

## CONCERTATION PREALABLE

au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme



# EUROCHANNEL III

## DOSSIER DE PRESENTATION

Avril 2022

# 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

## 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.**

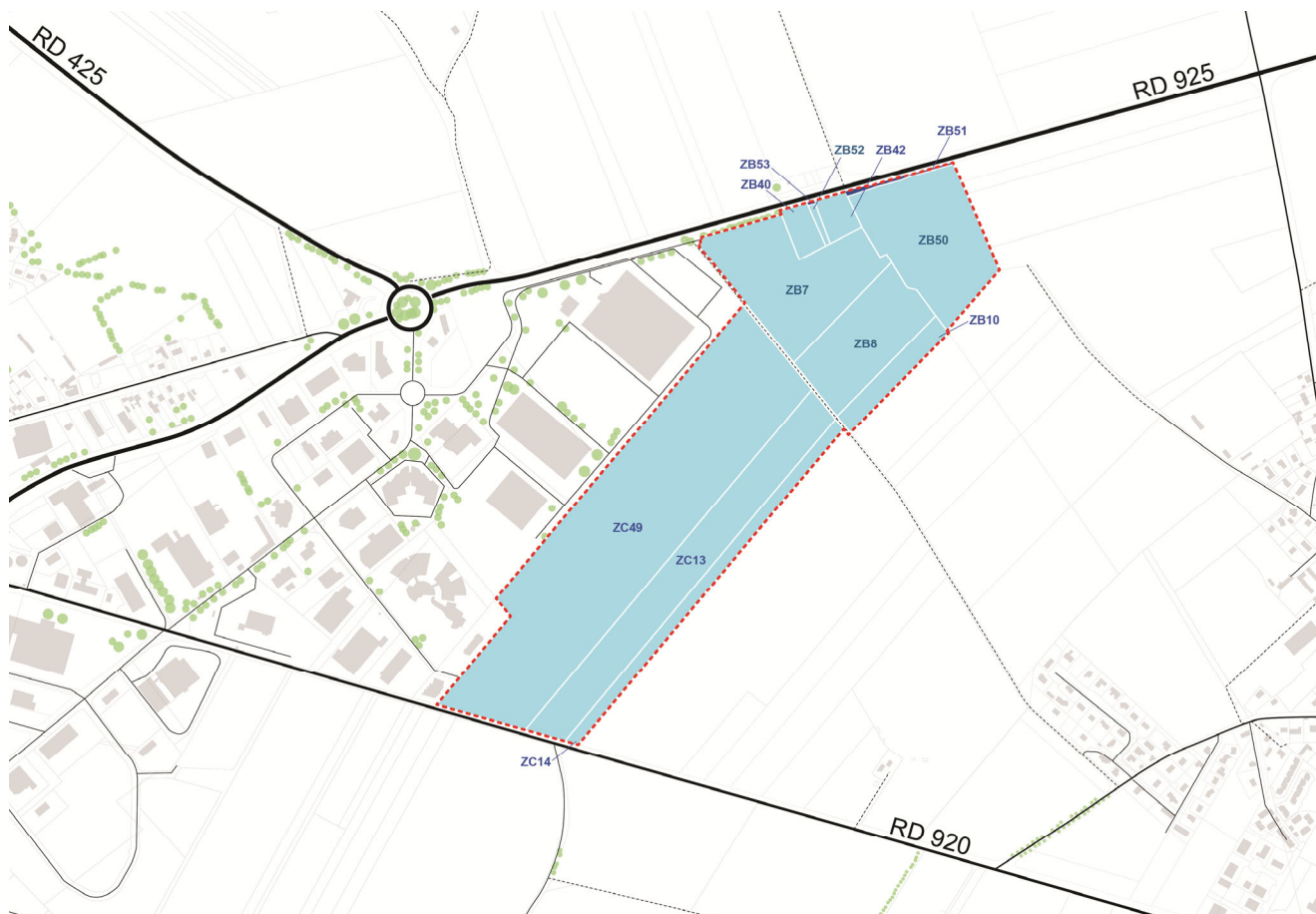
