

Ville de Dieppe

Stratégie de croissance urbaine

Rapport préliminaire

Décembre 2024

Préparé avec:

UPLAND

eNGLOBE

TURNER DRAKE & PARTNERS LTD.

STRATEGIES

Décembre 2024

Ce rapport a été préparé par
UPLAND Planning + Design Inc.

UPLAND

en coopération avec

TURNER DRAKE & PARTNERS LTD.

eNGLOBe

STRATEGIES

pour la ville de Dieppe

Dieppe

Ville de Dieppe
Stratégie de croissance urbaine

Rapport préliminaire

Table des matières

1. Rapport préliminaire 1

1.1 Introduction 2

1.2 Géographie et caractéristiques physiques 4

1.2.1 Élévations du terrain 6
1.2.2 Risque d'inondation 7
1.2.3 Zones humides 8
1.2.4 Utilisation actuelle des terrains 9

1.3 Infrastructure de services 10

1.3.1 Eau 11
1.3.2 Égouts sanitaires 15
1.3.3 Égouts pluviales 19

1.4 Infrastructure de transport 21

1.4.1 Réseau routier 22
1.4.2 Efficacité du réseau routier 24
1.4.3 Transport actif 25
1.4.4 Transport en commun 27
1.4.5 Aéroport 28

1.5 Profil démographique 29

1.5.1 Observations générales 29
1.5.2 Densités de population actuelles par îlots de dissémination 31
1.5.3 Évolution de la population par aire de diffusion de 2016 à 2021 32
1.5.4 Ménages par âge du support principal 33
1.5.5 Caractéristiques actuelles des ménages 36
1.5.6 Statistiques sur la population active et les revenus 38

1.6 Profil immobilier 40

1.6.1 Caractéristiques actuelles des logements 40
1.6.2 Valeurs foncières 41
1.6.3 Activité de développement au cours des 18 derniers mois 42
1.6.4 Propriétés foncières publiques 43
1.6.5 Immobilier résidentiel 44
1.6.6 Unités de logement par âge 46
1.6.7 Mises en chantier, loyers et inoccupation 48
1.6.8 Historique du développement commercial 52

1.7 Projections de croissance 55

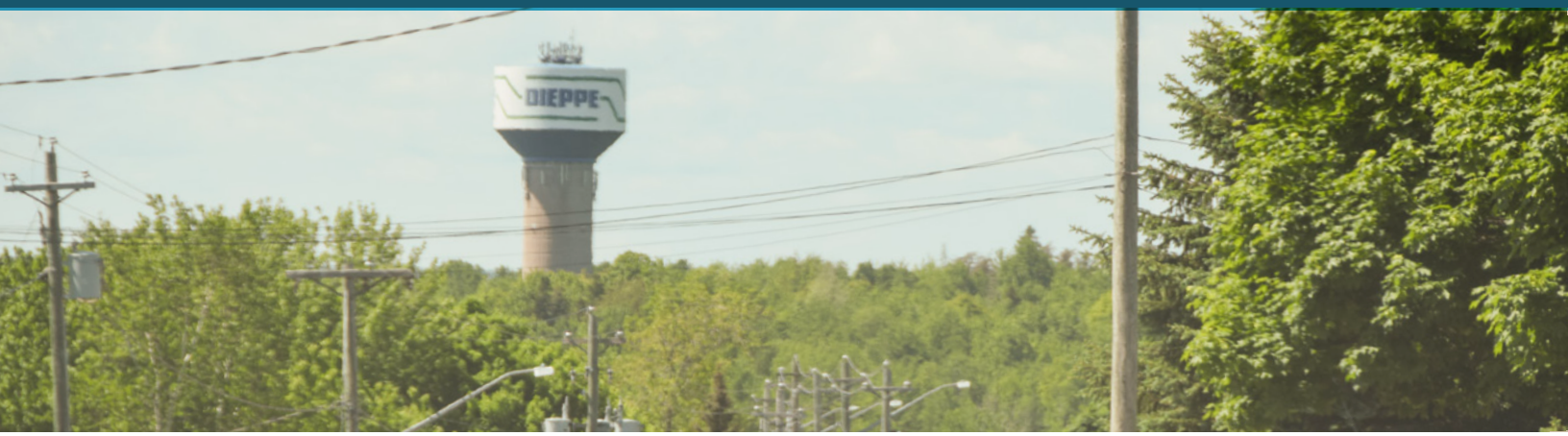
1.7.1 Raisonnement 55
1.7.2 Projection de croissance résidentielle faible 56
1.7.3 Projection de croissance résidentielle moyenne 57
1.7.4 Projection de croissance résidentielle forte 58
1.7.5 Sommaire et projections de logements 59
1.7.6 Croissance de l'immobilier commercial 62

