



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.....	15
2.3.1. Enjeux du secteur & intentions d'aménagement.....	15
3. Analyse du projet	20
3.1. Analyse de la densité actuelle et potentielle.....	20
3.2. Evaluation de la qualité urbaine du projet.....	21
4. Table des figures.....	24
5. Annexes	24

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

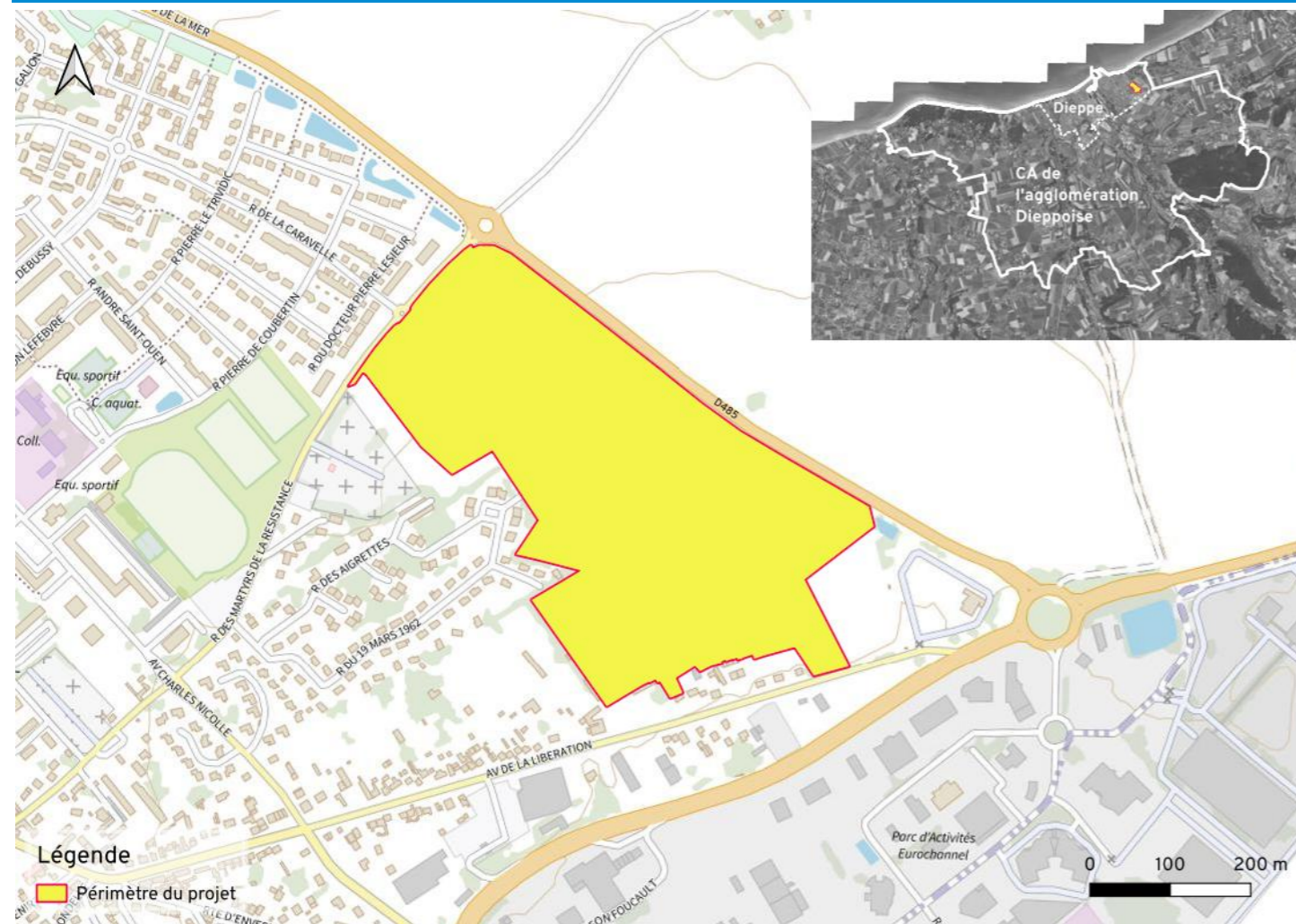
2.1.1. Localisation du site

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 aux 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 culture, 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 PLUi 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