## – LE PERIMETRE D'ETUDE

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

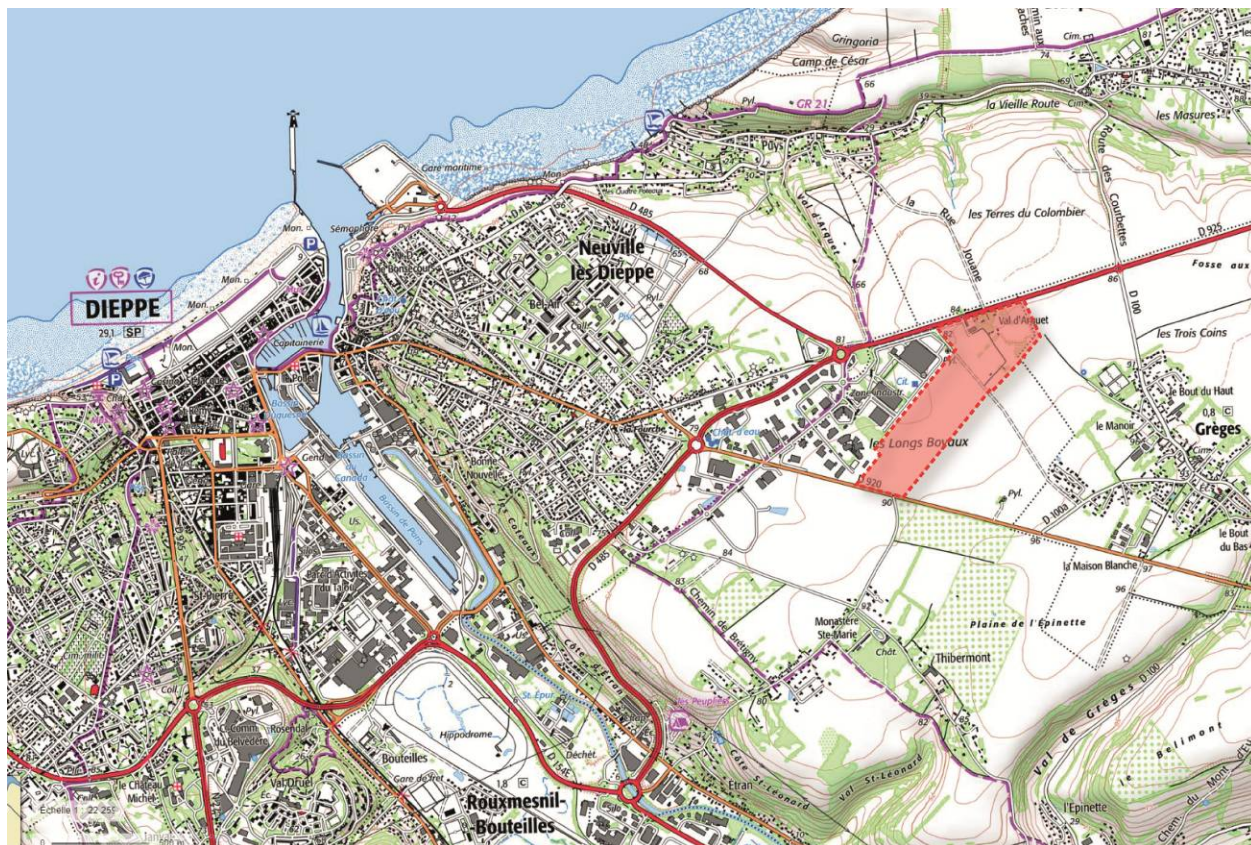
### – SITUATION ET ACCESSIBILITE

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 du site 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 :

