



SEINE-MARITIME
- LE DÉPARTEMENT -

**DGA AMÉNAGEMENT ET
MOBILITÉS**

DIRECTION DES ROUTES
DIRECTION ADJOINTE
ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Dossier suivi par : Paul DERRIDJ

Tél. 02.35.63.66.65

paul.derridj@seinemaritime.fr

Date : **22 MAI 2026**

Note de service

De : M. Franck INVERNIZZI, Directeur des routes

S/c :

À : Mme Élise PRUDHOMME,
Directrice de l'aménagement et de l'habitat

Copie : Thierry LEFRERE, VIRETTE Delphine, Philippe SELLIER,
John MAHIEUX

P.J. :

Objet de la note : réponse Projet d'Aménagement du Val d'Arquet Est - DIEPPE (76200)

/ Observations formulées par la Direction des Routes

A. Le projet, le contexte et la procédure

Le quartier du Val d'Arquet Est, objet du projet d'aménagement, est situé à Neuville-les-Dieppe, sur la commune de Dieppe, laquelle appartient à la Communauté d'agglomération Dieppe Maritime.

La société 3F Normanvie est propriétaire du site du "Val d'Arquet Est" couvrant une superficie de 19 hectares. Ce projet d'aménagement est lié au projet majeur de construction de deux réacteurs EPR2 (Réacteur pressurisé européen) à Penly, situé à 13km au Nord du site, dont le chantier d'une durée d'environ 10 ans a démarré début 2024. Ce chantier EPR 2 devrait générer d'importants besoins en logements, dans un bref délai. De plus, le contexte immobilier est d'ores et 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.

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

La société 3F Normanvie s'est engagée à construire un nouveau quartier d'envergure avec des logements provisoires liés au chantier de l'EPR 2 et, à terme, une quantité de logements permanents.

Le projet sera réalisé en deux phases avec, dans un premier temps, une résidence hôtelière (la résidence mobilité) comportant 360 studios qui seront autant de logements temporaires destinés au personnel d'EDF ainsi que 455 logements familiaux. Une part très conséquente, soit 79,26%, sera affectée au logement social, pourcentage calculé sur le nombre total de logements qui s'élèvera à 815.

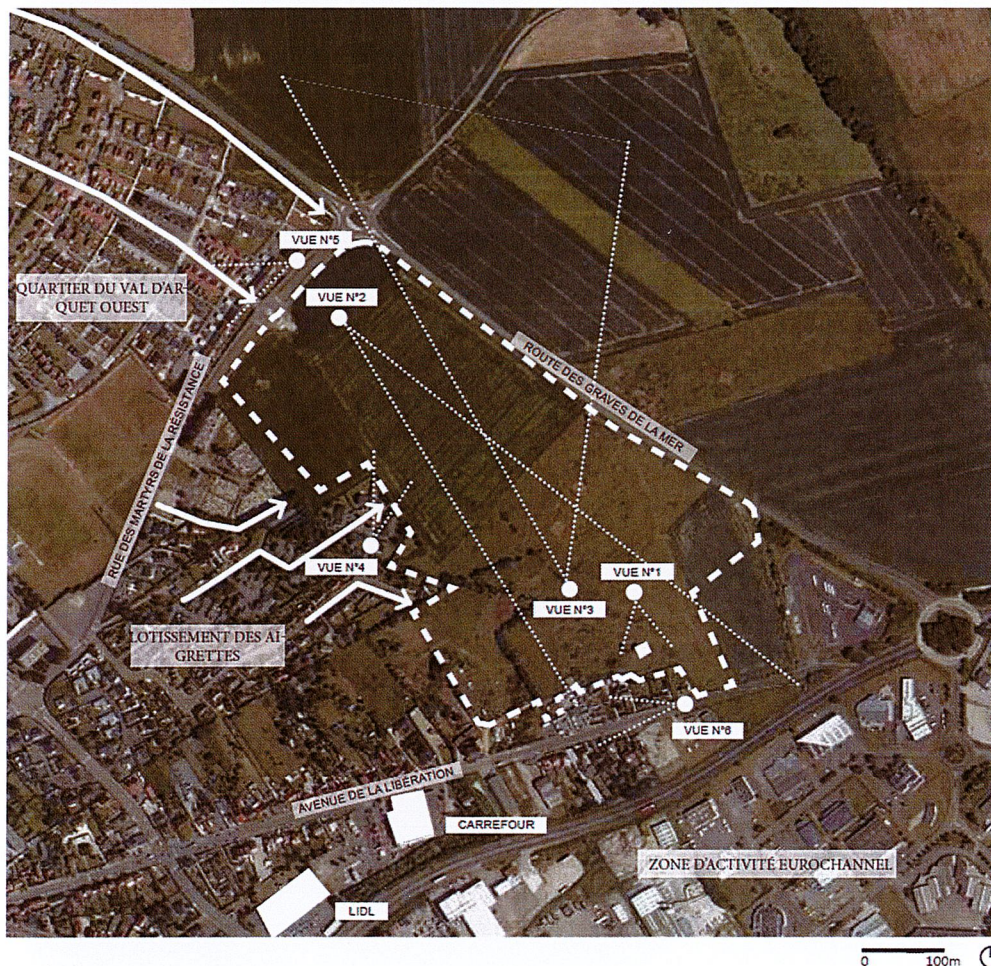
Dans un deuxième temps, la résidence hôtelière sera restructurée pour accueillir 134 logements familiaux environ à l'horizon 2038, date correspondant à la fin des travaux de l'EPR de Penly. À terme, le quartier accueillera 589 logements environ composés d'immeubles collectifs, d'habitat intermédiaires et individuels (71,30% représentant la part du logement social).