1.8 Politiques et règlements 64

1.8.1 Analyse des politiques 64
1.8.2 Arrêté de zonage 65

1.9 Conclusion 67

1. Rapport préliminaire



1.1 Introduction

Contexte de croissance à Dieppe

Dieppe, située dans le sud-est du Nouveau-Brunswick, est une ville en croissance reconnue pour son économie dynamique et son emplacement stratégique. Située dans la région du Grand Moncton, Dieppe fait partie de l'un des trois principaux centres urbains de la province, avec les villes de Moncton et de Riverview. La proximité de la rivière Petitcodiac a historiquement influencé le développement de la ville et continue de façonner sa géographie.

Les provinces maritimes se trouvent dans une situation inédite depuis des décennies : elles connaissent une croissance rapide. Dieppe, Moncton et Riverview, l'un des trois principaux centres urbains du Nouveau-Brunswick, sont naturellement au cœur de cette croissance.

Dieppe a connu une croissance démographique constante et importante, avec une augmentation de 10,8 % au cours des deux dernières années de recensement, ce qui en fait l'une des municipalités à la croissance la plus rapide de la province. Cette croissance a entraîné la création de nouveaux quartiers résidentiels, de centres commerciaux et de parcs industriels pour répondre à l'augmentation de l'activité. Une étude récente sur le logement prévoit que Dieppe aura besoin de 4 300 unités de logement supplémentaires au cours des dix prochaines années, ce qui indique que cette tendance devrait se poursuivre. Cette croissance démographique s'accompagnera également d'une augmentation de l'espace commercial et industriel dans la ville.



Figure 1: Chantier de construction sur la rue Amirault.

À propos des politiques de croissance

La croissance est actuellement une réalité vécue dans la ville de Dieppe. La question qui se pose est la suivante : quel type de croissance devrait avoir lieu et quelle forme de croissance servira le mieux les résidents de Dieppe à long terme ?

Dans une situation idéale, un quartier devrait payer une part équitable des taxes qui soutiennent l'infrastructure nécessaire pour desservir la même zone. Cela concerne à la fois l'entretien courant et le remplacement des infrastructures à la fin de leur vie utile. Un quartier peut également apporter une contribution supplémentaire aux services municipaux tels que les bibliothèques ou les installations sportives, s'il reste des fonds.

La forme urbaine a une incidence non seulement sur les finances municipales, mais aussi sur le bien-être des habitants. Les zones qui accueillent de nombreux usages différents dans un cadre compact sont non seulement plus efficaces sur le plan fiscal, mais elles rendent également les habitants plus riches, plus sains et plus heureux. Les nouveaux quartiers doivent répondre à de nombreuses attentes : ils doivent offrir des lieux de vie agréables, créer des environnements où les habitants peuvent s'épanouir et satisfaire de nombreux besoins fondamentaux tels que les achats, les services, la mobilité et les loisirs.

Tout cela doit se faire dans le respect des ressources naturelles. Moins le paysage naturel est utilisé pour l'établissement urbain, plus il est possible de conserver des zones pour la protection naturelle contre les inondations, la gestion des eaux pluviales et l'équilibre écologique au sein du paysage urbain.

Objectif du projet et du présent rapport

La stratégie de croissance urbaine servira de document clé pour guider la distribution de la croissance à Dieppe et visera à mettre en œuvre un modèle de croissance durable pour l'ensemble de la ville. Cependant, les limites pratiques de la croissance par construction intercalaire rendent nécessaire le plan secondaire d'extension du boulevard Dieppe. Ce plan est destiné à être le point central de l'expansion urbaine à moyen terme, établissant les bases d'une nouvelle zone dynamique et durable de la ville pour les générations futures.