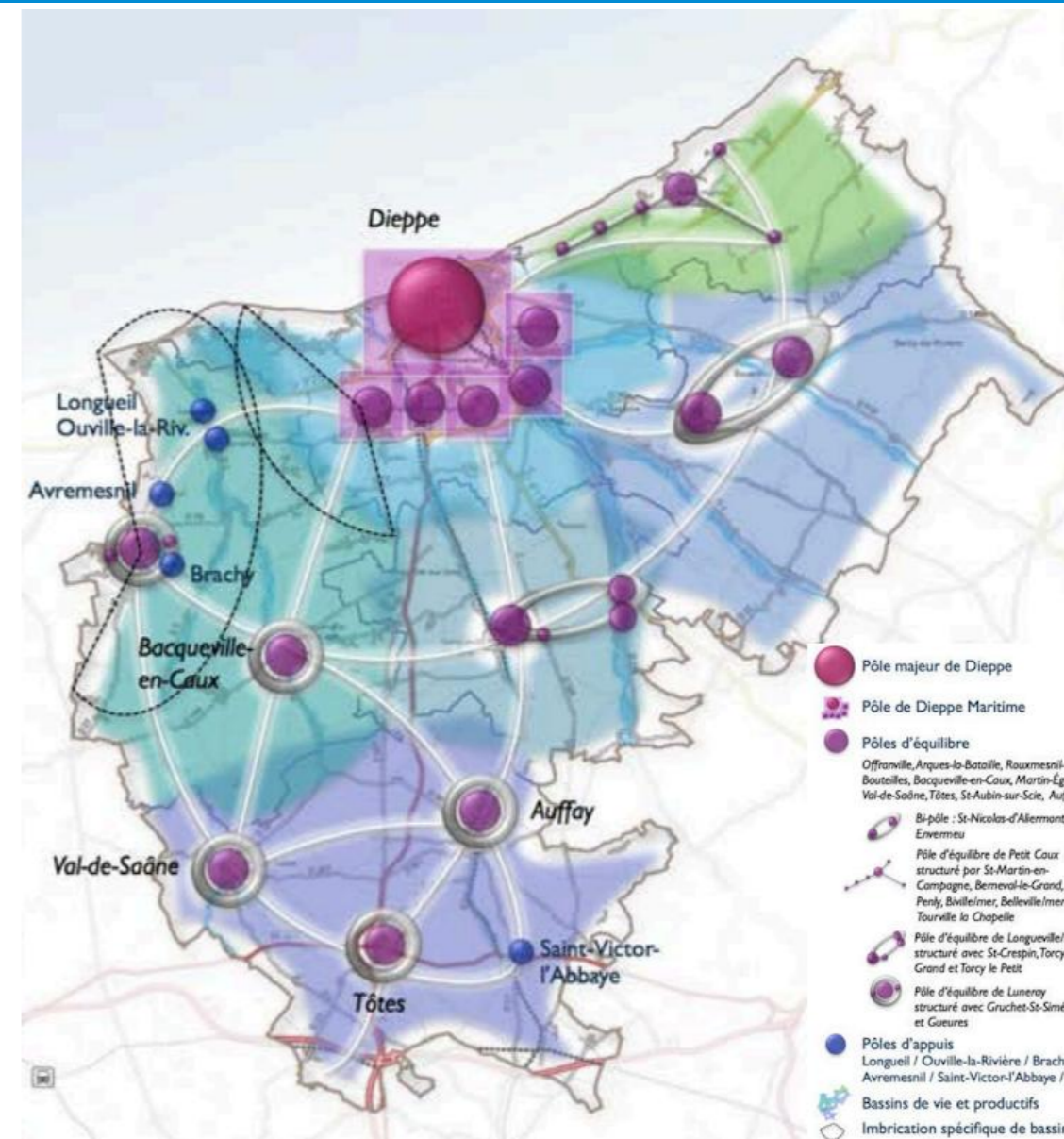


Le SCOT limite la consommation foncière en extension à 650 hectares à l'horizon 20 ans, en y incluant les développements résidentiels, économiques, commerciaux, ainsi que les équipements (hors grands équipements et infrastructures – extension de la centrale de Penly...) :

- 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 (hors équipements publics). 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 hectare.