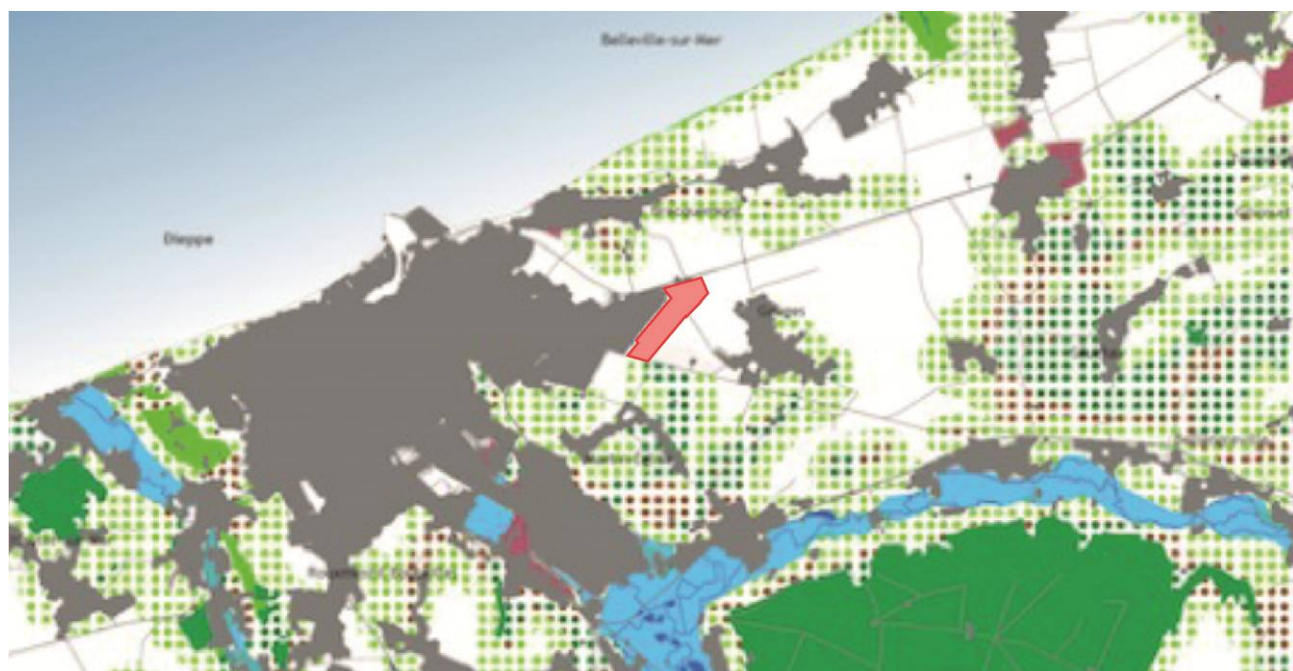
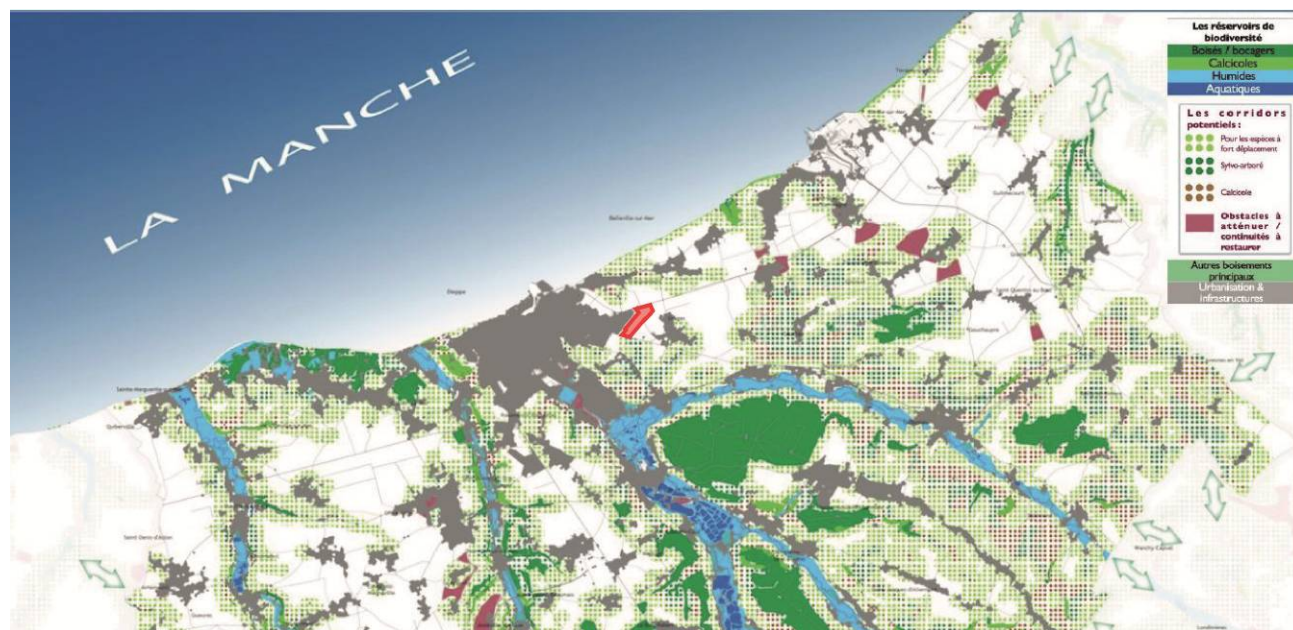
- Une organisation du bâti qui annonce le passage de la route à la rue : continuité des constructions, gabarit homogène, cohérence des hauteurs, accompagnement paysager du bâti et de l'espace public ;
- La sécurité et la gestion des aménagements de chaussées et d'espaces publics simples et soignés qui 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, ...