Tout cela devra être considéré dans le contexte de la récente réforme de la gouvernance locale, qui a considérablement élargi le territoire de la ville, en particulier dans les zones situées à proximité de l'autoroute transcanadienne.

Le présent rapport d'information a pour but de recueillir et d'examiner tous les renseignements pertinents sur la situation passée et actuelle de la ville de Dieppe. Cette première étape est essentielle pour aller de l'avant et préparer une étude de croissance éclairée.

1.2 Géographie et caractéristiques physiques

GÉOGRAPHIE

La ville de Dieppe est située dans le sud-est du Nouveau-Brunswick et fait partie de la région du Grand Moncton. Elle se trouve juste à l'est de Moncton, la plus grande ville de la province, et au nord-est de Riverview, de l'autre côté de la rivière Petitcodiac. Dieppe se trouve également à proximité de l'Île-du-Prince-Édouard (Î.-P.-É.), le pont de la Confédération reliant les deux provinces étant à une heure de route (90 km). De plus, la frontière de la Nouvelle-Écosse n'est qu'à 30 minutes de route (44 km) de la ville. La situation géographique stratégique de Dieppe et sa proximité avec les autres provinces de l'Atlantique en font un acteur clé de la connectivité régionale.

Le terrain de Dieppe est relativement plat, ce qui a facilité son développement urbain. Le paysage comprend un mélange de zones résidentielles, de zones commerciales, de parcs industriels et d'espaces verts. La présence de la rivière Petitcodiac le long de la limite ouest de Dieppe offre des vues panoramiques sur la rive et des possibilités d'activités récréatives en plein air. De plus, les zones rurales environnantes présentent une combinaison de forêts et de terres agricoles, offrant un équilibre entre les environnements urbains et naturels.

L'aéroport international Roméo LeBlanc du Grand Moncton (YQM) est situé à Dieppe, juste à l'est du centre-ville. Cet aéroport est un centre de transport important pour la région, offrant des vols nationaux et internationaux. Sa proximité avec le noyau urbain de Dieppe et la région du Grand Moncton en fait un atout vital pour les entreprises locales, le tourisme et les résidents.



Figure 2: Terrain de Dieppe visible sur un tronçon du chemin Melanson.