L'objectif de densité à suivre sur le projet est donc de 42 logements par hectare (hors équipements publics). Le SCOT rappelle que cette densité s'applique en moyenne à l'échelle de la commune et qu'elle n'est pas destinée à être traduite à l'opération.

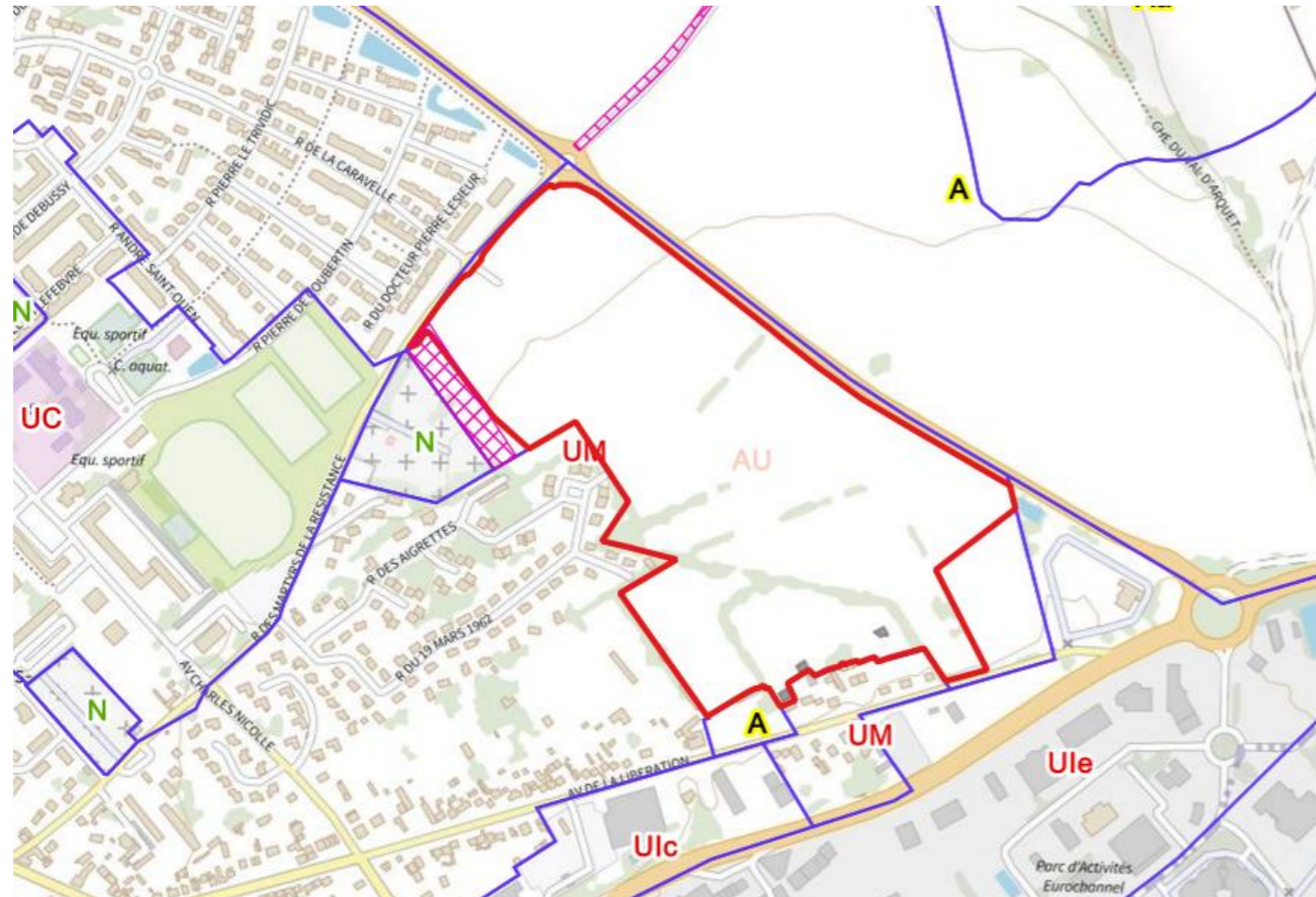
Cet objectif de densité et de limitation de la consommation d'espace est à conjuguer avec les principes de qualité urbaine et de gestion environnementale et patrimoniale (Objectif 3.3.3 DOO du SCOT). A ce titre le SCOT invite les documents d'urbanisme à intégrer des dispositions encadrant le développement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