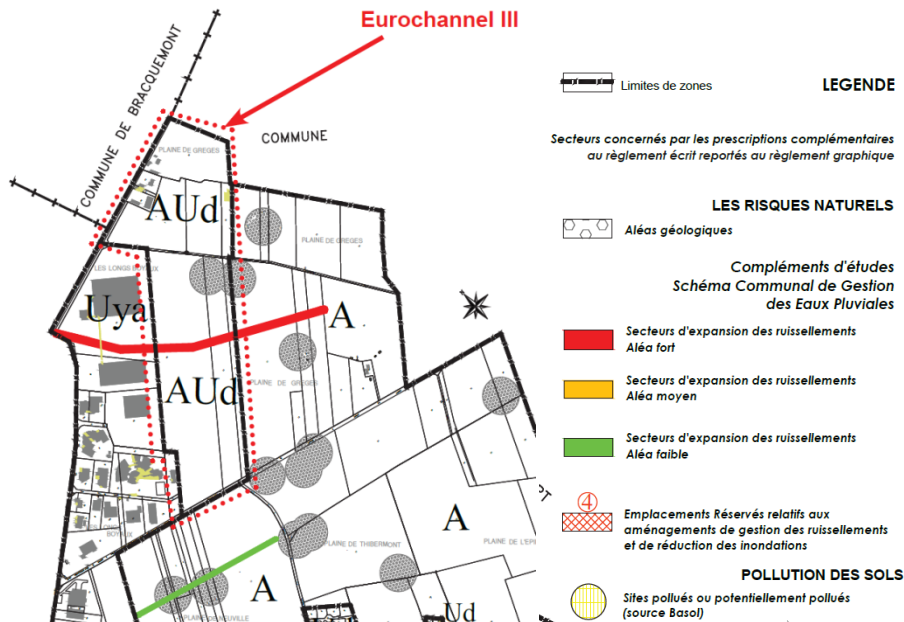


^ Trame générale de la trame verte et bleue du SCOT

## 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.

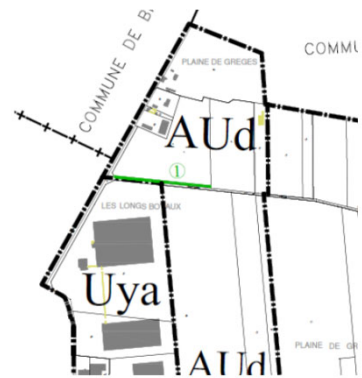
Celle-ci prévoit :

- 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)



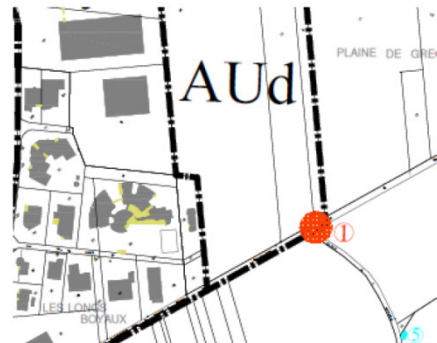
**>PLU – Protection du patrimoine naturel**

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



**>PLU – Emplacement réservé**

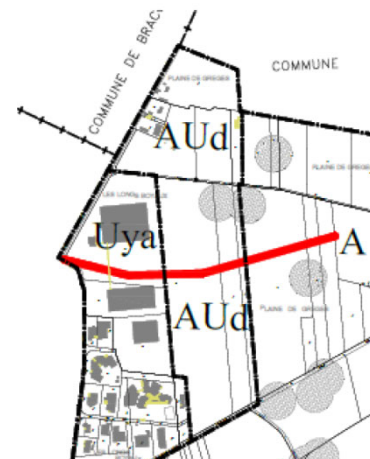
Un emplacement réservé a été porté au PLU afin de permettre la réalisation d'un giratoire d'accès au parc Eurochannel III depuis la RD 920.



