

## DOSSIER DE CREATION DE ZAC



## EUROCHANNEL III

Pièce n°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

# SOMMAIRE

## I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Objet de l'opération  
Justification de l'opération  
Le périmètre d'étude  
Structure foncière

## II. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Situation et accessibilité  
Situation de la zone dans les documents d'urbanisme  
Le site  
a. Cadre physique et hydrographique  
b. Cadre naturel  
c. Cadre architectural et paysager

## III. DESCRIPTION DU PROJET

Les principaux enjeux  
Le programme prévisionnel  
Les intentions d'aménagement  
a. Principe de composition paysagère et urbaine  
b. La trame viaire  
c. Principe de gestion des eaux pluviales  
d. Principe de composition architecturale  
e. Orientations environnementales

## IV. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur  
Au regard de son insertion dans l'environnement

## I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

### – OBJET DE L'OPERATION

L'opération d'aménagement « Eurochannel III » a pour objet la création d'une zone à vocation économique, dans la poursuite de l'aménagement du Parc d'Activités Eurochannel I et II.

### – OBJECTIFS DE L'OPERATION

Dans le cadre de sa politique de soutien du tissu économique local et d'attraction de nouvelles entreprises, la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise envisage de réaliser, sur son territoire, l'extension du Parc d'Activités dénommé Eurochannel III sur des terrains d'une superficie d'environ 32 hectares situés sur la commune de Martin-Eglise.

L'objectif recherché par la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise est :

- de soutenir le tissu économique local
- d'attirer de nouvelles entreprises.

### – JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Depuis 2003, la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise, appelée Dieppe-Maritime, regroupe 16 communes dans le cadre d'un projet commun destiné à améliorer la vie quotidienne de ses 50 000 habitants et 2 000 entreprises.

Dieppe-Maritime, 3ème Communauté d'Agglomération du Département de Seine-Maritime par sa population après celles de Rouen et du Havre constitue également le cœur économique et démographique d'un bassin de vie plus important.

Le pôle dieppois, en bordure de la Manche entre Le Havre et Boulogne-sur-Mer, est situé à un carrefour entre l'Angleterre, le Nord de l'Europe et le bassin parisien. Cette situation géographique se traduit par une tradition portuaire très ancienne et par une relation privilégiée avec l'Angleterre.

Le développement de Dieppe et de son agglomération est fortement marqué par la mer et ses différentes activités liées (commerce, plaisance, pêche et transmanche) mais aussi par un tissu économique riche et varié (mécanique, transformation des métaux et automobile, agro-alimentaire, plasturgie...).

A ce jour, les principaux parcs d'activités développés sur l'agglomération disposent de peu de réserves foncières permettant l'accueil de nouvelles activités ou le développement d'activités endogènes.

**Eurochannel III permettra de répondre aux demandes futures.**



## – LE PERIMETRE D'ETUDE

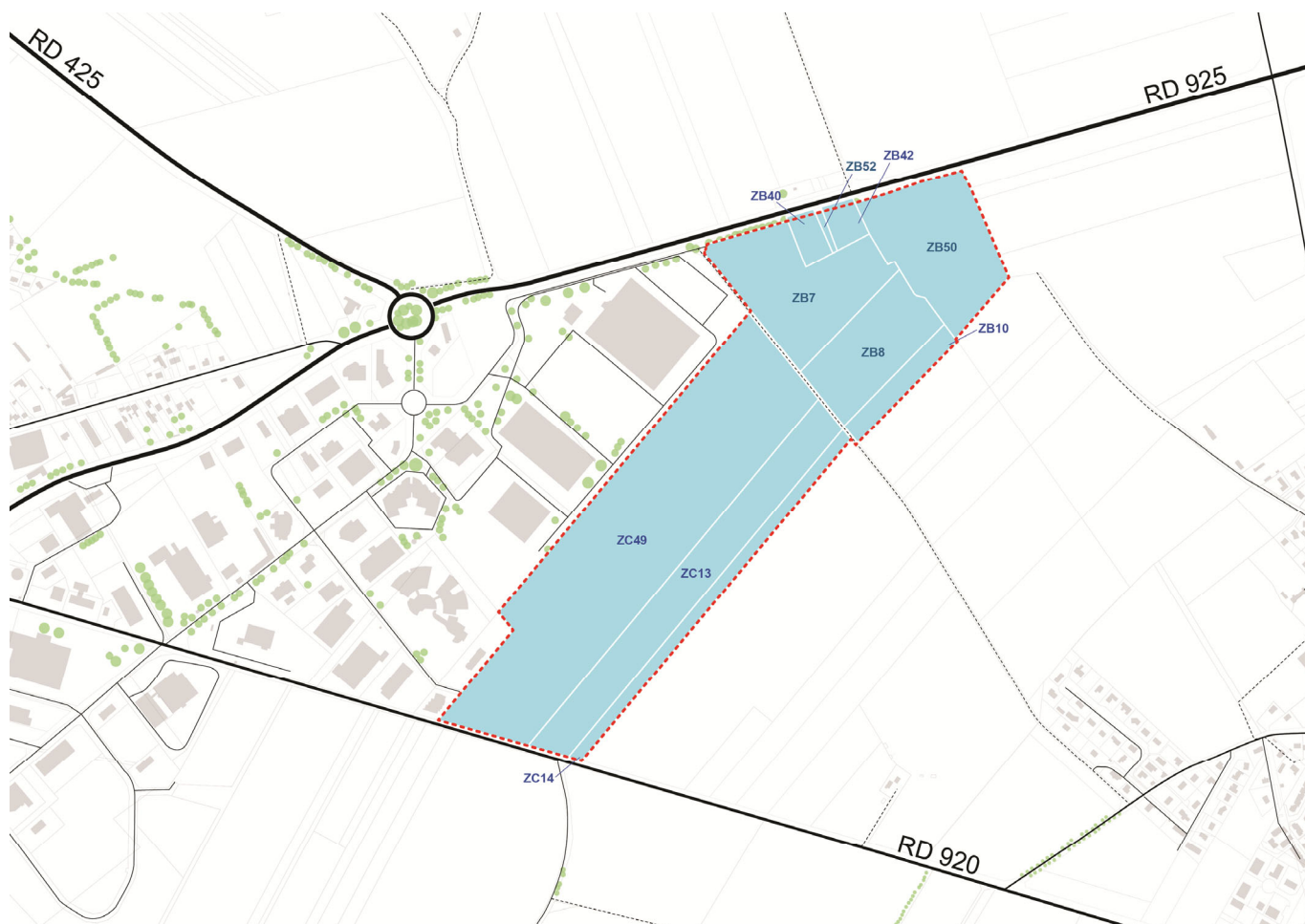
Le périmètre d'étude, déclaré d'intérêt communautaire, s'étend sur une superficie d'environ 32 hectares. Il est délimité comme suit :

- Au nord : la RD 925,
- Au Sud : la RD 920,
- A l'ouest : la zone d'activité Eurochannel I et II
- A l'Est : des activités agricoles





## – STRUCTURE FONCIERE ET EXPLOITATION



L'essentiel du foncier concerné par le périmètre d'étude est détenu par la collectivité (agglomération, EPFN, Conseil Général 76). Un propriétaire privé détient 0,8 hectares.

## II. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

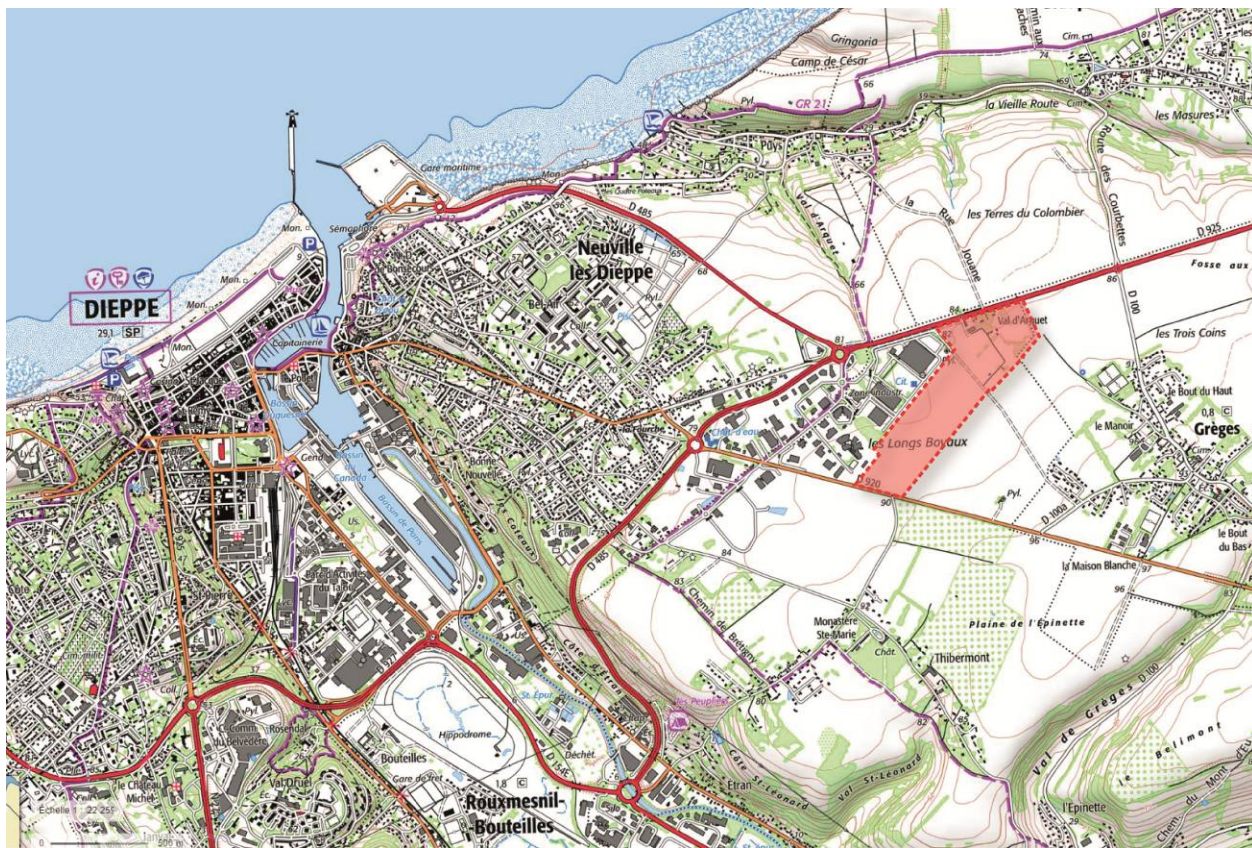
### – SITUATION ET ACCESSIBILITE

Le secteur Eurochannel III se situe sur la commune de Martin Eglise, en limite d'urbanisation de l'agglomération dieppoise.

Le site marque l'entrée Est de la ville de Dieppe le long de deux axes routiers auxquels il pourra être connecté :

- RD 925 : qui relie Dieppe aux villes de la cote d'Opale vers le nord
- et RD 920 : qui relie Dieppe aux villes de la vallée de L'aulne vers l'est

Le secteur est déjà marqué à l'ouest par l'urbanisation récente des parcs d'activités Eurochannel I et II, qu'il viendra compléter, à l'est au nord et au sud par le paysage agricole.