Enfin, ce projet d'aménagement est inscrit depuis de nombreuses années dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Dieppe et dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le projet d'aménagement du Val d'Arquet a pour ambition de répondre aux besoins précités tout en développant un nouvel écoquartier exemplaire, transition entre la ville, les quartiers environnants et le paysage de terrains agricoles limitrophes avec vues, plus lointaines, vers la mer. Il est porté par 3F Normandie, filiale du Groupe Action Logement, un acteur important du logement social en Région Normandie. Le maître d'ouvrage a déposé une demande de permis d'aménager et la Ville de Dieppe sollicite l'avis de notre collectivité.

B. La situation du site dans un contexte urbain

Le site (*voir plan ci-dessous*) est situé près de la mer au Nord ou de la plaine agricole de l'autre côté de la rocade des Graves de la mer (RD 485) laquelle assure le contournement Est de Dieppe. Le terrain longe, outre la RD 485, la rue des martyrs de la résistance et reste proche de la RD 925, au Sud. La parcelle est bordée par le lotissement des Aigrettes, un ensemble pavillonnaire des années 1970, au Sud-Ouest, et par la zone d'activités Eurochannel au Sud-Est. La situation du projet le rend facilement accessible, notamment avec les cheminements piétons, au cimetière, au lotissement ou au quartier de Val d'Arquet 1 à l'Ouest. Ce dernier, à un kilomètre, comporte des enseignes alimentaires (Lidl, Carrefour) ainsi que des commerces du centre-ville de Neuville-lès-Dieppe.



Plan de situation du projet (assise en pointillé) Agence Ter Paysagistes Urbanistes + Ingetec

C. Les prescriptions relatives au projet d'urbanisation

Concernant l'accès direct au site " Val d'Arquet Est ", via la RD 485, sur la section de "la route des graves de mer", il ne devrait pas poser de difficultés car la largeur de la chaussée est suffisante pour assurer une desserte satisfaisante de cette zone.

De plus, l'étude de trafic et de capacité établie par INGETEC souligne que les réserves de trafic des carrefours giratoires RD 485 "route des graves de mer"/ rue de la résistance et RD 485 "route des graves de mer"/ RD 485/ RD 925/ Zone d'activité d'Eurochannel seront suffisantes pour supporter le trafic supplémentaire généré par le projet du Val d'Arquet Est. Lorsque le projet d'accès sera finalisé, l'aménageur devra se rapprocher des services du Département, gestionnaire de voirie, pour vérifier les conditions d'accès et de sécurité du site.

D. Quelques observations spécifiques

Le trafic mesuré sur la RD 485, sur la section "route des graves de mer" est de 3 850 véhicules/jour, dont une part modale de 5,2 % pour les poids lourds, d'après les données 2024 de la direction des routes du Département de la Seine-Maritime.