**>Risques naturels**

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

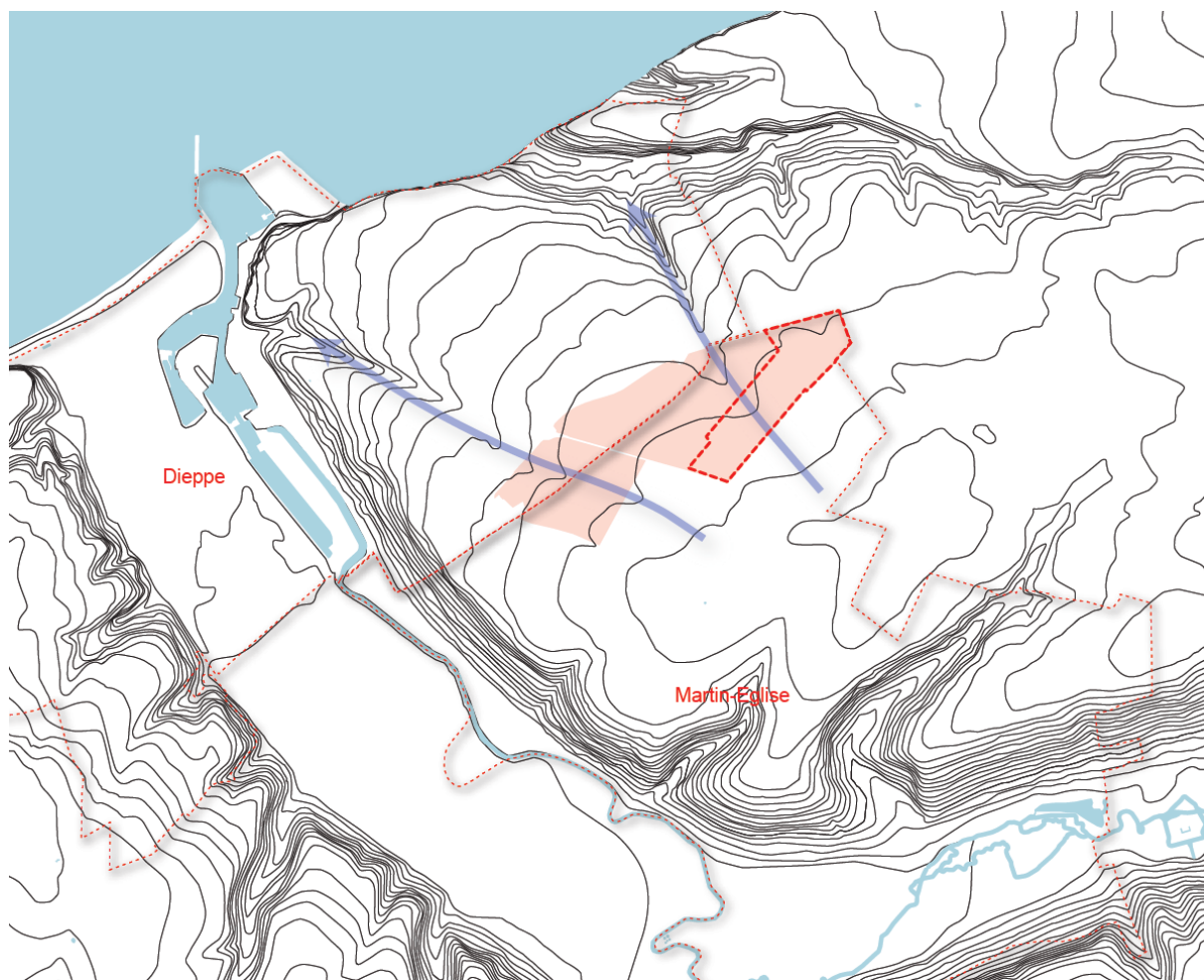
Il est également à noter la présence d'aléas géotechniques.