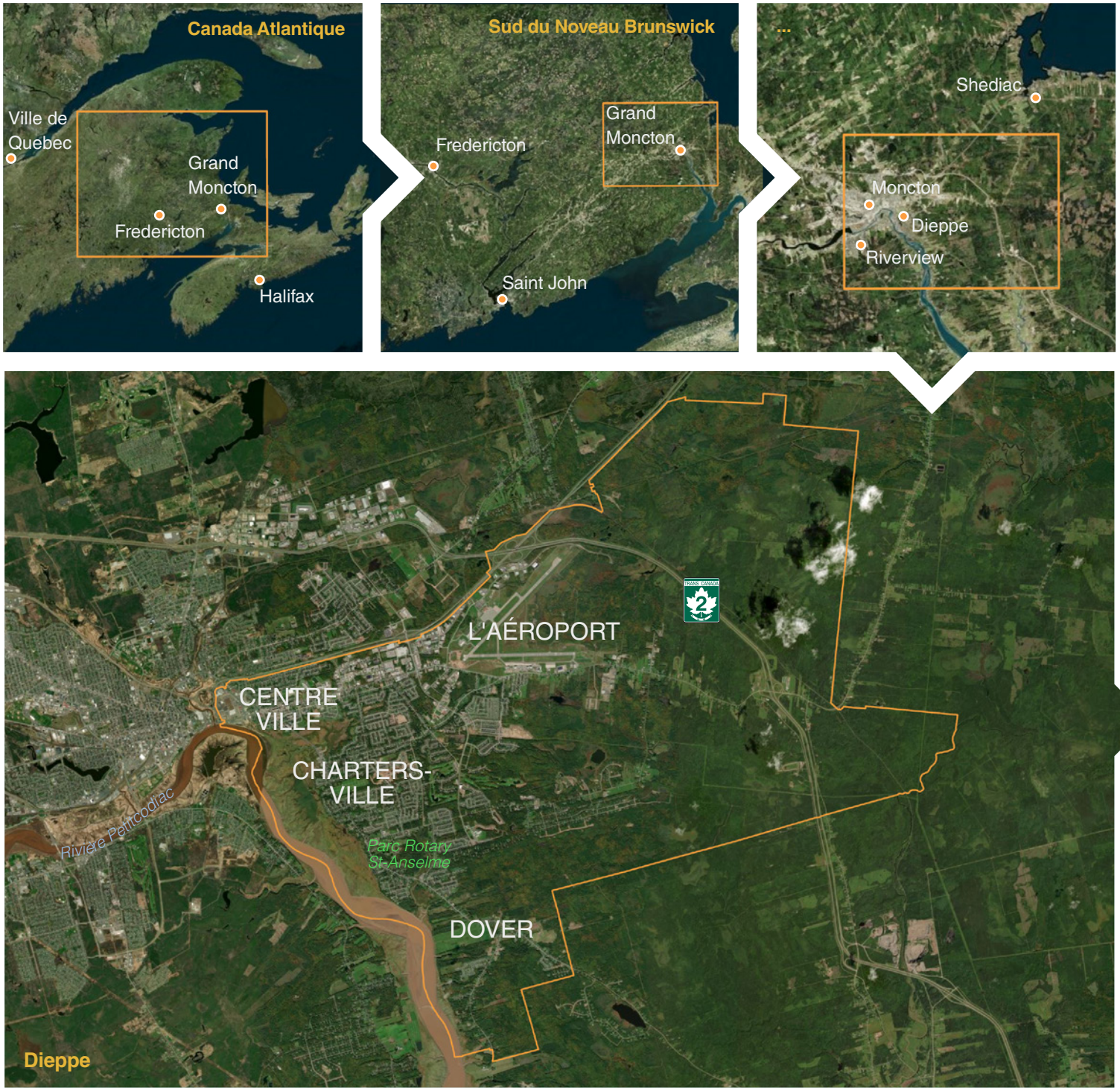


Figure 3: Situation géographique de Dieppe

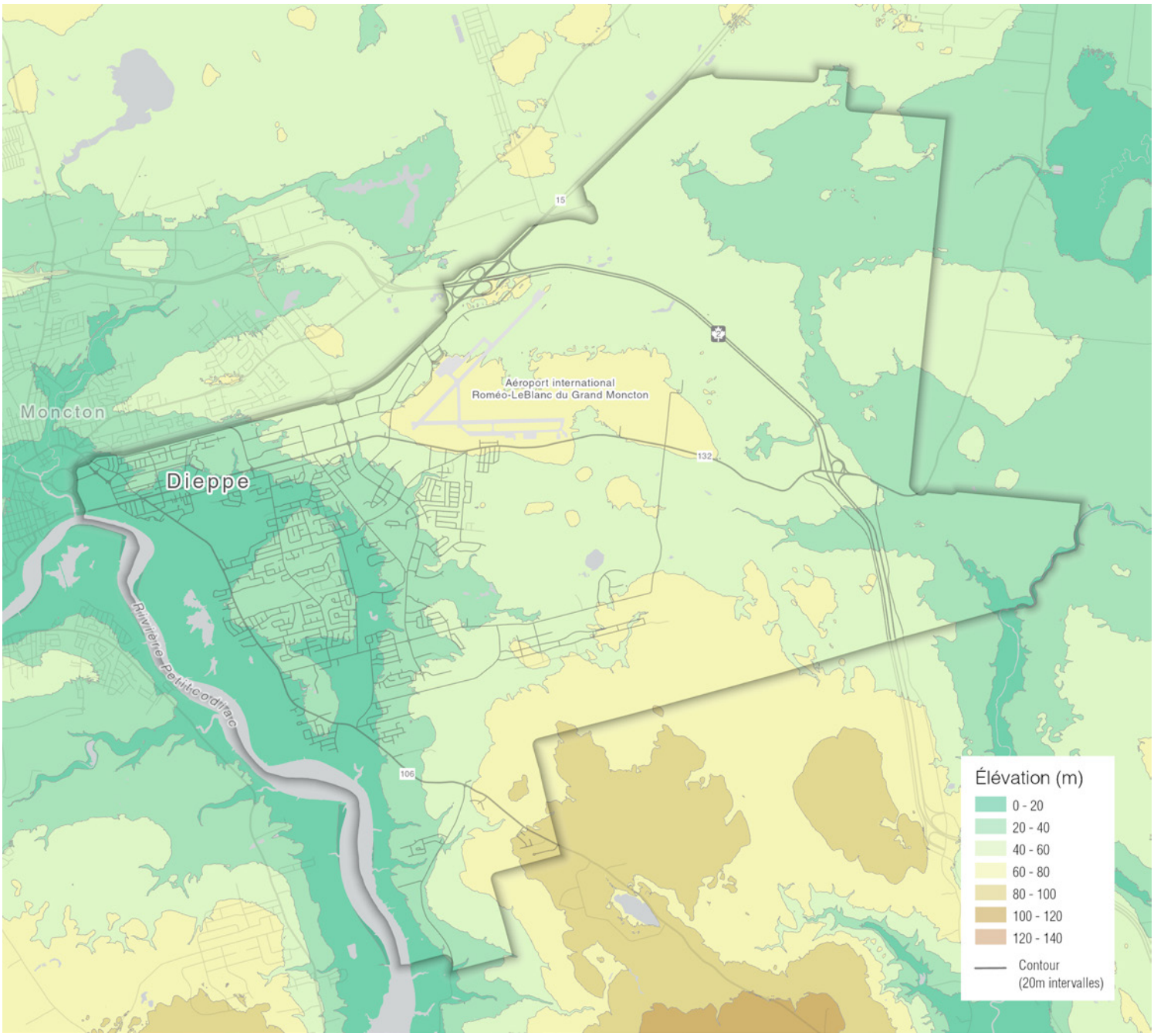


Figure 4: Élévation des terres au-dessus du niveau de la mer à Dieppe et dans les environs.

1.2.1 Élévations du terrain

L'altitude de Dieppe varie légèrement d'un endroit à l'autre de la ville, mais elle est généralement basse et relativement plate. Les zones situées le long de la rivière Petitcodiac, en particulier à la limite ouest de Dieppe, sont moins élevées. Ces régions sont proches du niveau de la mer, offrent des vues pittoresques sur le bord de la riviere et présentent un terrain généralement plat.

Lorsque ces zones se trouvent au-dessus d'élévations susceptibles d'être inondées, elles ont été historiquement utilisées pour le développement et sont en grande partie construites. En s'éloignant de la rivière vers les parties est et nord de Dieppe, l'altitude augmente progressivement, bien que les changements soient modestes.

En ce qui concerne la ville, les pentes sont généralement douces, ce qui contribue à la topographie globalement plate de la ville. Les pentes les plus fortes se trouvent le long des berges des rivières. Dans l'ensemble, cela signifie que les contraintes liées à une topographie abrupte ou variée sont limitées. L'élévation uniforme simplifie la construction et le développement des infrastructures, ce qui est plutôt favorable à la croissance et à l'expansion de la ville.