^ Situation de la ZAC dans l'agglomération dieppoise



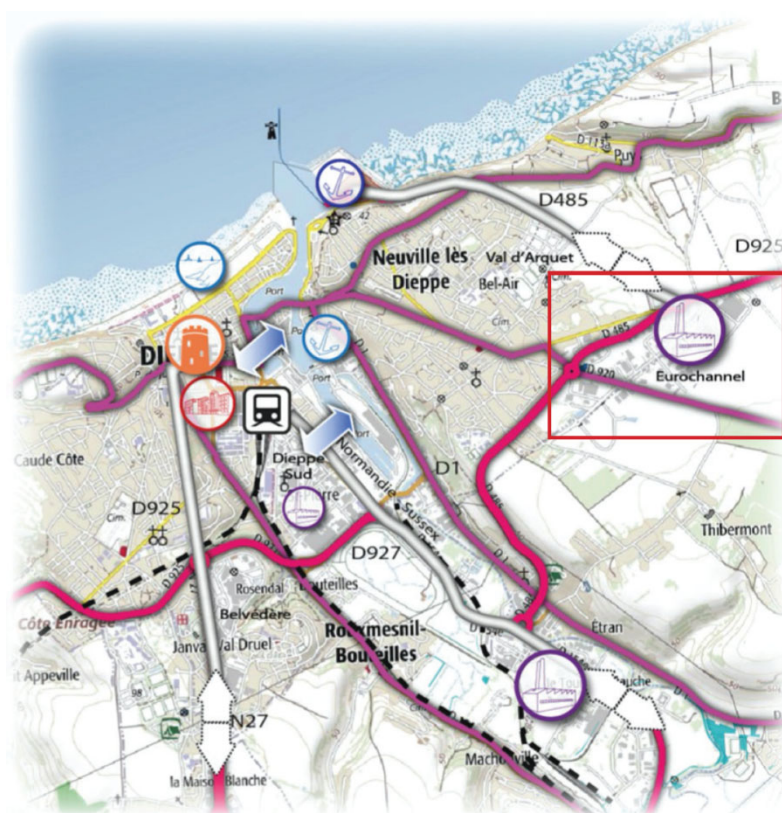
## – SITUATION DE LA ZONE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

### Le SCOT du Pays Dieppois

A l'échelle du SCOT du Pays Dieppois, la ville de Dieppe occupe une place de Pôle d'Equilibre Régional. A ce titre, le SCOT préconise de renforcer la polarisation de Dieppe, notamment en assurant une liaison efficace de la ZAE Eurochannel au Port et à la Gare.

Le parc d'activité Eurochannel est clairement identifié comme majeur sur le territoire (avec la ZI Louis Delaporte), et comme étant stratégiquement localisé en liaison directe avec le transmanche. Eurochannel est un parc d'activité vitrine qui a pour but de venir en appui des filières méca-énergie et de permettre l'accueil de gros projets industriels et logistiques.

Cette vocation d'accueil de projets industriels «lourds» est maintenue et renforcée par le SCOT.



^ Cartographie des objectifs d'aménagement du SCOT

La gestion des entrées de ville est également un des axes d'orientation du SCOT en privilégiant notamment :

- Une organisation du bâti qui annonce le passage de la route à la rue : continuité des constructions, gabarit homogène, cohérence des hauteurs, accompagnement paysager du bâti et de l'espace public ;
- La sécurité et la gestion des aménagements de chaussées et d'espaces publics simples et soignés qui laissent une place aux modes doux (vélos et piétons) ;
- Un traitement des lisières urbaines et du bocage pour une harmonisation végétale et une mise en valeur du bâti patrimonial.

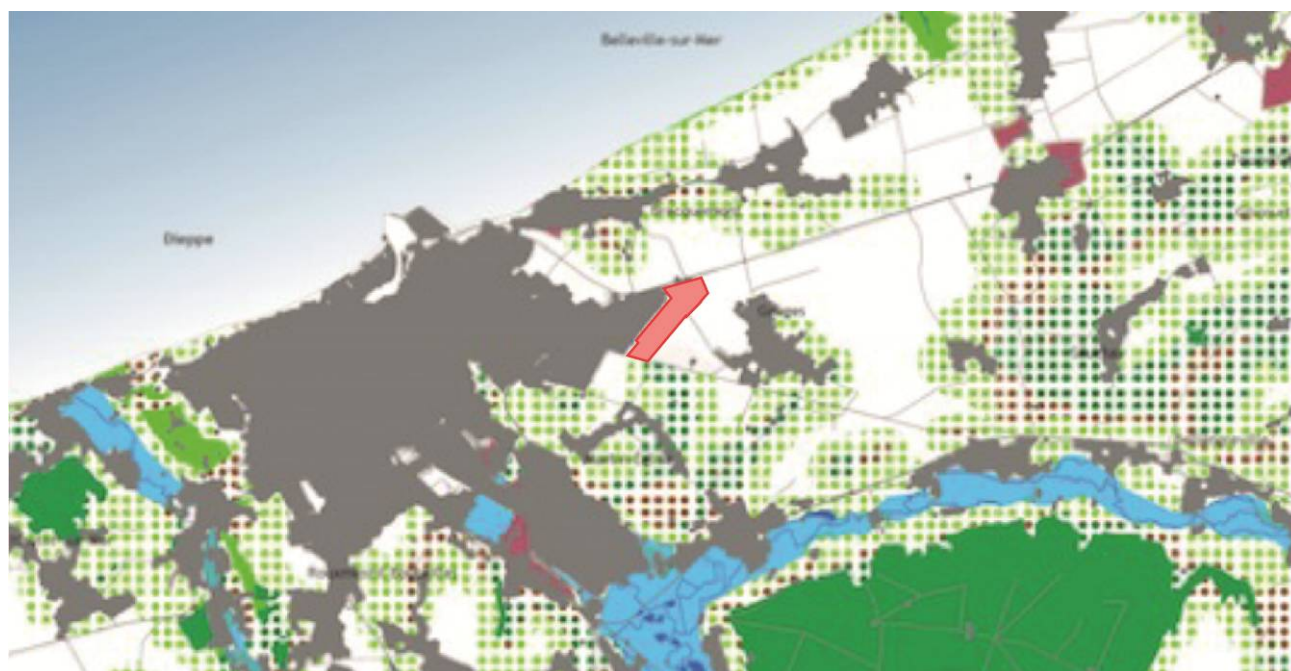
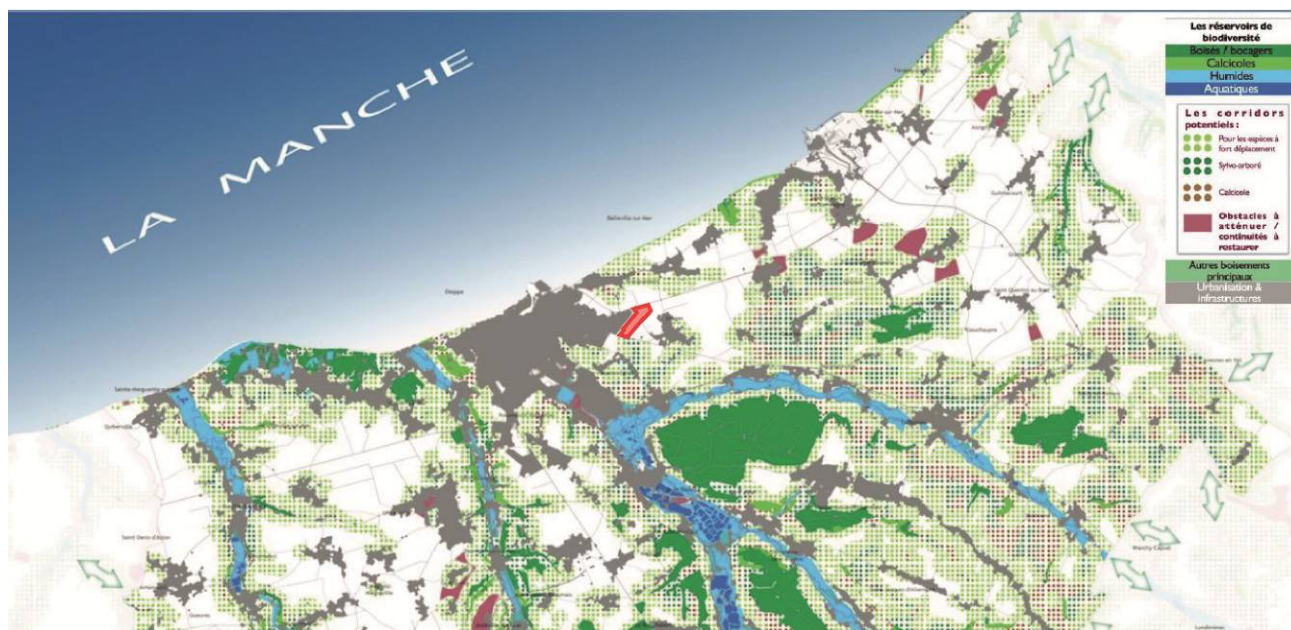


**La trame verte et bleue** du Scot du pays dieppois recense les corridors écologiques potentiels et les continuités de corridors à maintenir et restaurer.

Le site d'Eurochannel III n'est pas directement localisé sur un de ces corridors, toutefois il en est à proximité immédiate, constituant une interface entre deux d'entre eux. A ce titre, le SCOT favorise :

- le maintien et la valorisation d'une armature paysagère et écologique au sein des espaces urbanisés permettant de relier les corridors écologiques du SCOT ou de leur donner un prolongement en zone urbaine (plantations adaptées, valorisation sous forme d'espace d'agrément, de liaison piétonne,...).

Pour appuyer cette trame verte urbaine, les espaces de nature existants au sein des zones urbanisées peuvent être mis en réseau : valorisation et mise en continuité des fonds de parcelles, jardins publics, végétalisation des parkings, ...

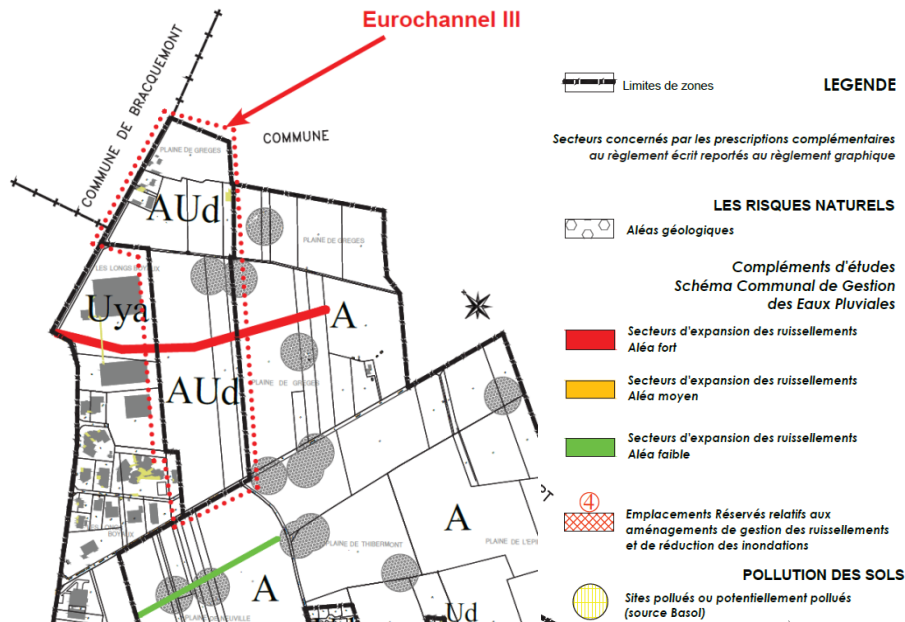


^ Trame générale de la trame verte et bleue du SCOT

## Le PLU de Martin-Eglise

Le périmètre d'études est classé pour 32 hectares en zone AUd dans le PLU de Martin-Eglise.