## – 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.

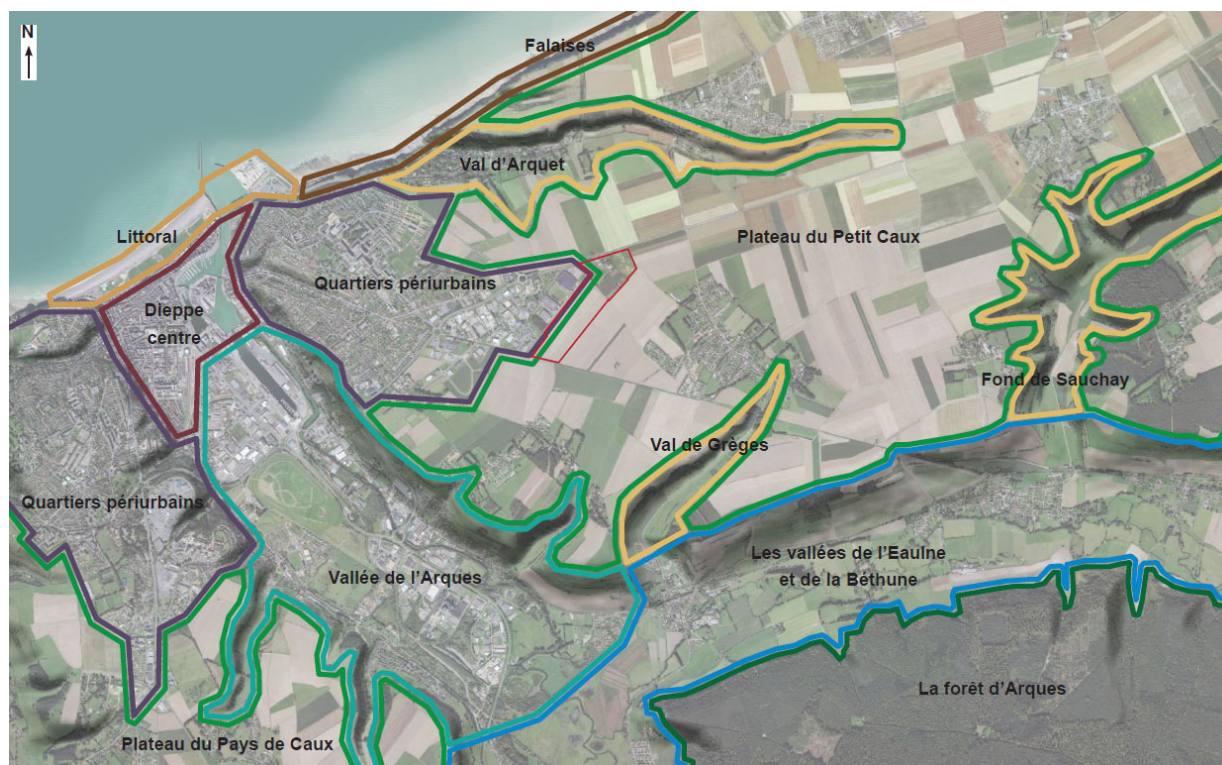


^ Situation géographique du site dans le territoire

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 :

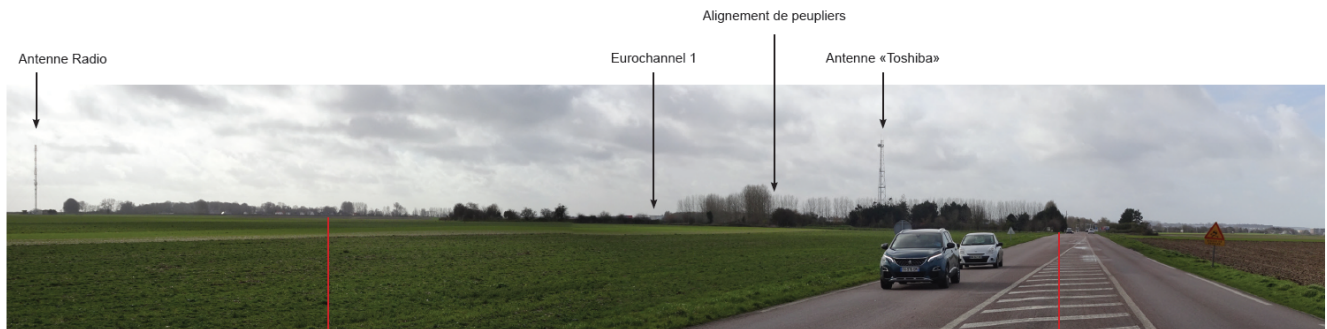
- au Nord du site, depuis la RD 925, on perçoit, sur une ligne très fine, l'horizon maritime au-delà des falaises,
- au Sud du site, depuis la RD 920, on perçoit, plus épais, l'horizon boisé de la forêt d'Arques.

