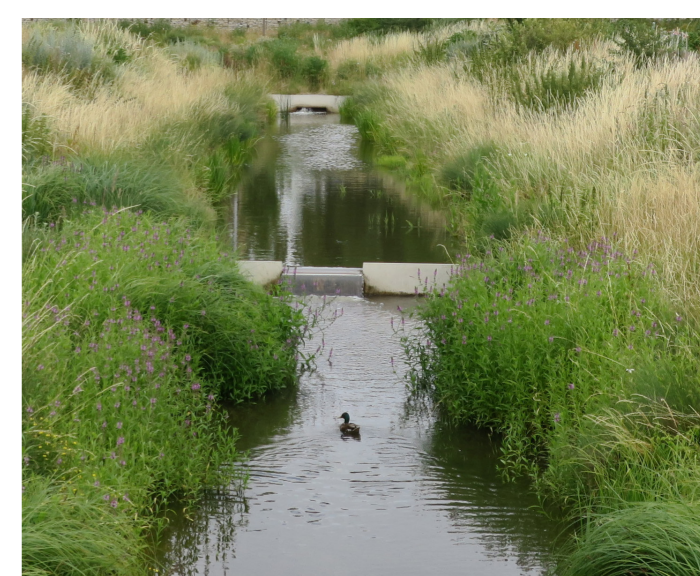
Références du mobilier envisagé

Un mobilier spécifique en béton clair pourrait accompagner les points d'intensité paysagère créés par les structures visibles des blockhaus, émergentes dans le parc. Posés directement sur la dalle des blockhaus, sans fondation ni fixation, ces blocs en béton brut peuvent servir d'assises, de supports d'exercice ou de jeux. Leur simplicité et leur robustesse permettent de renforcer le lien entre le mobilier et les éléments architecturaux du site. Ce mobilier sera déployé exclusivement dans l'emprise du parc, autour des blockhaus ou le long des cheminements.

L'emploi de mobilier en corten a pour vocation de s'accorder au caractère patrimonial des Blockhaus. Ancrés dans le site depuis la seconde guerre mondiale, ces Blockhaus ont un caractère à la fois robuste et fragile. Le corten pourrait être employé pour assises et structures ludiques, ou délimitations paysagères.

Des ouvrages de gestion des eaux pluviales en béton sont imaginés au niveau des jardins creux.

Le béton utilisé serait le même que celui du mobilier béton qui sera mis en oeuvre.



Mobilier urbain envisagé

Le mobilier urbain sera déployé sur l'ensemble du parc des lisières et des deux coulées vertes. Il sera également implanté au sein des macrolots privés, via les prescriptions du CPAUPE.

La gamme du mobilier urbain pourrait être composée comme suit:

- assises (bancs, banquette et/ou chaises)
- corbeilles de propreté
- potelets (simples, PMR à tête blanche, amovibles, amovibles PMR à tête blanche)
- arceaux vélo
- ganivelle ou poteaux bois
- butoirs pour les places de stationnements