Le secteur AUd a une vocation économique intercommunale et intercommunautaire relative aux activités des secteurs secondaires et tertiaires permettant l'extension de la zone industrielle d'Eurochannel.



Le périmètre d'études fait également l'objet d'une OAP particulière dans le PLU.

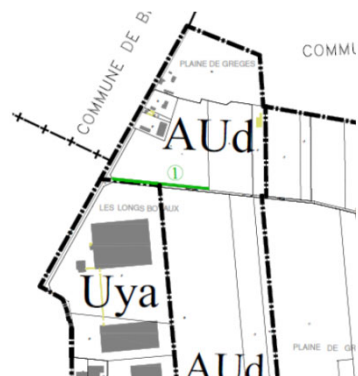
Celle-ci prévoit :

- Un accès par giratoire au niveau du croisement de la RD 920 et de la voie communale n°2
- Un accès depuis la RD 925 avec un passage en 2x2 voies de celle-ci
- Une limitation de l'impact visuel du projet depuis Martin-Eglise avec la création d'un pourtour boisé.
- Une préservation d'une haie et d'un talus existants au Nord du site.
- Un recul des constructions de 75m depuis la RD 925 (loi Barnier)



*>PLU – Protection du patrimoine naturel*

Un alignement d'arbres à conserver est porté au PLU.



*>PLU – Emplacement réservé*

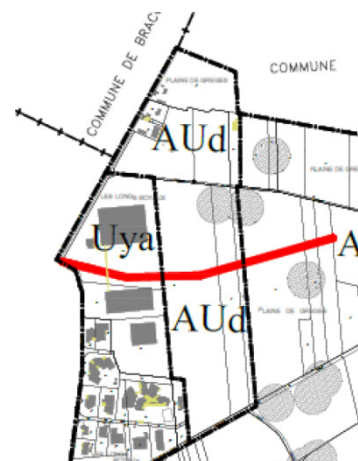
Un emplacement réservé a été porté au PLU afin de permettre la réalisation d'un giratoire d'accès au parc Eurochannel III depuis la RD 920.



*>Risques naturels*

Un secteur d'expansion des ruissèlements est porté en aléa fort sur le périmètre d'études.

Il est également à noter la présence d'aléas géotechniques.

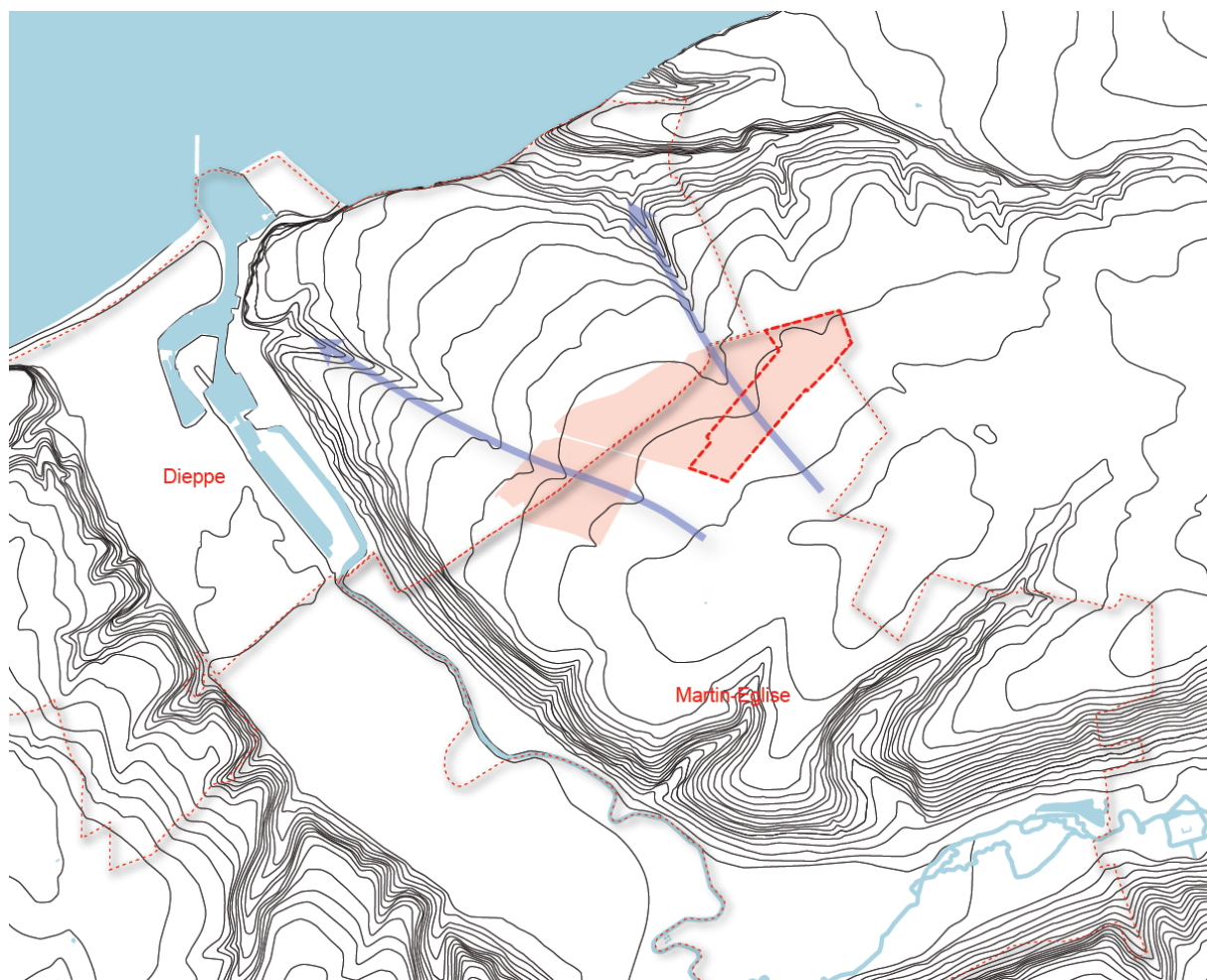




## – LE SITE

### a\_Cadre physique et hydrographique

Le site est caractérisé par un relief relativement plat avec toutefois la présence marquée d'un talweg le traversant. Le paysage agricole, majoritairement occupé de cultures en openfield, est très ouvert, dégagant des vues lointaines jusqu'à la mer au Nord et la forêt d'Arques au Sud.

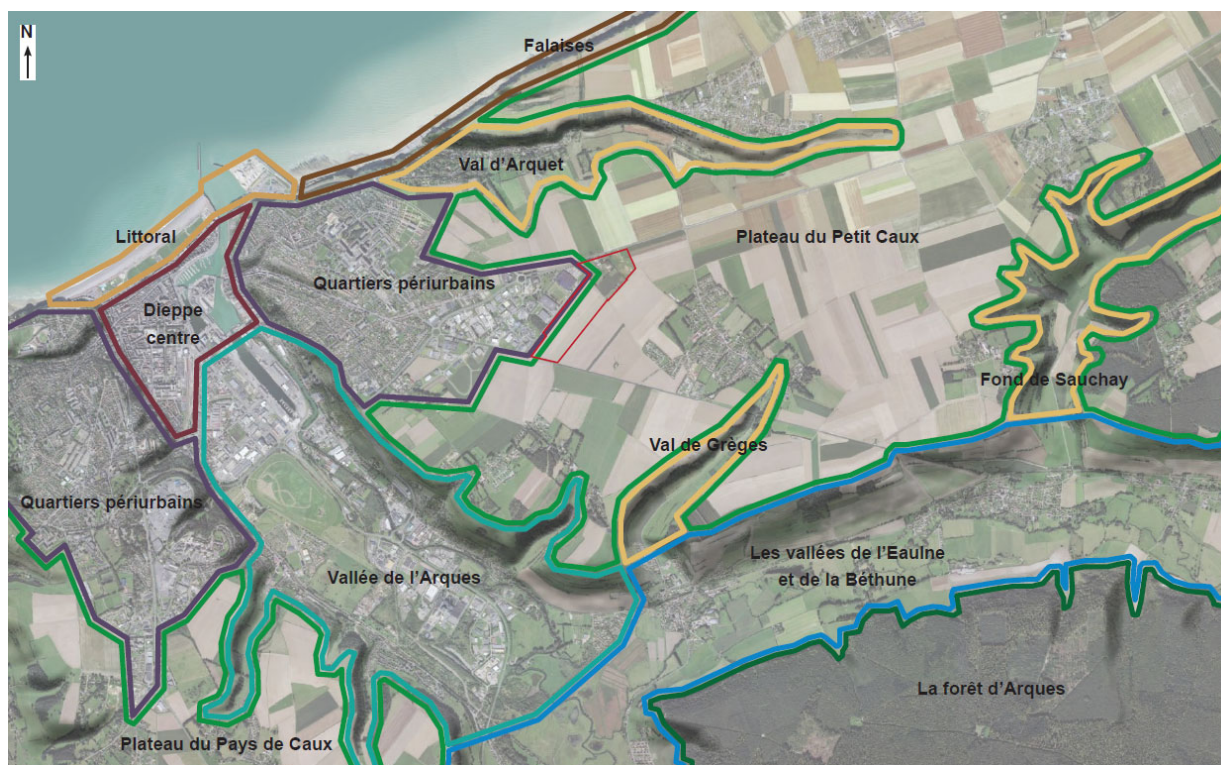


^ Situation géographique de la ZAC dans le territoire

Le site Eurochannel III est soumis à un aléa fort de ruissellement lié à la présence d'un bassin versant amont d'environ 55 ha.

**L'aménagement du site devra veiller à intégrer dans sa conception la nécessité de permettre le libre ruissellement des eaux pluviales de l'amont vers Eurochannel I via le talweg existant qui traverse le site d'est en ouest.**

## b\_Cadre paysager



^ Carte des entités paysagères

L'urbanisation de Dieppe a gagné les plateaux du Pays de Caux et du Petit Caux. Eurochannel III se situe ainsi à la limite de l'urbanisation sur le plateau agricole du Petit Caux.

Le Plateau agricole du Petit Caux est caractérisé par une mosaïque de cultures en openfield, de teintes et couleurs variées, proposant de grandes ouvertures sur le paysage et ses horizons. Les villages, les hameaux et les fermes ponctuent l'espace agricole, encore entourés de haies, talus cauchois et alignement d'arbres. Ces villages et leurs ceintures végétales créent des jeux de fermeture et d'ouverture visuelle dans la perception du plateau et de ses horizons.

Le plateau est découpé sur ses limites par des petits talwegs (Val d'Arquet, Val de Grège et Fond de Sauchay) qui forment une transition avec les vallées de l'Arques, de l'Eaulne et le littoral. Les boisements de coteaux et les haies arborées sur les lignes de crête soulignent également l'horizon du plateau.