☒ Emplacement réservé

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

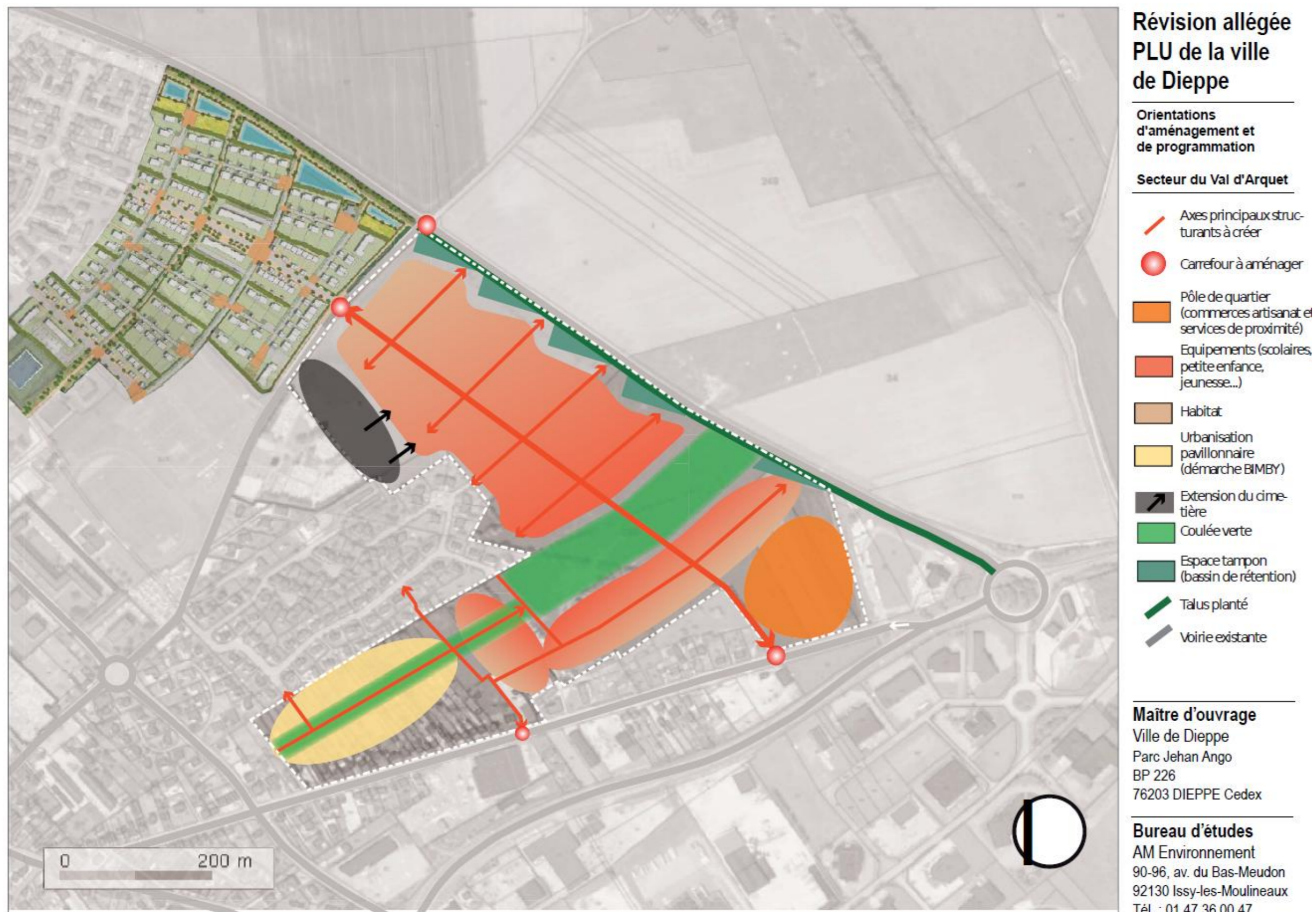
Capacités maximales du projet :