## Vues lointaines du site :



Depuis la RD 920

Étendue Eurochannel III



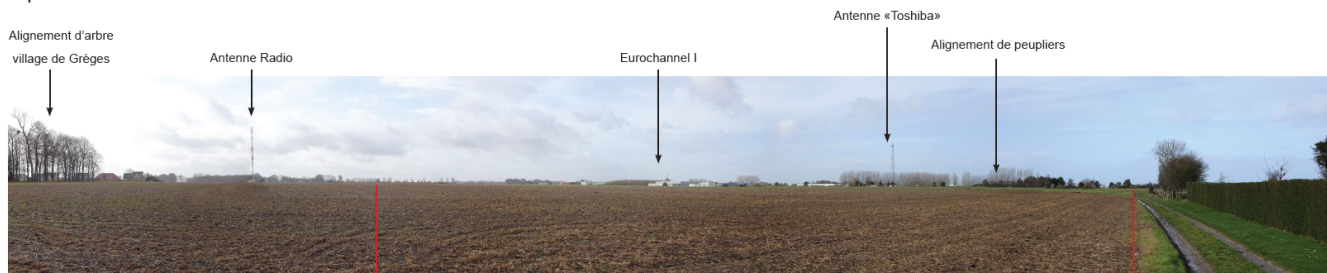
Depuis la RD 925

Étendue Eurochannel III



Depuis la Grande Rue

Étendue Eurochannel III



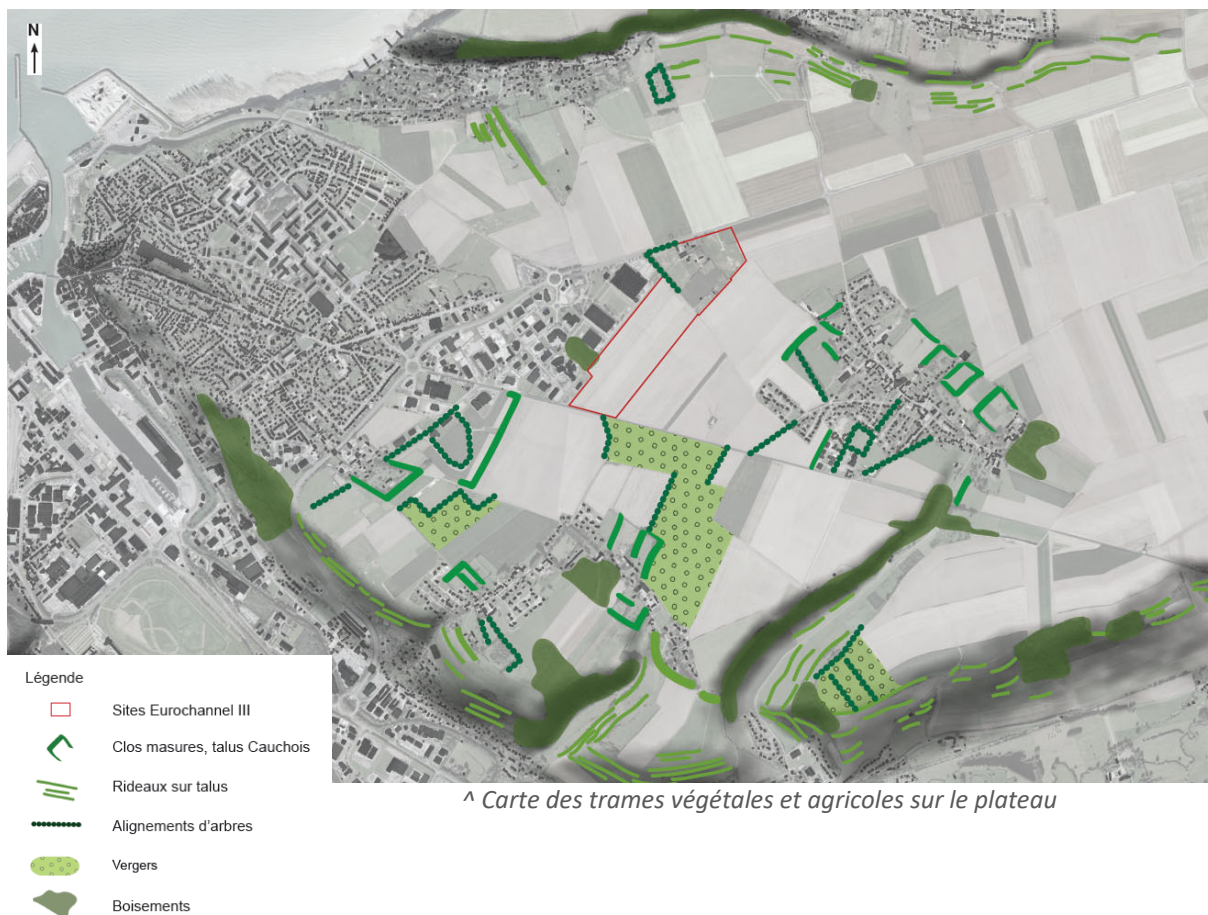
Depuis le chemin des Longs Coins

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.