Deux éléments forment des horizons lointains caractéristiques :

- au Nord du site, depuis la RD 925, on perçoit, sur une ligne très fine, l'horizon maritime au-delà des falaises,
- au Sud du site, depuis la RD 920, on perçoit, plus épais, l'horizon boisé de la forêt d'Arques.

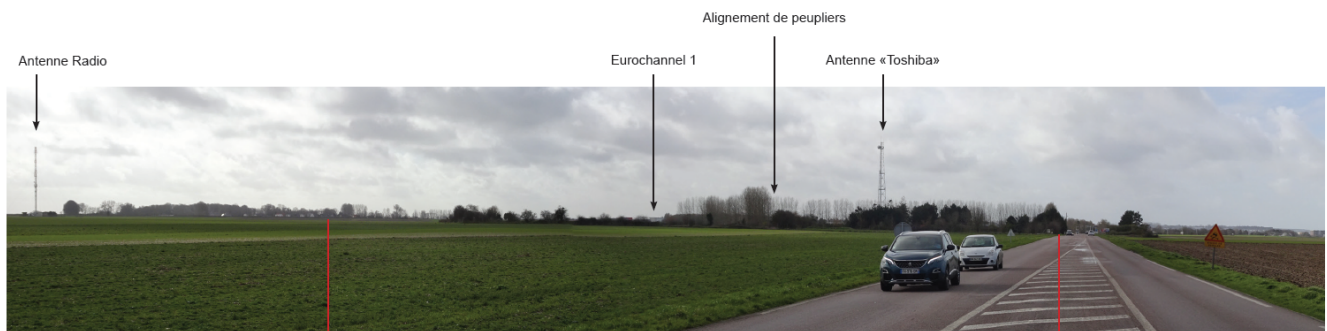


## Vues lointaines du site :



Depuis la RD 920

Étendue Eurochannel III



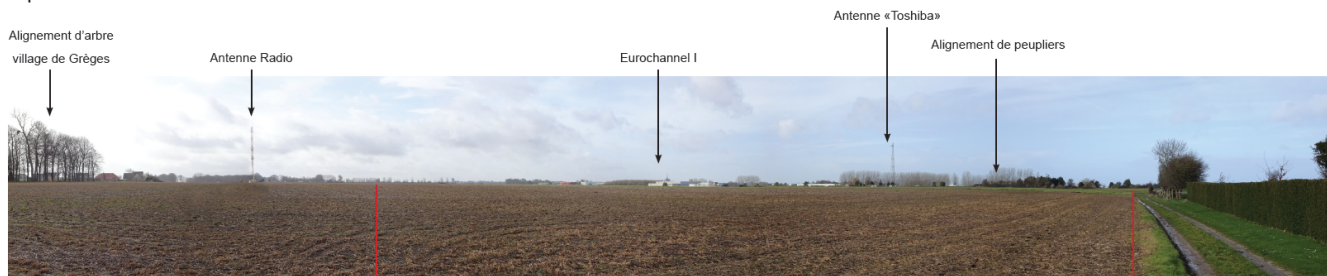
Depuis la RD 925

Étendue Eurochannel III



Depuis la Grande Rue

Étendue Eurochannel III



Depuis le chemin des Longs Coins

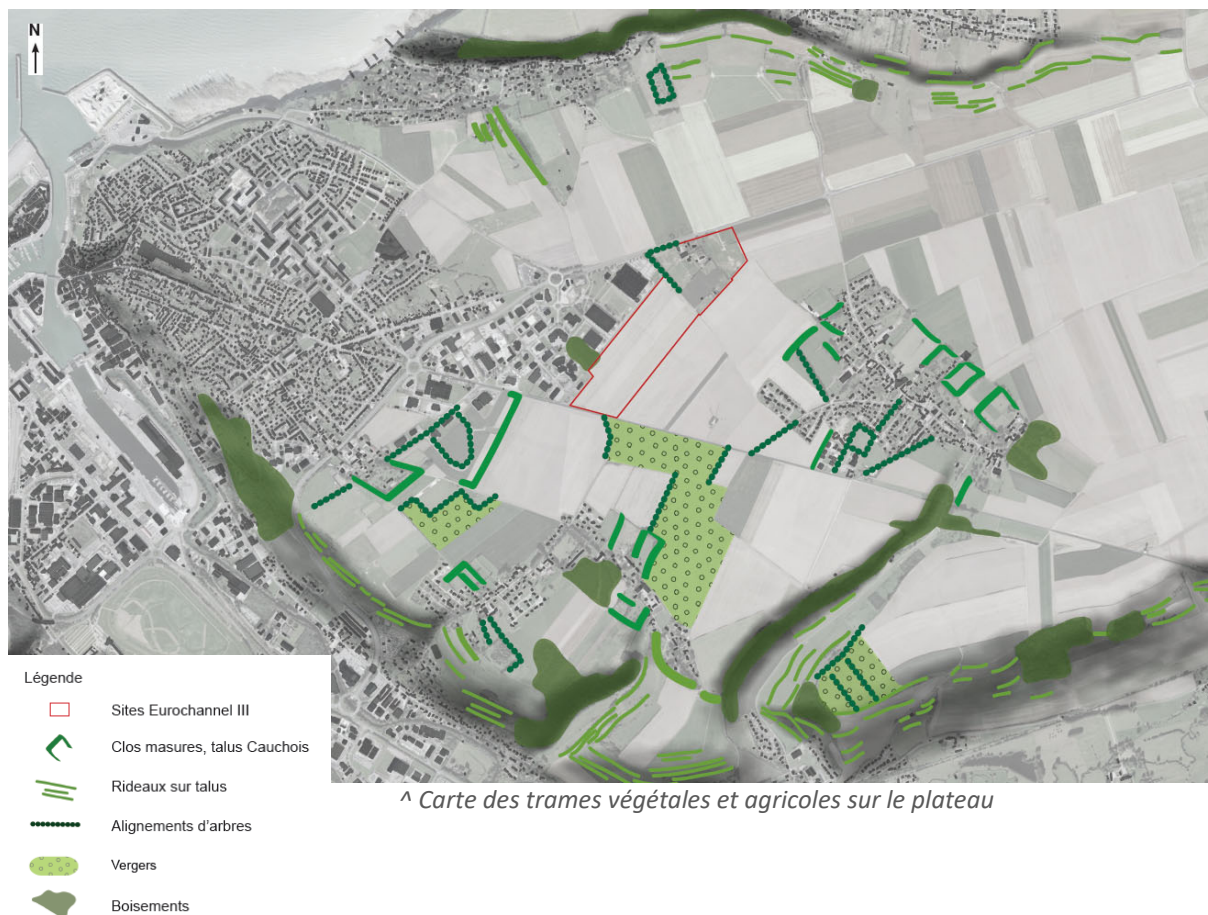
Étendue Eurochannel III



Depuis la rue Fleurie

Étendue Eurochannel III





**Eurochannel III devra participer à la constitution d'un nouveau front urbain de qualité sur le plateau agricole, en préservant les vues vers les horizons et en convoquant les structures végétales agricoles pour composer l'intérieur du quartier et en définir ses limites.**

## c\_Cadre urbain et architectural

**Du point de vue urbain**, le secteur Eurochannel III se situe en entrée de ville de l'agglomération Dieppoise, longé par deux des principaux axes de communication routière à l'est de la ville : la RD 925 et la RD 920.

Le site est accolé aux Parc d'activités Eurochannel I et II à l'ouest, et il définira, à terme, la future limite d'urbanisation de l'agglomération à l'est.

**L'aménagement d'Eurochannel III aura pour ambition d'organiser cette nouvelle entrée Est de ville et de proposer un nouveau front urbain et paysager en limite d'urbanisation avec le plateau agricole.**

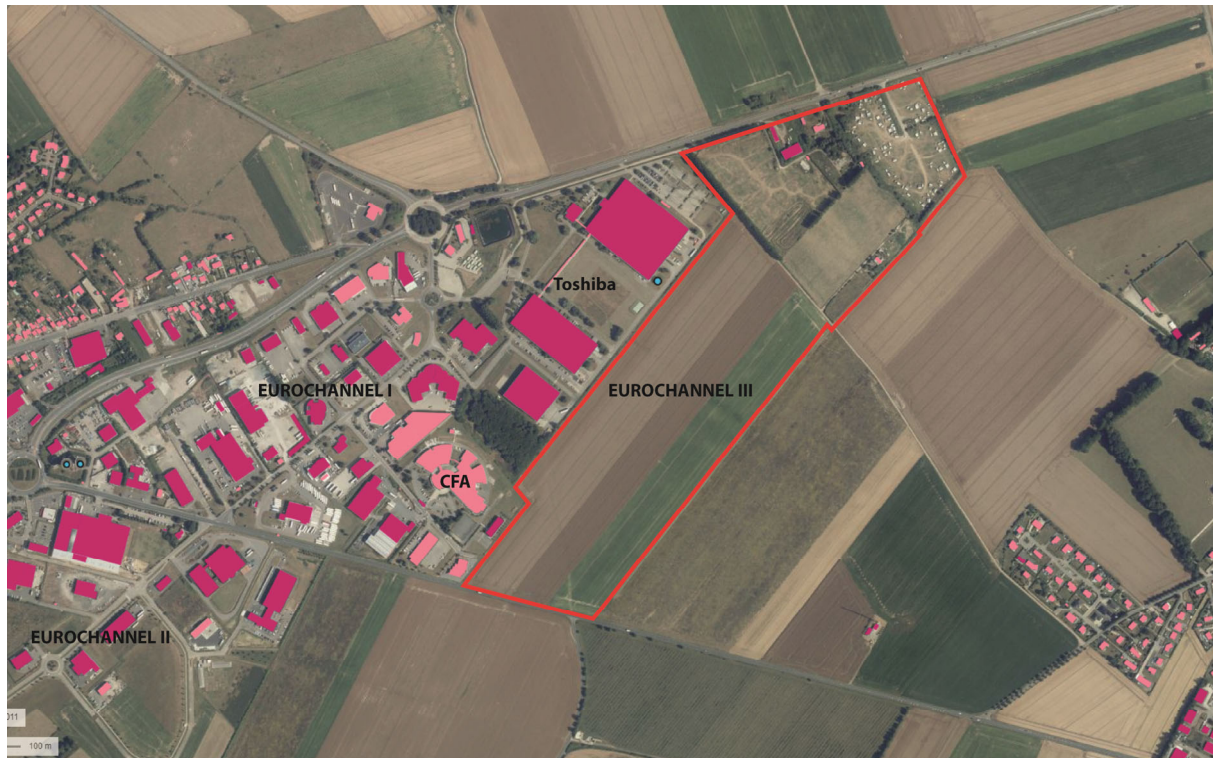


^ Situation urbaine de la ZAC dans le territoire



**Architecturalement**, le site est actuellement marqué par les « arrières » des constructions du parc d'activités Eurochannel I, et notamment celles de l'entreprise TOSHIBA qui occupent une grande partie du front ouest du secteur.

Avec les bâtiments du CFA et d'autres entreprises de plus petite taille, ces éléments bâtis présentent aujourd'hui peu de cohérence architecturale ne permettant pas une mise en valeur du site. De plus, les limites de parcelle n'intègrent pas de valorisation ou traitement paysager favorisant leur intégration dans le grand paysage.