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 Prestaterre, 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.

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



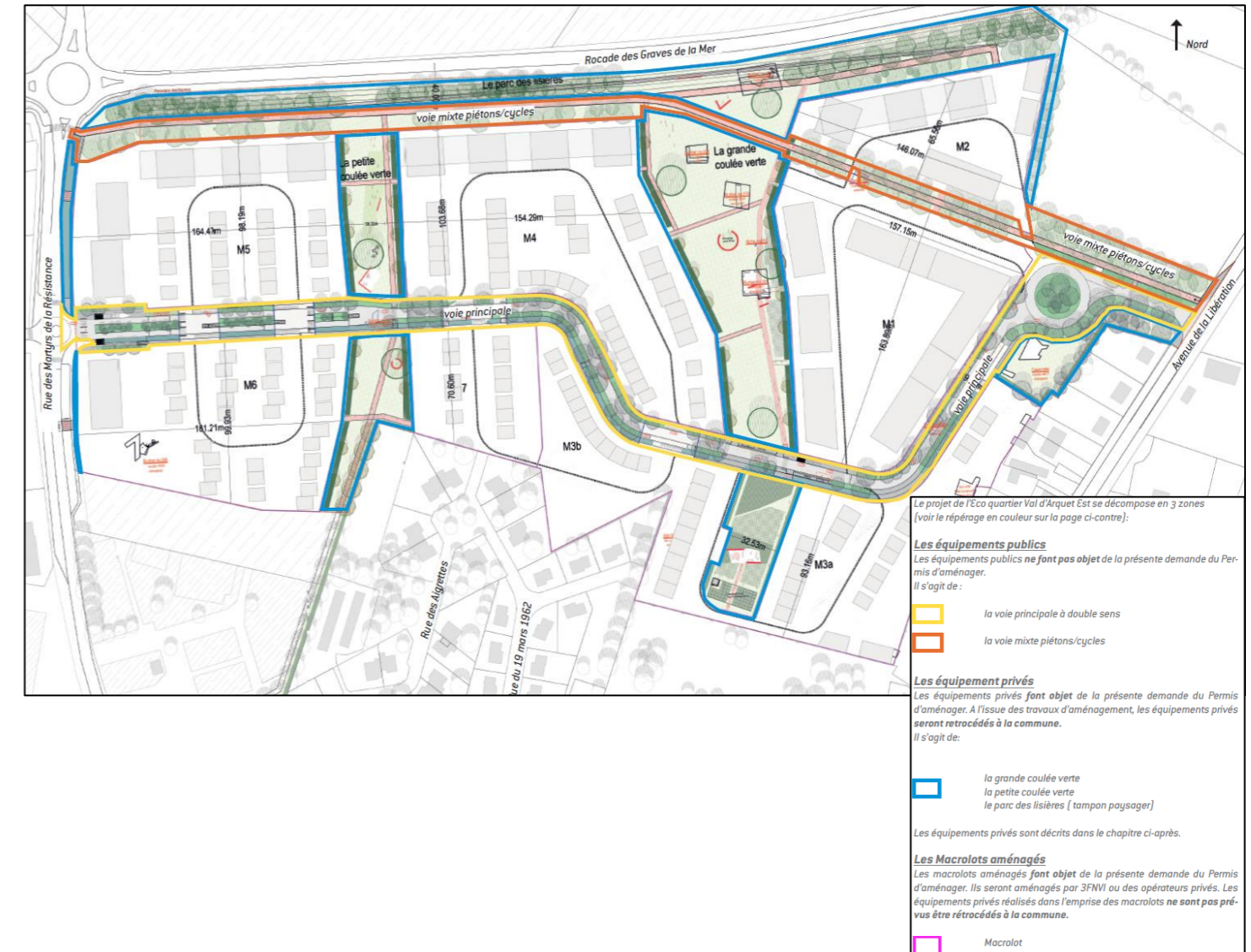
Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable. Le projet devra comporter une coupe et un profil en travers du terrain avec les côtes des différents niveaux permettant de juger l'adaptation du bâtiment à ce dernier, ainsi que les plans et descriptions des clôtures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