>> références du mobilier urbain envisagées

Assises



Arceaux vélos

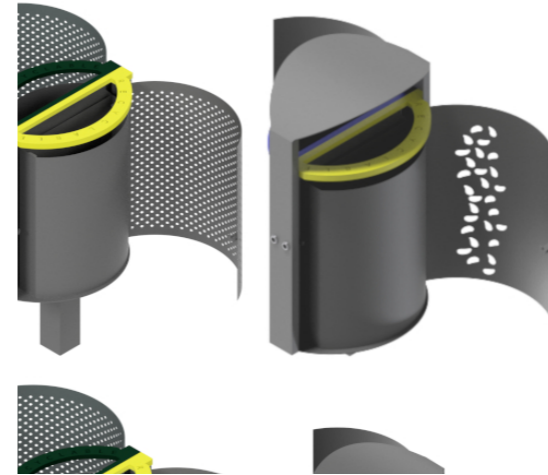


Potelets

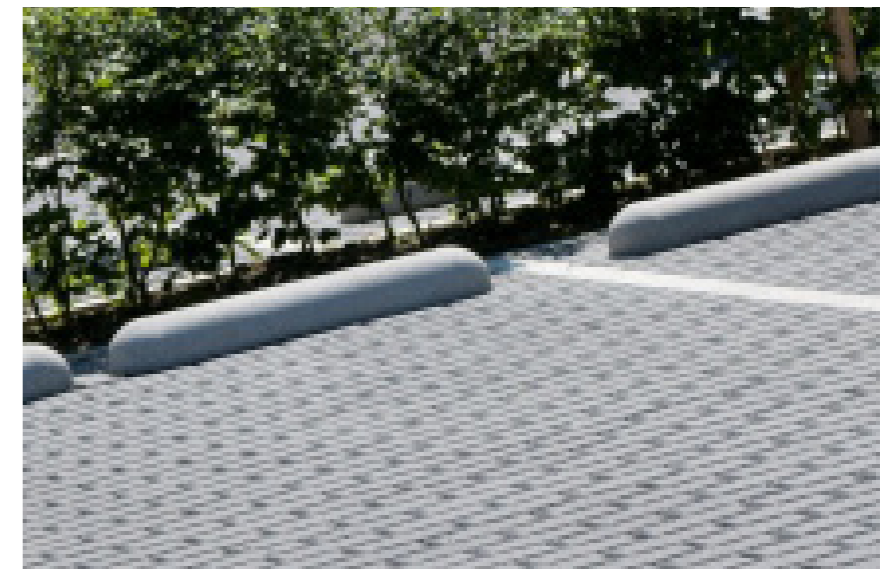


Corbeilles de propreté

Accessoires :



Butoirs stationnement



Interfaces et limites

Le parc est conçu comme un espace ouvert, offrant une grande accessibilité. Une porosité piétonne est assurée depuis les quatre abords du site, au Nord, Sud, Est et Ouest. Toutefois, un système de barrières sobres et discrètes pourrait être mis en place pour contrôler l'accès des véhicules motorisés de tout type.

Seuls les véhicules d'entretien pourront circuler à l'intérieur du parc. À cet effet, un système de portails à clés pourrait être installé pour en réguler l'accès et garantir la sécurité et l'intégrité des usagers.

Éclairage

Le parti-pris de l'éclairage cherche à proposer un système à la fois économique et écologique, tout en restant sécuritaire.

Nous proposons d'éclairer les espaces urbains:

- La voie primaire, pour information car hors du présent permis (H de feu 7 et 6m);

- Les voies secondaires (H de feu 4m);

Les chemins du parc resteront protégés de l'éclairage nocturne.

Un seul modèle sera décliné sur l'ensemble du quartier. Vecteur important de l'urbanité et de l'unité des équipements, le choix du mât est guidé par la simplicité du design, ainsi que par la facilité de remplacement et d'entretien.

La hauteur du mât est volontairement réduite, dans le but de respecter les hauteurs des maisons et des bâtiments collectifs.

La teinte du mât sera coordonnée avec celle du mobilier.

>> mobilier défensif, références envisagées

Références des barrière d'accès PMR défensives envisagées



Références de ganivelle bois ou poteau bois envisagés



Références des mâts d'éclairage envisagés



Accès au quartier

Le quartier Val d'Arquer Est sera accessible depuis plusieurs points d'accès.

L'ensemble de Macrolots seront accessibles depuis la future voie principale. Cette dernière sera réalisée en continuité de la rue de la Caravelle. Elle traversera le site de l'Est à l'Ouest et reliera la rue des Martyrs de la Résistance à l'avenue de la Libération.

Chaque Macrolot disposera dans son emprise d'une voie résidentielle en forme de boucle à sens unique, reliée à la voie primaire.

Trois accès sont possibles depuis le lotissement des Aigrettes :
- deux accès piétons et cyclables depuis la rue des Aigrettes
- un accès piéton et cyclable depuis la rue du 19 mars 1962.

Le quartier sera desservi par une ligne de bus.

Le quartier bénéficiera à terme d'une connexion piétonne et cyclable qui traversera le parc des lisières et permettra de connecter le chemin existant entre Val d'Arquet Ouest et la Rocade de la mer, avec l'avenue de la Libération.

Gestion du stationnement

Afin de libérer les cœurs d'îlots, et de limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement des logements collectifs seront réalisées majoritairement dans l'emprise des bâtiments, sous forme d'un niveau enterré ou semi-enterré.

Le stationnement des maisons et des logements intermédiaires sera assuré majoritairement à la parcelle, sous forme de garage, de carport ou de places à l'aire libre dédiées groupées en poches.

En complément, pour le Macrolot 1, deux aires de stationnement extérieur provisoire seront réalisées par l'opérateur privé pendant la première phase de la Résidence Mobilité, pour un nombre total de 88 places.

Des places de stationnement pour visiteurs, dont 2 places PMR minimum par Macrolot, seront obligatoirement aménagées au sein du stationnement aérien, judicieusement répartis sur le linéaire des voies.

Stationnement en infrastructure

À l'échelle des constructions, les accès véhicules se feront impérativement depuis la voie publique ou les voies de desserte en boucle.

Les parkings enterrés font partie de la séquence d'entrée des résidences, ils participent à la première perception de l'édifice et de la manière d'y vivre. Les parkings seront pensés comme faisant partie du paysage et devront être agréables et confortables. Il devront ménager des ouvertures, des transparences et des liens physiques vers l'extérieur. Il devront exploiter la proximité avec l'extérieur à travers des plantations, des accès directs, des sols qualitatifs, l'éclairage naturel et artificiel.

Les sorties piétonnes des parkings mèneront directement aux halls d'entrée ou dans le jardin collectif.

Les trémies et les rampes d'accès devront obligatoirement être incluses dans l'emprise du bâtiment.