*^ Le front urbain existant d'Eurochannel I*

**L'aménagement d'Eurochannel III devra donc veiller à traiter la transition entre ces différents espaces pour assurer pleinement son intégration.**



### III. DESCRIPTION DU PROJET




#### – LES PRINCIPAUX ENJEUX

Le diagnostic pluridisciplinaire réalisé courant 2020-2021 a permis de mettre en exergue les points d'attention à prendre en compte pour la réalisation des scénarios d'aménagement. Le scénario retenu pour l'aménagement d'Eurochannel III répond à ces objectifs et reprend les thématiques soulignées lors du diagnostic.




Les enjeux et objectifs sont les suivants :

##### A l'échelle urbaine et paysagère :

###### 1. Intégrer le parc d'activités (existant et futur) dans le paysage urbain




-  **Accrocher le site aux différentes liaisons interurbaines : viaires et portuaires**  
en mettant en place un système de façade urbaine, continuité dans le traitement de l'aménagement depuis l'entrée jusqu'au centre-ville
-  **Mettre en lien les pôles de vie d'échelle intermédiaire**  
en proposant tant que possible une certaine mixité des fonctions, des activités et des publics sur le site
-  **Conforter et «agraffer» le réseau de liaisons douces**  
en permettant des continuités de passage transversales Nord Sud d'un pôle urbain à l'autre à travers le site

###### 2. Assurer des liaisons entre Eurochannel, le grand paysage et les grandes structures végétales







-  **Conforter le réseau écologique local des bois, des haies bocagères, des alignements d'arbres et des terrasses en rideau**  
en mettant en réseau les bois, alignements et haies existants et en complétant le dispositif par la création de noues végétales et de corridors boisés
  -  **Assurer le lien visuel avec l'horizon et la Manche depuis le site**  
en aménagement des percées visuelles stratégiques depuis la façade RD925
-  **périmètre du site Eurochannel**

##### A l'échelle du site Eurochannel III :


###### 1. Intégrer le parc d'activités (existant et futur) dans le paysage urbain

-  **Aménager des entrées de ville qui mettent en scène le grand paysage**
-  **Proposer un traitement paysager de la façade Eurochannel sur la RD945 qui accompagne l'entrée en ville**
-  **Améliorer la qualité de vie des habitants et des actifs en réaffirmant les liaisons douces interquartiers (déplacements à pied, à vélo)**

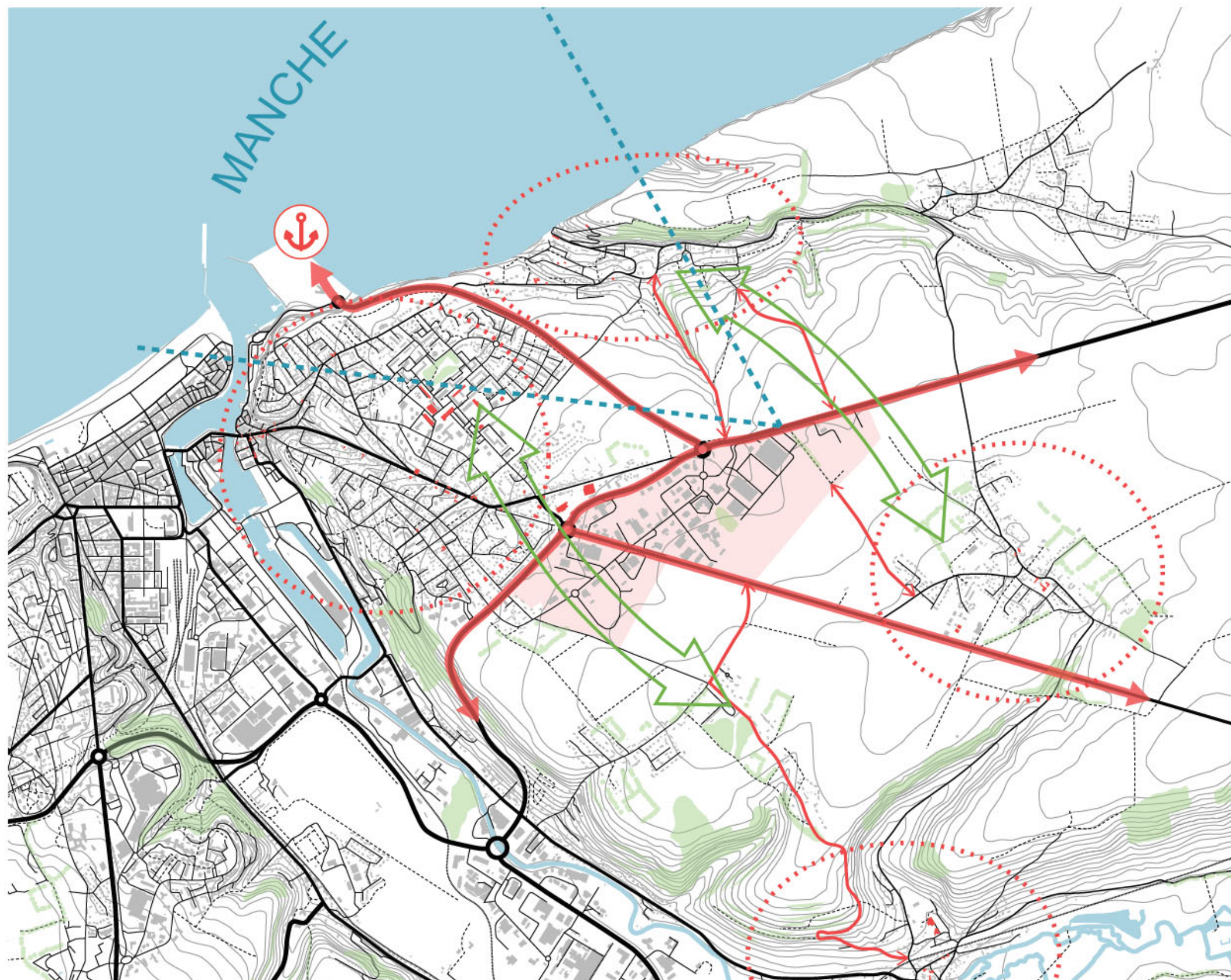
###### 2. Assurer des liaisons entre Eurochannel, le grand paysage et les grandes structures végétales

-  **Conforter la trame végétale présente sur le site et ses abords :**
  - le jeune boisement dans la parcelle Toshiba
  - le bassin engazonné dans le talweg dans la parcelle Toshiba
  - l'alignement d'arbres le long du chemin agricole
-  **Assurer les continuités douces, maîtriser les croisements et carrefour**
-  **Créer une armature végétale en connexion avec les structures végétales présentes sur le plateau du Petit Caux (talus cauchois, alignement d'arbres, vergers, boisements...)**
-  **Créer des vues vers le plateau agricole du Petit Caux depuis la ZA**
-  **Valoriser la présence du talweg et l'ouverture visuelle présente dans le tissu bâti d'Eurochannel I**
-  **Valoriser la limite, le front urbain en contact avec le plateau agricole**




###### 3. Créer une image qualitative du parc d'activités

-  **Concilier la fonctionnalité du parc d'activités (existant et futur), l'intégration dans le paysage et l'image de la commune.**  
**Penser le parc d'activités et les secteurs commerciaux dans leur ensemble**








### 1. Intégrer le parc d'activités (existant et futur) dans le paysage urbain

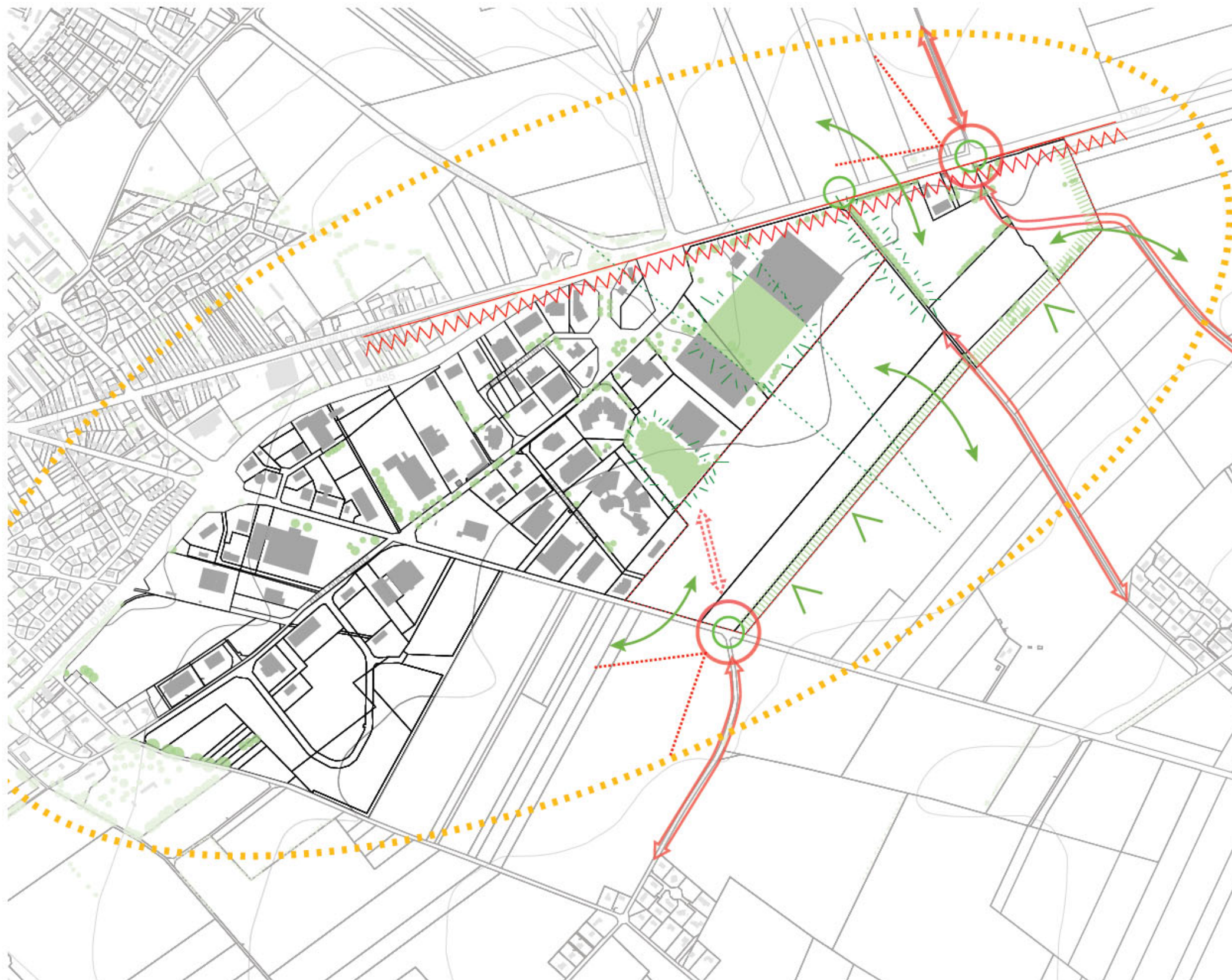
-  Accrocher le site aux différentes liaisons interurbaines :  
viaires et portuaires  
en mettant en place un système de façade urbaine, continuité dans  
le traitement de l'aménagement depuis l'entrée jusqu'au centre-ville
-  Mettre en lien les pôles de vie d'échelle intermédiaire  
en proposant tant que possible une certaine mixité des fonctions,  
des activités et des publics sur le site
-  Conforter et « agraffer » le réseau de liaisons douces  
en permettant des continuités de passage transversales Nord Sud  
d'un pôle urbain à l'autre à travers le site