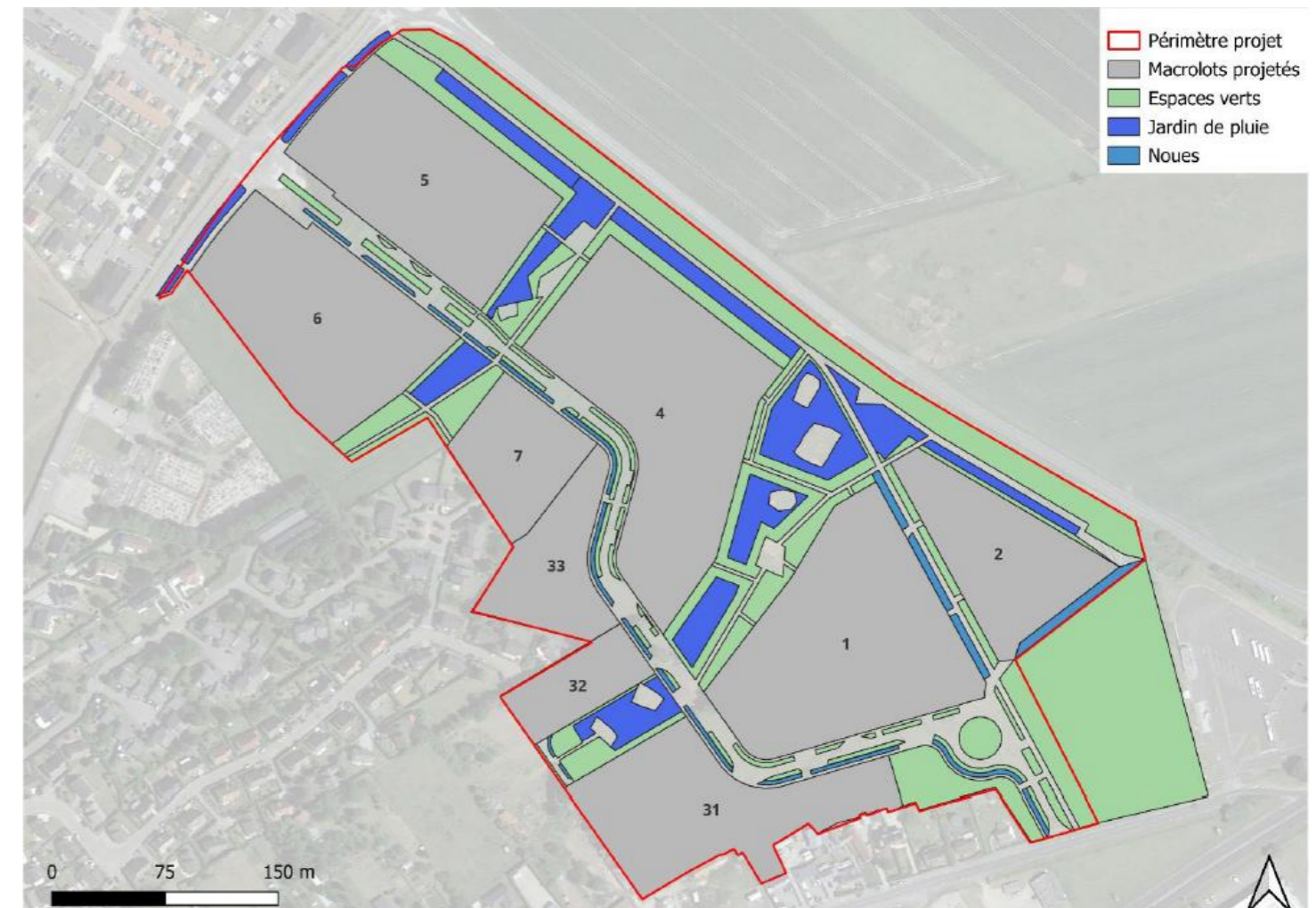
Projet paysager

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 17,52ha dont 1,69ha de voie principale et 1,01ha de voie mixte piétons/cycle. Le projet est :

- Sur un foncier maîtrisé par 3F Normandie et 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, avec 815 logements prévus en phase 1 et 589 logements à terme, la densité prévue est respectivement de l'ordre de 46,5 logements/ha puis de 33,6 logements/ha sur les 17,52 ha de surface globale de projet.

En première phase, pour répondre aux besoins temporaires liés à l'EPR 2, le ratio de densité sera supérieur à l'objectif fixé par le SCOT (42 log/ha) pour passer à terme en dessous de ce dernier (33,6 log/ha) tout en respectant le ratio envisagé dans l'OAP équivalent à 32 log/ha (650 logements sur 23ha). Pour rappel, l'objectif de densité fixé par le SCOT s'applique en moyenne à l'échelle de la commune et n'est pas destinée à être traduite à l'opération.

Ainsi, le projet final se distingue des versions antérieures par une densité globalement optimisée et mieux maîtrisée (projet plus précis que les précédents permettant d'appréhender les contraintes et besoins), conciliant les prescriptions réglementaires (PLU, OAP, PLH, SCOT) et les besoins programmatiques, avec une densité transitoirement renforcée en phase 1 pour répondre aux enjeux liés à l'EPR2, puis stabilisée à terme à un niveau cohérent avec les orientations de l'OAP, tout en limitant l'emprise foncière du projet.

Les versions précédentes de projet étudiées par 3F Normandie et présentées à l'étude d'impact avaient des densités équivalentes à :

- V2 (Projet EN ACT) : 350 logements sur une surface de 16ha : 21 log./ha
- V3 (Projet Atelier Lignes) : 650 logements sur 19ha environ soit près de 34 log./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 et la perception de la densité