Stationnement aérien

Les espaces dédiés au stationnement aérien participeront à la richesse et à l'identité du paysage du quartier.

Leur insertion devra notamment prendre en compte :

- une grande économie en termes de surface occupée,
- l'ouverture maximale sur l'extérieur et raccord doux et qualitatif au sol naturel.

L'opérateur privé mettra en place un dispositif de protection des espaces partagés du macrolot permettant d'assurer efficacement l'interdiction d'accès sauvage des véhicules sur les emprises plantées.

Les structures du sol seront adaptées à l'usage (roulement et girations des véhicules lourds y compris engins de collecte de déchets, sur l'ensemble de voies secondaires du macrolot). Le choix des matériaux de sol sera concerté pour l'ensemble de macrolots, selon le descriptif présenté ci-avant.

Nombre prévisionnel des places de stationnement privé

	SDP	pk int	pk ext
MACROLOT 1 - RESIDENCE MOBILITE	9 100	162	88
collectifs			
individuels			
MACROLOT 2	4 900	70	24
collectifs			
individuels			
MACROLOT 3A	4 800	44	70
collectifs			
individuels			
MACROLOT 4	11 300	169	42,00
collectifs		92	33,00
individuels		77	9,00
MACROLOT 5	8 400	160	19
collectifs		120	19,00
individuels		40	
MACROLOT 6	4 400	63	25,00
collectifs		23	
individuels		40	25,00
MACROLOT 7	1 100	24	
collectifs			
individuels		24	
TOTAL VAQ	44 000	692	268
			960

Collecte des déchets**PLU****ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT.****IV – COLLECTE DES DÉCHETS**

Tout projet de construction ou de réhabilitation d'immeubles d'au moins deux logements devra prévoir un local destiné aux conteneurs de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

Pour les constructions situées à moins de 250 mètres d'un point d'apport volontaire, le local destiné au tri sélectif n'est pas exigé.

Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire des ordures ménagères, le local destiné aux ordures ménagères n'est pas exigé.

Les modes de collecte suivantes sont prévus au sein du quartier, suivant la nature et la quantité de déchets :

- Ordures ménagères, déchets recyclables, tri du verre. Cette collecte sera effectuée via les Points d'apport volontaire à colonnes enterrées.

- Déchets verts. Cette collecte sera effectuée par le porte-à-porte.

Ordures ménagères, déchets recyclables, tri du verre

Le mode de collecte sera décliné selon le programme de l'opération:

La collecte sera assurée par l'intermédiaire des points d'apport volontaire (PAV). Ce système de collecte dispense de l'obligation de réaliser des locaux de stockage des déchets.

Des colonnes d'apport volontaire seront intégrées sur l'espace privé des Macrolots, en conformité avec le PLU et le Cahier des prescriptions techniques de Dieppe maritime. Elles seront groupées en un ou plusieurs Point(s) d'Apport Volontaire (PAV).

Les PAV seront intégrés aux aménagements des voies privées des Macrolots accessible aux camions de collecte. Les voies accessibles aux camions de collecte auront les caractéristiques et notamment la portance, conformes au Cahier des prescriptions de Dieppe maritime. Une place dédiée au camion de collecte sera obligatoirement créée au droit de chaque PAV. Son dimensionnement respectera le Cahier des prescriptions techniques de Dieppe maritime.

Les opérateurs privés signeront obligatoirement une convention d'utilisation de ces colonnes. Les futurs gestionnaires des immeubles concernés devront notamment assurer l'enlèvement des dépôts aux pieds des colonnes.

Les opérateurs privés se rapprocheront obligatoirement de Dieppe maritime pour valider l'implantation envisagée et le dimensionnement des PAV permettant de couvrir des besoins des programmes construits.

Commerces, activités et équipement

Les programmes actifs (équipement, commerces, tertiaire...), devront obligatoirement disposer de locaux de stockage de leurs déchets, adaptés à leur besoin et situés sur le domaine privé. Ceux-ci devront obligatoirement figurer sur les demandes du Permis de Construire.

Des aires de présentation des bacs roulants seront prévus sur le domaine public ou privé à proximité des voies empruntées par les camions de collecte.

L'implantation des aires de présentation des bacs sera indiquée par l'aménageur, à la demande de l'opérateur privé. La gestion de ces espaces sera à la responsabilité des futurs gestionnaires des immeubles.

Encombrants

Il ne sera pas prévu de réaliser d'aménagements particuliers extérieur, ni de réaliser la collecte des encombrants par la collectivité. Les logements devront obligatoirement disposer soit d'une cave privée, soit d'un accès à un local de stockage des encombrants. L'évacuation des encombrants sera à la responsabilité de la copropriété.

Déchets verts

La mise en place du compostage collectif par lot est obligatoire. Ce composteur fonctionnera en «circuit fermé» et son entretien sera assuré par la copropriété.

Les déchets verts sont ramassés au porte-à-porte.