### 2. Assurer des liaisons entre Eurochannel, le grand paysage et les grandes structures végétales




-  Conforter le réseau écologique local des bois, des  
haies bocagères, des alignements d'arbres et des  
terrasses en rideau  
en mettant en réseau les bois, alignements et haies existants et  
en complétant le dispositif par la création de nouvelles végétales et  
de corridors boisés
-  Assurer le lien visuel avec l'horizon et la Manche  
depuis le site  
en aménagement des percées visuelles stratégiques depuis la  
façade RD925
-  périmètre du site Eurochannel

^ Synthèse des enjeux à l'échelle urbaine et paysagère












### 1. Intégrer le parc d'activités (existant et futur) dans le paysage urbain

-  Aménager des entrées de ville qui mettent en scène le grand paysage
-  Proposer un traitement paysager de la façade Eurochannel sur la RD945 qui accompagne l'entrée en ville
-  Améliorer la qualité de vie des habitants et des actifs en réaffirmant les liaisons douces interquartiers (déplacements à pied, à vélo)

### 2. Assurer des liaisons entre Eurochannel, le grand paysage et les grandes structures végétales

-  Conforter la trame végétale présente sur le site et ses abords :
  - le jeune boisement dans la parcelle Toshiba
  - le bassin engazonné dans le talweg dans la parcelle Toshiba
  - l'alignement d'arbres le long du chemin agricole
-  Assurer les continuités douces, maîtriser les croisements et carrefour
-  Créer une armature végétale en connexion avec les structures végétales présentes sur le plateau du Petit Caux (talus cauchois, alignement d'arbres, vergers, boisements...)
-  Créer des vues vers le plateau agricole du Petit Caux depuis la ZA
-  Valoriser la présence du talweg et l'ouverture visuelle présente dans le tissu bâti d'Eurochannel I
-  Valoriser la limite, le front urbain en contact avec le plateau agricole

### 3. Créer une image qualitative du parc d'activités

-  Concilier la fonctionnalité du parc d'activités (existant et futur), l'intégration dans le paysage et l'image de la commune.  
Penser le parc d'activités et les secteurs commerciaux dans leur ensemble

^ Synthèse des enjeux à l'échelle du site Eurochannel III



## – LE PROGRAMME PREVISIONNEL

### Les orientations programmatiques

Le scénario d'aménagement retenu pour la ZAC Eurochannel III est conçu pour pouvoir accueillir tout type d'entreprises, en privilégiant des activités industrielles ou de service aux entreprises autour de l'axe mécanique - énergie - logistique.

- La partie centrale du site est organisée pour autoriser la création de très grands lots (jusqu'à 6 ha environ) pour de grandes entreprises.
- La partie sud et est, au croisement des voies, permettent la création de plus petits lots pour accueillir des entreprises de plus petite taille (de 2.500 m<sup>2</sup> à 10.000 m<sup>2</sup>),
- Dans son tronçon sud, la voie centrale a été positionnée pour définir des profondeurs de parcelles permettant la création de lots de tailles différentes de part et d'autre de la voie (de 5.000 m<sup>2</sup> à 30.000 m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, le plan directeur valorise les deux façades visibles depuis les grandes voies de circulation (RD 925 et RD 920) en proposant des terrains «vitrines» mis en valeur par des aménagements paysagers de qualité. Ces terrains occupent une position stratégique et visent des entreprises en quête de visibilité et susceptibles d'apporter, en retour, une image valorisante pour le parc d'activités tout entier.

### Les typologies d'activités envisagées

La grande souplesse de découpage parcellaire permise par le projet permettra la localisation de divers types d'activités en fonction des opportunités.

L'accueil des typologies d'activités suivantes est privilégié :

- **Tertiaire**

Implantations privilégiées au nord et au sud du site le long des grandes voies de circulation, sur les lots «vitrines», valorisantes pour l'entrée de ville et l'image du parc. L'activité tertiaire pourra être couplée à des activités industrielles.

- **Artisanat**

Implantations privilégiées à l'est et au sud du site, sur des lots de moyenne et petite taille.

- **Industrie**

Implantations privilégiées au cœur du site sur des lots de grande taille.

- **Services aux entreprises**

Des services aux entreprises pourront être implantés sur le site. Le projet privilégie une implantation au sud du site, à proximité de la rue Rédélé et du rond point sur la RD 920, pour favoriser les interactions avec Eurochannel I et II. A titre d'exemple, les services suivants pourraient être implantés sur le site :

- Crèche
- Conciergerie
- Restaurant inter-entreprises
- Co-voiturage

## – LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT

Les intentions d'aménagement retenues pour la création découlent de la réalisation en amont de plusieurs scénarios d'aménagement. Ces scénarios, définis suite au diagnostic, ont permis de statuer sur les choix d'aménagement à retenir et à écarter pour envisager la réalisation d'un projet d'aménagement qualitatif, à la hauteur des attentes de l'agglomération.

### a\_Principe de composition paysagère et urbaine

Le scénario retenu propose différents dispositifs pour constituer le nouveau front urbain et paysager d'entrée de ville. Perçu depuis les routes départementales 920 et 925, le nouveau front urbain et paysager est traité de manière différenciée :

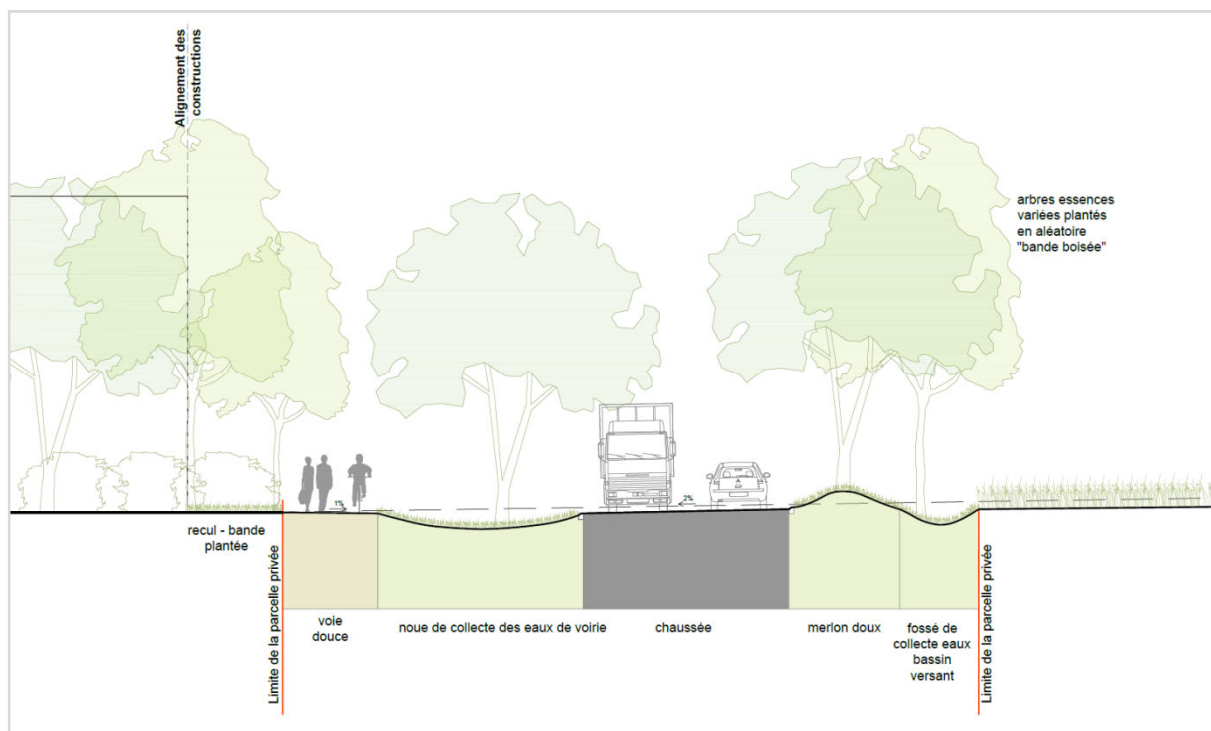
- Au sud depuis la RD 920 : il est constitué par les nouveaux bâtiments et par le talus planté coté champs. Un recul paysager marque l'entrée du parc d'activités.
- Au nord, le long de la RD 925 : il est marqué par les nouvelles constructions, l'alignement d'arbres existants, et un recul paysager d'une trentaine de mètres (dérogation loi Barnier).
- À l'est, coté plateau agricole : un talus planté marque la limite avec les champs. Des percées visuelles ponctuent le front urbain et créent des ouvertures paysagères.

Avec l'installation de la « lisière végétale » constitué d'un merlon et d'une noue plantée, un nouveau front urbain très vert est mis en place, permettant de mieux intégrer Eurochannel dans le paysage agricole.



^ Principe d'aménagement et création de nouveaux fronts urbains et paysagers





^ Principe prévisionnel d'aménagement de la voie et de la lisière coté champs



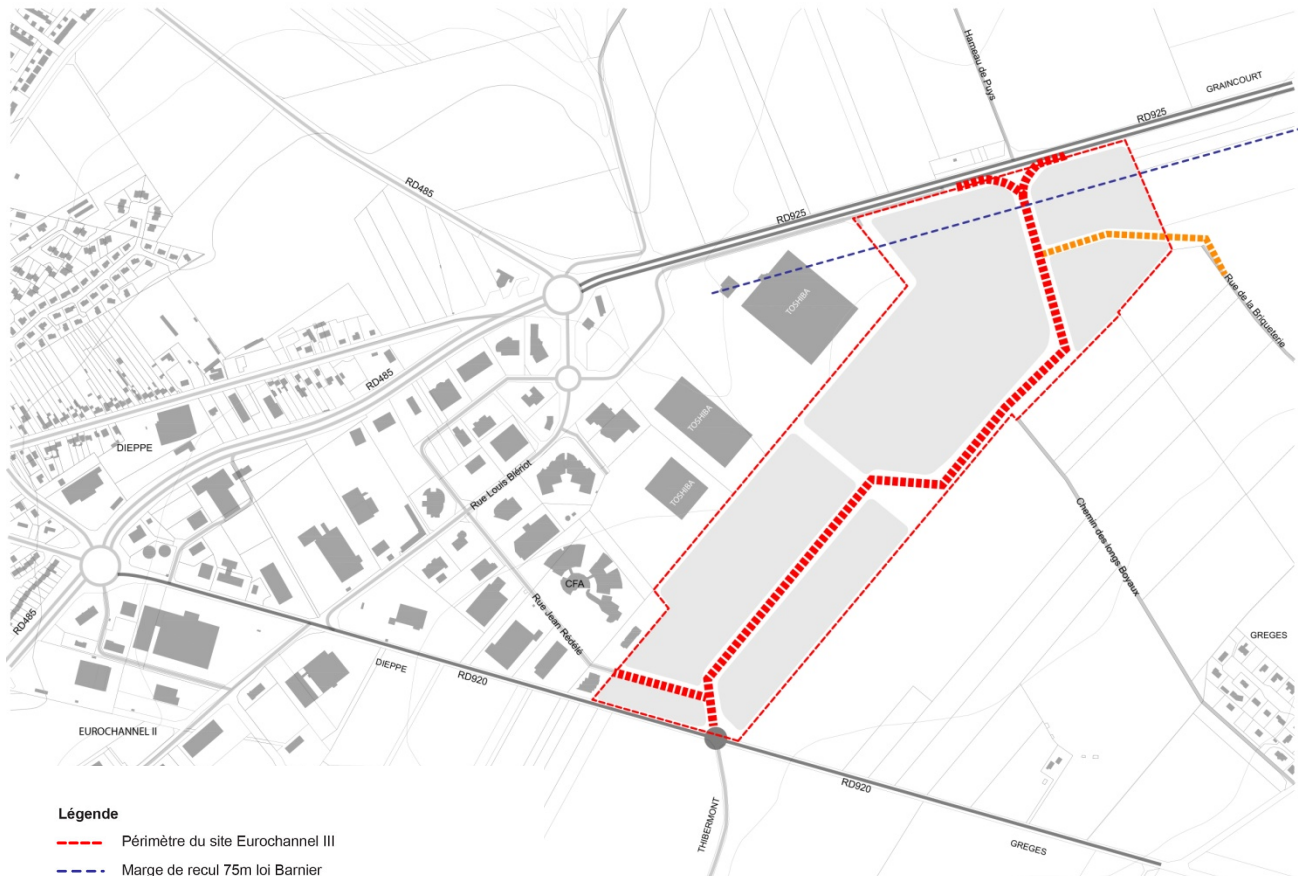
^ Principe prévisionnel d'aménagement – vue depuis la RD 925  
Vue test - ne constitue pas une programmation validée