Concernant l'axe RD 485 et RD 925, un accroissement du trafic futur consécutif au chantier de l'EPR2 de Penly est à anticiper. Aussi, il est nécessaire que les accès à cette zone de développement soient bien adaptés afin de considérer le trafic supplémentaire prévisible.

Le réseau viaire au Sud de la ZAC constitué des RD 485, sur la "rocade de Neuville" et la RD 925, composant un axe Est-Ouest parallèle au front de mer, entre le giratoire RD 925 / RD 485 et celui formé par les RD 925 / RD 100 à Grèges supporte le trafic principal du secteur représentant 15 600 véhicules par jour (données DR 2024).

Sur la RD 485, entre le giratoire avec la RD 925 et en direction du Port extérieur (celui des ferries Transmanche) le trafic constaté en 2024, est minoré du fait des travaux sur le Pont Colbert qui était alors fermé à toute circulation. Il est donc envisageable qu'avec la réouverture du Pont, le trafic sera plus conséquent.

Il est notable que le Département a doublé toutes les voies sur les giratoires ce qui laisse peu de possibilités d'autres aménagements. Cependant, en fonction des flux supplémentaires (notamment sur le giratoire RD 485 /RD 925 dit du Port extérieur), si le besoin de doubler les voies d'entrée au site "Val d'Arquet Est" était avéré, l'aménageur aurait, alors, à supporter les coûts d'un tel aménagement.

Les études de l'évolution prévisible de la circulation réalisées par le bureau d'études INGETEC, en fonction des hypothèses retenues, démontrent un impact limité du trafic supplémentaire généré par l'aménagement car les capacités actuelles des voies et des carrefours permettent d'absorber ce flux.

Cependant, le trafic supplémentaire généré par ce projet sur le secteur doit être surveillé de près.

En effet, il convient d'être prudent sur ces hypothèses car d'une part, elles peuvent évoluer dans le temps en fonction de l'offre de mobilité mise en place et d'autre part, les flux générés par le chantier EPR2 peuvent s'avérer très importants et une situation de congestion sur une période autour du pic d'activité du chantier, estimée autour de 2030 à ce jour, n'est pas exclue.

La RD 485 dite "rocade de Neuville", (et non la section "route des graves de mer") est classée voie bruyante de catégorie 3, dans le classement sonore des infrastructures de transport, soit, pour les futures constructions, un faisceau exposé au bruit routier d'une largeur de 100 mètres, de part et d'autre de la voie, à partir du bord extérieur de la chaussée.

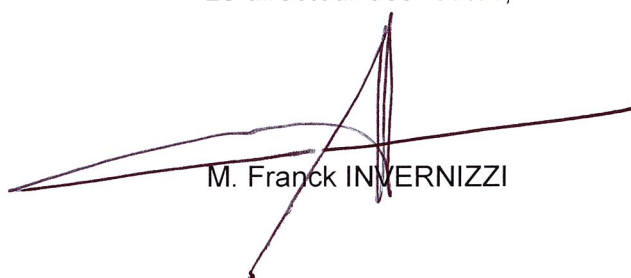
La RD 485, sur la partie "rocade de Neuville", est, aussi, classée dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de 2024 à 2028, relatif aux routes départementales de la Seine-Maritime, visant la résorption des situations critiques dans les zones à enjeux identifiés. Par contre, la section RD 485 "route des graves de mer" n'est pas classée à ce titre.

E. Les observations d'ordre général

En accord avec l'article 22 (aménagement des accès existants ou à créer) du Règlement départemental de voirie, « le nombre d'accès par unité foncière peut être limité au strict minimum et tout accès devenu inutile, suite à l'évolution du parcellaire, est à supprimer.

En cas de division de terrain suite à une autorisation d'urbanisme, il pourra être imposé un accès commun ou un regroupement des accès. Tout accès devra répondre aux normes de sécurité et de visibilité conformément aux recommandations techniques des guides en vigueur. Lorsque le terrain est desservi par une voie communale ou une route départementale, l'accès par la voie communale devra être privilégié ».

Le directeur des routes,



M. Franck INVERNIZZI