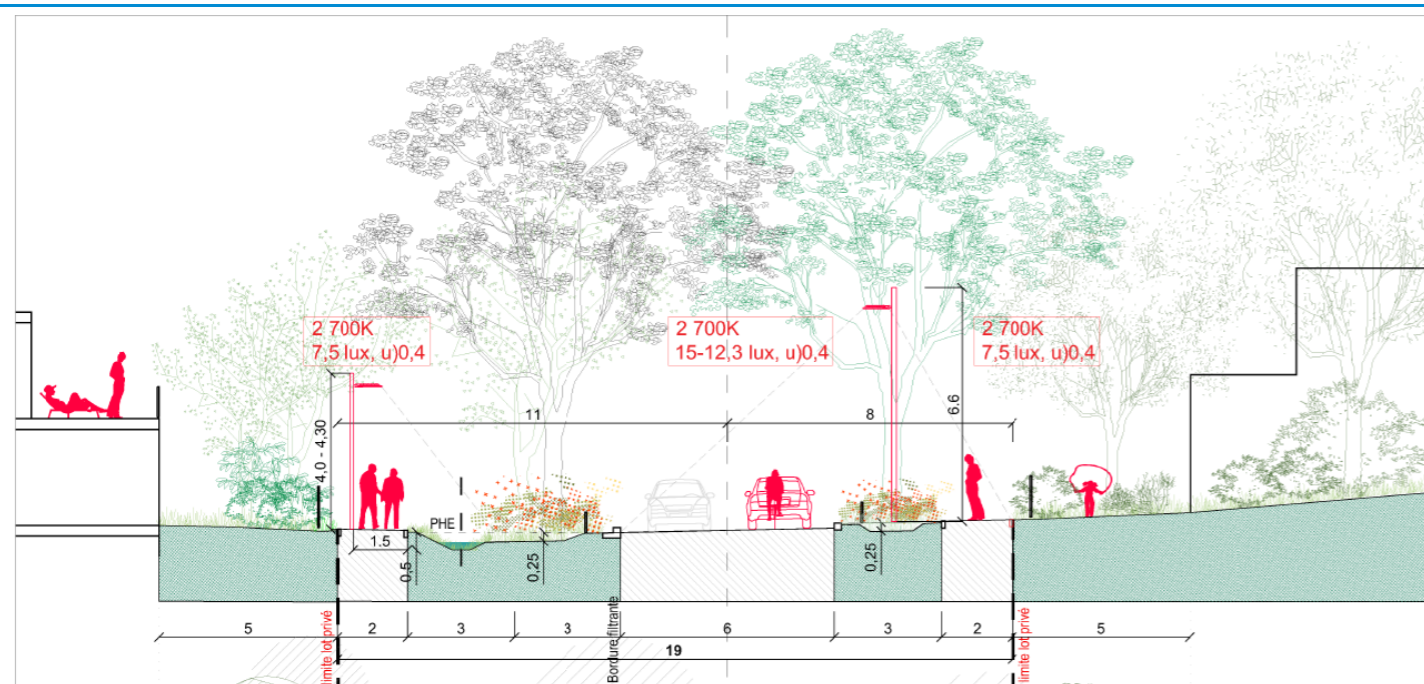
Le projet propose une densité volontairement maîtrisée. L'organisation urbaine s'appuie sur une forte présence du paysage, qui structure le quartier et en constitue l'élément fédérateur. Le bâti s'inscrit ainsi dans un grand parc habité, où les continuités végétales, les haies bocagères, les bosquets et les espaces ouverts dominent la lecture du site.

Le projet bénéficie en effet, 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).

La diversité des typologies de logements, associée à ces séquences paysagères différenciées, permet de fragmenter la perception du bâti et d'éviter tout effet de masse. Cette composition favorise une perception de densité faible, adaptée au contexte périurbain et en continuité avec les quartiers existants.

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



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.....	16
Figure 2 Tableau de synthèse des enjeux environnementaux.....	6	Figure 10 Plan masse du projet d'aménagement du Val d'Arquet Est.....	17
Figure 3 Territoire du SCOT Dieppe Pays Normand	10	Figure 11 Programmation et épannelage sur l'opération.....	18
Figure 4 Armature urbain du SCOT Dieppe Pays Normand – SCOT Dieppe Pays Normand....	10	Figure 12 Dessertes du futur quartier du Val d'Arquet	18
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	19
Figure 6 Extrait du plan de zonage du PLU de Dieppe.....	12	Figure 14 Coupe de la voie principale dite "manivelle", tronçon central	21
Figure 7 Extrait OAP 5 Val d'Arquet - PLU de Dieppe	13	Figure 15 Coupe de la grande coulée verte (en travers et en long).....	22
Figure 8 Schéma de l'OAP du Val d'Arquet - PLU de Dieppe	14	Figure 16 Coupe de la voie verte au Nord, entre les bâtiments et le merlon paysager.....	22

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 - VC Version du 09/01/2026 25 pages
Auteur	Thibault FIODIERE
Responsable	Gaëtan LEVISTRE

Contactez INGETEC

	Thibault FIODIERE
	gaetanlevistre@ingetec.fr
	02.35.07.94.20

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