## b\_La trame viaire

Le scénario retenu s'organise autour d'une voie principale en forme de manivelle reliant les deux accès nord et sud. Cette voie, d'une largeur de 20 m environ, ouvre des perspectives lointaines sur le paysage depuis les deux accès nord et sud. Elle qualifie à la fois l'entrée / sortie du secteur et le front urbain coté champs.

L'accès à la RD 925 s'effectue par une voie d'insertion et de décélération permettant de se connecter aux flux de la voie sans giratoire. L'accès à la RD 920 s'effectue par un giratoire.

Le nouveau quartier est connecté à Eurochannel I par la rue Rédélé au sud et par la contre-allée Toshiba au nord.



### Légende

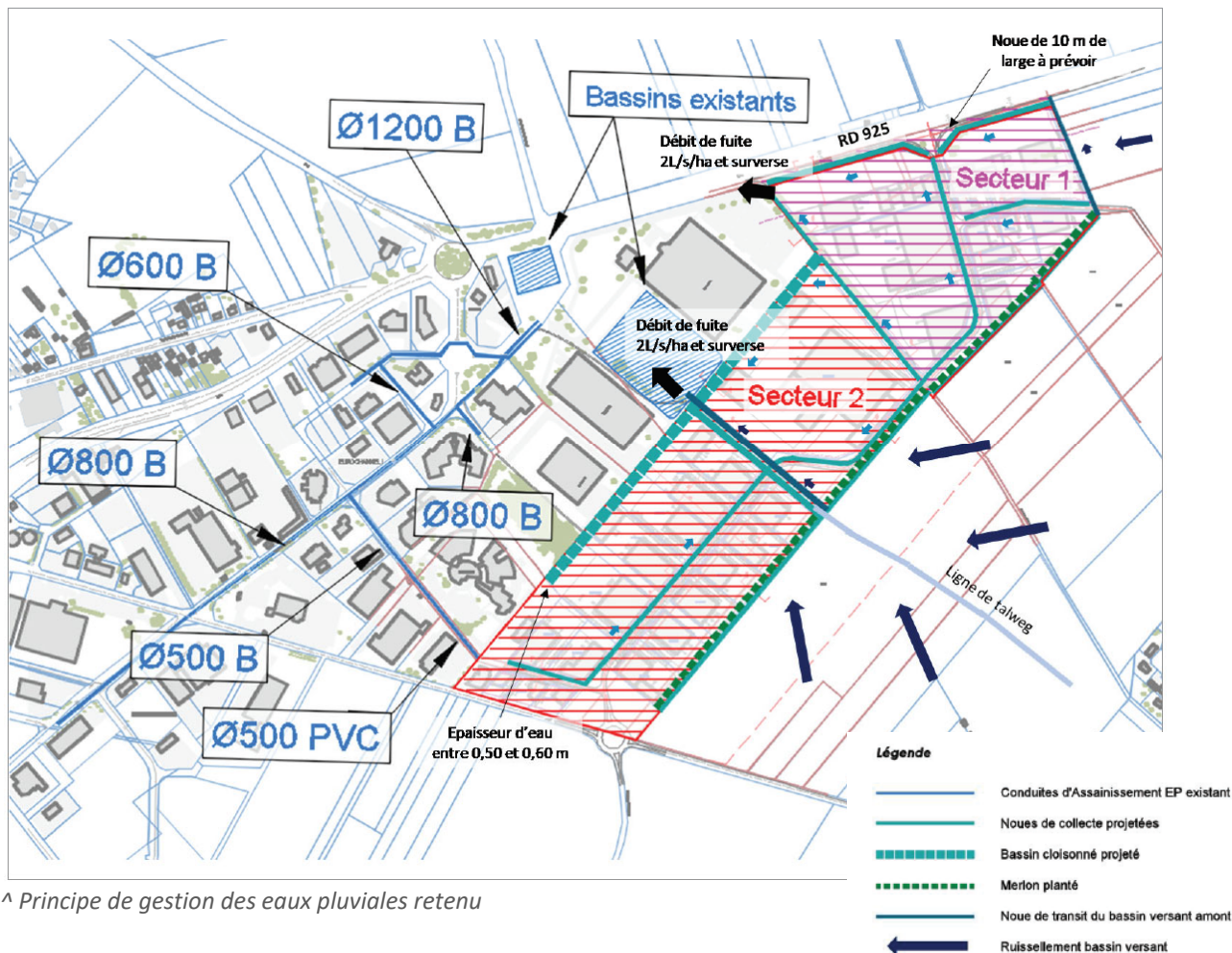
- Périmètre du site Eurochannel III
- Marge de recul 75m loi Barnier
- Maillage viaire principal
- Option de maillage, si besoin  
(en fonction de la taille des entreprises accueillies)
- Voies de raccordement sur la RD 925  
(accélération / décélération)
- Giratoire
- Espaces cessibles

*^ Principe de maillage viaire retenu*



## c\_Principe de gestion des eaux pluviales

Du point de vue hydraulique, le site d'Eurochannel III se décompose en deux sous bassins versants.



^ Principe de gestion des eaux pluviales retenu

Actuellement, au cœur du site d'Eurochannel III, un talweg naturel conduit les eaux de ruissellement de l'impluvium amont situé à l'Est vers les terrains Toshiba situés à l'Ouest.

Ce talweg constitue le point bas du site. Il prend en compte cette ligne de talweg par la création d'une noue de transit vers les terrains de Toshiba. Il sera également créé un fossé de collecte protégé d'un merlon planté qui permettra de réceptionner les eaux de ruissellement du bassin versant amont et de les converger vers la noue de transit.

L'exutoire sera la ligne de talweg existante qui converge vers les terrains Toshiba à l'Ouest.

Chaque sous bassin sera géré avec un débit de fuite indépendant calculé sur la base de 2L/s/ha.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle pour une occurrence centennale. Chaque parcelle définira un débit de fuite de 2L/s/ha.

Des noues réceptionneront les eaux de ruissellement des espaces publics ainsi que les surverses des parcelles qui convergeront vers le point bas du site.

Ainsi, la gestion des eaux de ruissellement du bassin versant sera traitée indépendamment du réseau créé dans le cadre de l'aménagement du site.

## d\_Principe de composition architecturale

La perception des constructions et leur architecture s'inscrit dans une vision globale liée à leur relation à l'espace public, à leur implantation sur leur terrain, à leur relation au paysage proche et lointain.

Les orientations architecturales et urbaines visent trois objectifs principaux :

- L'économie globale du foncier pour contribuer à lutter contre l'étalement urbain,
- La création d'une ambiance urbaine et paysagère qualitative à l'intérieur du parc d'activités,
- La maîtrise de la cohérence urbaine, paysagère et architecturale du parc dans sa réalisation et son développement dans le temps.

Pour atteindre ces objectifs, le scénario retenu propose d'imposer aux futures constructions un certain nombre de règles simples d'implantation privilégiant :

- un alignement des constructions en recul de 3 m par rapport à la voie (bande plantée privée)
- un alignement partiel des constructions en limite séparative
- un recul du stationnement de 10 m minimum des voies publiques

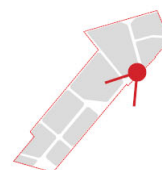
A travers ces règles d'implantation, le projet vise à créer :

- une alternance clôture / bâti sur rue,
- une animation de l'espace public par l'ouverture des constructions sur la voie (fenêtres, entrées),
- un paysage urbain alternant bâti / plantations coté rue,
- un ordonnancement des constructions par la constitution d'un front urbain discontinu sur rue,
- des espaces paysagers regroupés, riches en biodiversité, utiles (collecte des EP, infiltration),
- des économies de foncier par une meilleure gestion de la densité,
- une évolutivité des constructions sur leur parcelle par une implantation permettant des extensions,
- une évolutivité des espaces extérieurs permettant des mutualisations avec les parcelles voisines.



VUE PIETON VOIE PRINCIPALE - séquence coté champs

^ Exemple de vue envisagée





## e\_Orientations environnementales

Les principaux enjeux environnementaux ont été identifiés dans le cadre de l'étude menée par INGETEC.

Parmi les différents enjeux environnementaux identifiés, les enjeux significatifs sont :

- les enjeux de gestion des eaux de pluie (ruissellement)
- les enjeux de maîtrise de la consommation foncière et d'artificialisation des sols

Les enjeux modérés sont :

- les enjeux climatiques
- les enjeux géologiques
- les enjeux paysagers
- les enjeux de biodiversité

Pour l'ensemble de ces enjeux, le projet s'est attaché à répondre de manière globale, en intégrant dans son organisation d'ensemble, dans sa conception urbaine et paysagère, des réponses spécifiques et contextualisées.

### Synthèse des orientations environnementales : enjeux significatifs

Item	Enjeux territoriaux	Enjeux projet	Valeur des enjeux	Mise en œuvre
<b>Eaux superficielles</b>	Topographie / Ruissellement / Inondation	Prendre en compte l'impluvium extérieur, limiter l'imperméabilisation, respecter les prescriptions locales et protéger l'aval	Significatifs	Le projet prévoit un dispositif important de gestion de l'impluvium extérieur par ruissellement dans le talweg central. Les trames verte et bleu du projet limitent l'imperméabilisation des espaces publics. La gestion du foncier et de l'implantation des constructions sur les parcelles visent à limiter les espaces imperméabilisés.
<b>Occupation des sols</b>	Consommation espaces naturels/agricoles	Compenser la perte par un urbanisme tactique / projet agile	Significatifs	Les dispositions prises en matière d'implantation des constructions sur les parcelles visent à réduire la part d'espaces délaissés et à optimiser l'occupation des terrains par les entreprises. La grande souplesse de découpage parcellaire permet, quant à elle, le déploiement d'une stratégie foncière adaptée et réactive, répondant au plus juste aux besoins des entreprises.