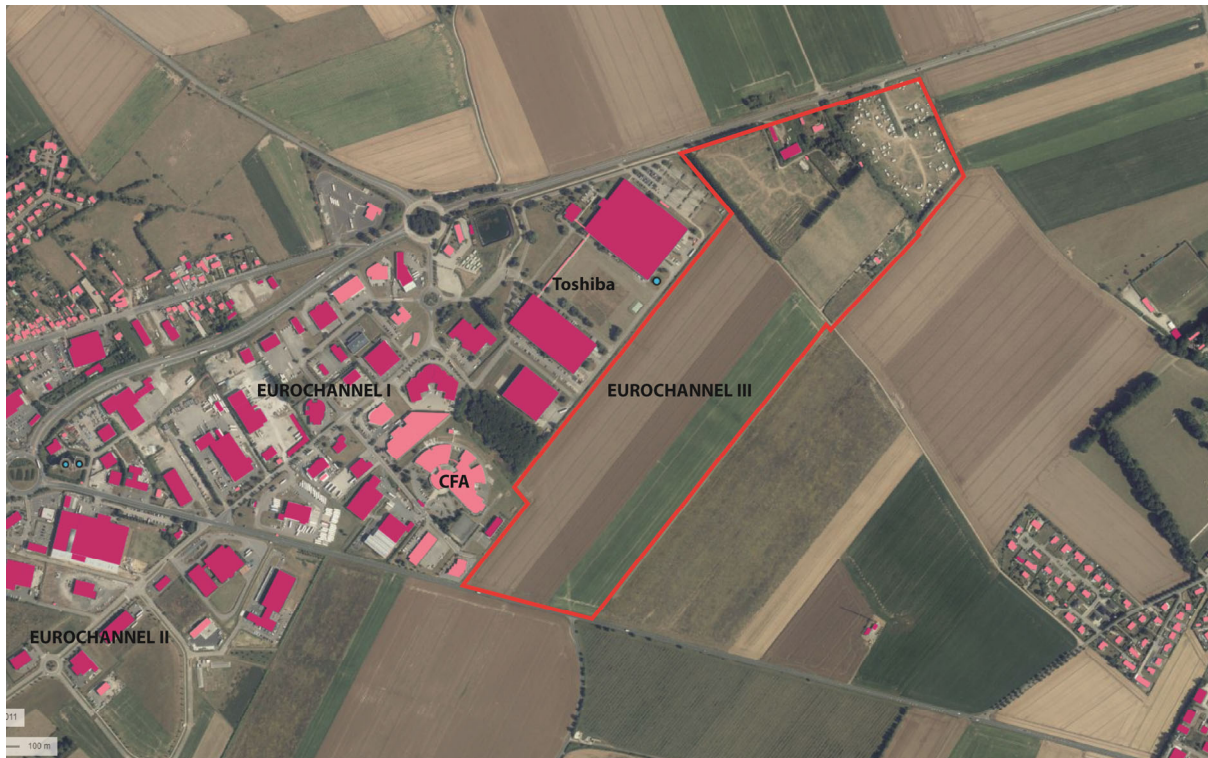
**L'aménagement d'Eurochannel III aura pour ambition d'organiser cette nouvelle entrée Est de ville et de proposer un nouveau front urbain et paysager en limite d'urbanisation avec le plateau agricole.**



^ Situation urbaine du site 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.**