## Synthèse des orientations environnementale (suite) : enjeux modérés et mineurs

Item	Enjeux territoriaux	Enjeux projet	Valeur des enjeux	Mise en œuvre
<b>Paysages</b>	"Paysage «open-field» et agricole Polarisation urbaine et technique"	"Préserver les perspectives. Renforcer la trame verte dans une logique de délimitation et de connexion d'espace"	Modérés	Les trames verte et bleu du projet sont conçues pour favoriser l'intégration du quartier dans le grand paysage agricole et la création d'une entrée de ville maîtrisée et valorisante. Le réseau viaire et de circulations douces connectent le nouveau quartier à son environnement proche (Eurochannel I et II) et lointain ( les villages, Dieppe).
<b>Biodiversité</b>	"Consommation espaces naturels/ agricoles Trame écologique en pas japonais Espèces protégées/invasives"	"Éviter, Réduire ... Compenser Renforcer la trame verte dans une logique de connexion d'espace Identifier/Anticiper"	Modérés	Les trames verte et bleu du projet sont conçues et articulées entre elles pour favoriser la biodiversité. Elle participe à l'ancrage du projet dans le grand paysage. Elles se ramifient en réseau pour favoriser les déplacements des espèces.
<b>Climat</b>	Vulnérabilité territoriale modérée	Favoriser un projet résilient (bilan carbone, bioclimatique et énergie)	Modérés	Les trames verte et bleu du projet, et les dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales réduisent les îlots de chaleur, favorisent la préservation de l'humidité, et permettent de lutter contre le réchauffement climatique. Les prescriptions architecturales encourage le recours à des matériaux bio-sourcés, et à faible bilan carbone pour les constructions.
<b>Sols</b>	Valeur agronomique / Risque cavités	Économiser les ressources et valoriser les sols en place (projet frugale)	Modérés	Le projet envisage la valorisation des sols en place. De plus, la mise au point du tracé et de l'altimétrie des voies est pensée pour une gestion in situ des déblais/remblais en évitant l'extraction ou l'importation de terres.
<b>Eaux souterraines</b>	Néant	Favoriser le cycle naturel pour recharger les nappes	Mineurs	Les dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales favorisent l'infiltration et participent au rechargement des nappes souterraines.
<b>Patrimoine</b>	Sensibilité archéologique locale	Anticiper (fouilles préventives)	Mineurs	Une campagne de fouilles préventive est réalisée. Les alignements d'arbres significatifs du site sont conservés et participent à l'armature paysagère des aménagements.
<b>Nuisances</b>	"Environnement sonore modéré Qualité de l'air préservée"	Surveiller les incidences occasionnées en termes de circulation routière	Mineurs	Une marge de recul significative d'une trentaine de mètres est maintenue le long de la RD 925, voie routière importante et rapide du secteur (2x2 voies avec séparatif).

## Trames verte et bleue

Les trames verte et bleue autour desquelles s'organise le scénario retenu constituent le socle environnemental du projet en matière de qualité environnementale, en ancrant la nouvelle urbanisation dans le paysage qui l'entoure, en contribuant à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces, et au bon état écologique des masses d'eau.

### *Apport de biodiversité :*

Le projet de trame verte prévoit la mise en place de différentes structures végétales composées d'arbres, d'arbustes et de végétaux de strates basses. Les essences seront choisies parmi celles que l'on trouve déjà localement ou parmi les végétaux adaptés au sol et au climat en place. La forte présence végétale dans ce nouveau parc d'activités permettra un apport de biodiversité. La gestion des eaux pluviales en surface, les dispositifs mis en place pour leur infiltration, et de manière plus générale la limitation des surfaces imperméabilisées permettront la constitution de biotopes riches et variés favorables au développement de la flore et de la faune.

### *Articulation de la trame verte et de la trame bleue :*

La trame verte inclut la trame bleue, permettant une intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Les noues plantées collectent les eaux des voiries, les bassins plantés linéaires permettent la rétention des eaux de ruissellement du nouveau parc d'activités. Cette stratégie de gestion alternative des eaux pluviales vise notamment à :

- limiter les surfaces imperméabilisées et assurer un équilibre entre les espaces « gris » et espaces « verts »,
- favoriser des aménagements optimisant la perméabilité des sols pour une meilleure gestion du cycle de l'eau visant notamment à réduire les volumes d'eau de ruissellement,
- proposer des solutions de stockage des eaux d'orage afin de réduire les débits de fuite vers les réseaux d'assainissement en cas d'orage.

## Gestion du foncier / implantation des constructions sur leur terrain

La gestion du foncier constitue l'autre levier fondamental de qualité environnementale du projet. Les dispositions prises en matière d'implantation des constructions sur les parcelles visent à réduire la part d'espaces délaissés et à optimiser l'occupation des terrains par les entreprises.

Alliées à une grande souplesse de découpage parcellaire, ces dispositions minimisent ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain.

## Urbanisme bioclimatique

Le projet s'inscrit dans une logique de conception bioclimatique des espaces publics et privés.

L'organisation viaire et foncière préserve des vents dominants d'ouest la voie principale de distribution générale.

L'implantation des constructions le long de cette voie principale crée une alternance de zones ombragées et ensoleillées (succession bâti / non-bâti) garantissant aux piétons une ambiance confortable en fonction des saisons.

## Faible bilan carbone des constructions

Les prescriptions architecturales encourageront le recours à des matériaux bio-sourcés et à faible impact environnemental, tel que le bois, pour la structure et les façades des constructions.

Le recours à des énergies renouvelables sera encouragé au-delà des obligations réglementaires.





afin d'intégrer les opérations dans le paysage urbain et naturel.

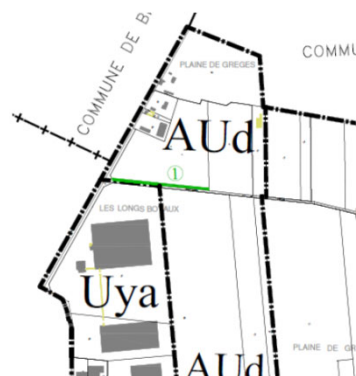
La réalisation d'un diagnostic pluridisciplinaire a permis d'intégrer ces prescriptions le plus en amont des réflexions. Ainsi, le projet retenu pour la création de la ZAC cherche donc à apporter des réponses en termes d'orientations urbaines, paysagères et viaires à ces prescriptions. Il s'inscrit donc pleinement dans ce document d'urbanisme.

## b/ Les servitudes

Plusieurs servitudes et contraintes sont relevées au sein du Plan Local d'Urbanisme :

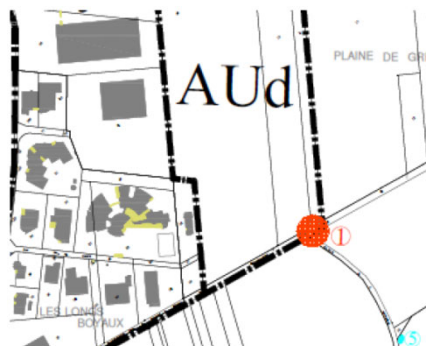
### >PLU – Protection du patrimoine naturel

Un alignement d'arbres à conserver est porté au PLU.



### >PLU – Emplacement réservé

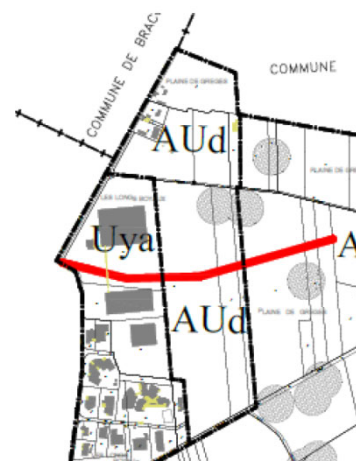
Un emplacement réservé a été porté au PLU afin de permettre la réalisation d'un giratoire d'accès au parc Eurochannel III depuis la RD 920.



### >Risques naturels

Un secteur d'expansion des ruissèlements est porté en aléa fort sur le périmètre d'études, ainsi que la présence d'aléas géotechniques.

Le projet est soumis à un diagnostic archéologique.



*>Une bande de recul par rapport la RD 925.*

Le secteur est par ailleurs soumis à des prescriptions relatives au renforcement de la protection de l'environnement, introduit à l'article L. 111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes (loi, dite « Loi Barnier », n° 95-101 du 2 février 1995, retranscrites dans les articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme.)

Dans le cadre de cette loi, un principe d'inconstructibilité est instauré le long des voies (de part et d'autre de l'axe des voies) dans une bande de :

- 100 m pour les autoroutes, les voies express et les déviations.
- 75 m pour les routes à grande circulation

Cette interdiction concerne toutes constructions ou installations qu'elles soient soumises à autorisation ou non.

Dans le cadre du décret n° 2009-615 du 3 juin 2009, la RD 925 est identifiée comme une route à grande circulation. Sa future requalification ne prévoit néanmoins pas qu'elle devienne une «voie rapide». La règle d'inconstructibilité qui s'appliquera donc le long de cette voie est donc de 75 m.



*^ Bande inconstructible le long de la RD 925*

Néanmoins, une demande de dérogation a été formulée auprès du Préfet, afin de lever l'interdiction générale, sur la base d'une étude de projet urbain, conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

L'ensemble de ces servitudes ont été prises en compte pour la définition des orientations d'aménagement et ce dès le stade diagnostic. Le projet retenu intègre donc les servitudes s'afférentes au site.



## – AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Le projet d'extension du parc d'activités Eurochannel a notamment été retenu pour ses réponses apportées aux contraintes et sensibilités territoriales suivantes :

- soutenir le tissu économique local
- attirer de nouvelles entreprises.

Le projet a par ailleurs été retenu au regard de son insertion dans l'environnement urbain et naturel et ce, pour plusieurs raisons :

- le maillage viaire projeté permettra de raccorder la nouvelle urbanisation au secteur I et II d'Eurochannel, ainsi qu'aux principaux axes de circulation et aux chemins ruraux existants. Il s'attache à s'inscrire dans la trame agricole existante, en reprenant les tracés anciens et les grandes orientations de la trame foncière. Ces dispositions contribueront à la bonne insertion du parc d'activités dans son environnement et contribueront à développer les communications entre les villages du secteur ;
- Eurochannel III organise la nouvelle entrée de ville et la nouvelle limite d'urbanisation avec le plateau agricole en proposant un nouveau front urbain et paysager. Les structures végétales caractéristiques de ce plateau agricole (boisements de crête, talus cauchois, vergers, alignements d'arbres...) forment des repères sur le plateau. Ces structures paysagères sont convoquées pour composer le nouveau quartier, définir ses limites, et permettre de mieux intégrer Eurochannel dans le paysage agricole.
- Le projet propose un réseau d'espaces publics et paysagers qui favorise les circulations douces et contribuent à la biodiversité. Ces éléments participeront pleinement à l'intégration de la zone dans son environnement urbain et paysager et contribueront à créer un cadre de qualité.
- Enfin, l'organisation urbaine proposée vise à limiter l'étalement urbain. Le dimensionnement des parcelles, les règles d'implantation des bâtiments, l'organisation viaire sont conçus pour favoriser la sobriété foncière en permettant l'adaptabilité du découpage parcellaire aux futures entreprises, l'évolutivité des entreprises sur leurs parcelles, et la réduction de la part d'espaces délaissés des terrains privés et publics.