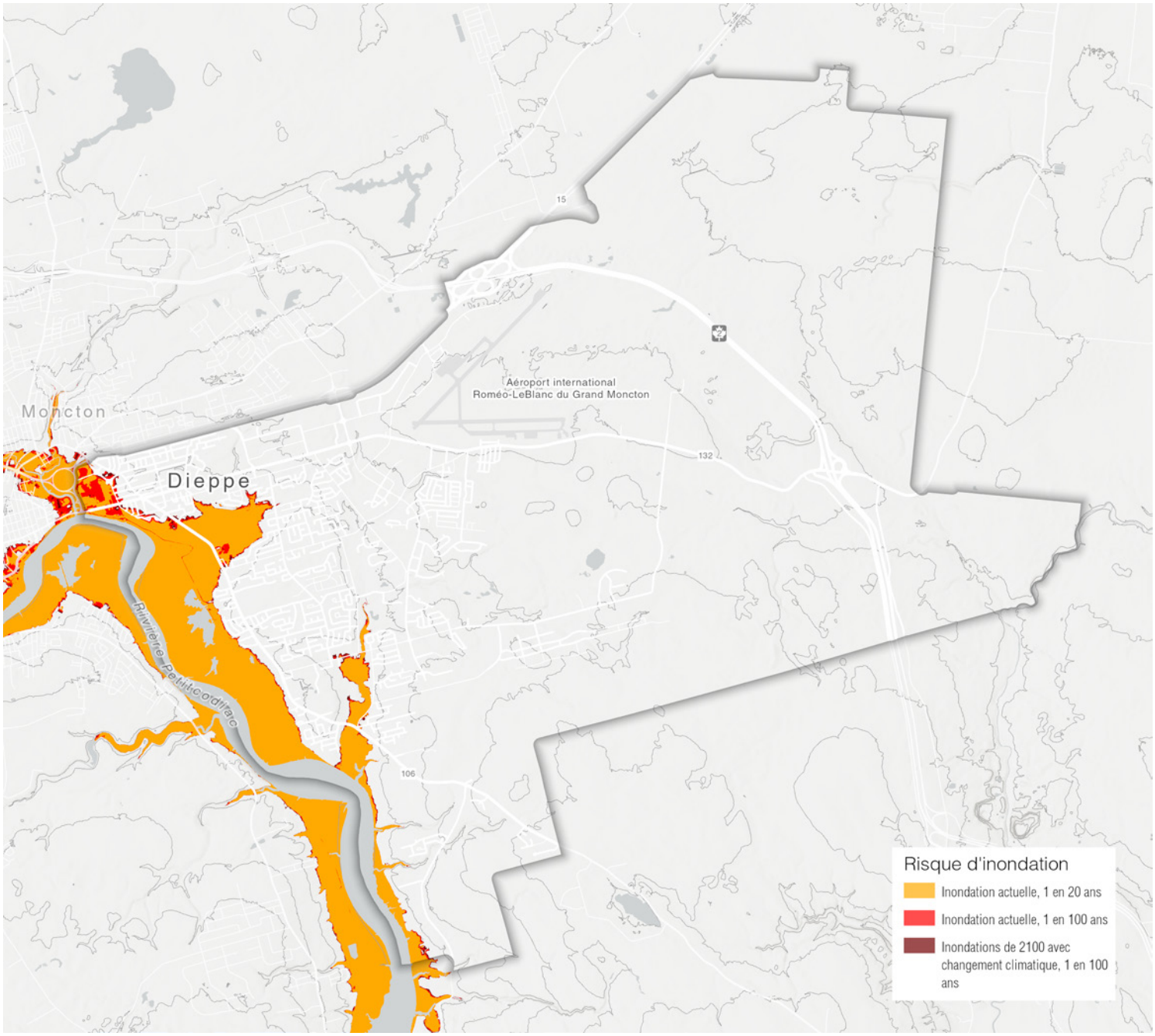


Figure 5: L'étendue des inondations pour les changements climatiques prévus à Dieppe.

1.2.2 Risque d'inondation

La rivière Petitcodiac, qui s'étend sur 79 kilomètres, est un cours d'eau important reconnu pour son activité marémotrice dynamique. Cette caractéristique la rend sujette aux inondations, qui peuvent avoir un impact sur les zones urbaines environnantes telles que Dieppe.

Les inondations peuvent se produire dans diverses conditions. La marée montante, en particulier lors des marées de printemps ou des ondes de tempête marines, peut faire déborder la rivière. Les pluies intenses et prolongées sont plus susceptibles de se produire au printemps et à l'automne. En outre, l'élévation du niveau de la mer, due au changement climatique et à l'affaissement des terrains, constitue un risque croissant d'inondation. La marée haute de 8 mètres enregistrée dans la rivière Petitcodiac en 2014 devrait atteindre environ 9,25 mètres d'ici 2100. Le terrain plat autour de la rivière exacerbe ces problèmes, car l'eau peut s'accumuler rapidement.

Cinq zones d'inondation potentielles ont été identifiées dans le Plan d'adaptation aux changements climatiques de Dieppe, notamment la rue Paul, le marais de Chartersville, la rue Amirault, ruisseau Fox Creek et le chemin Dover. Des efforts ont été déployés pour gérer et atténuer les risques d'inondation le long de la rivière Petitcodiac.

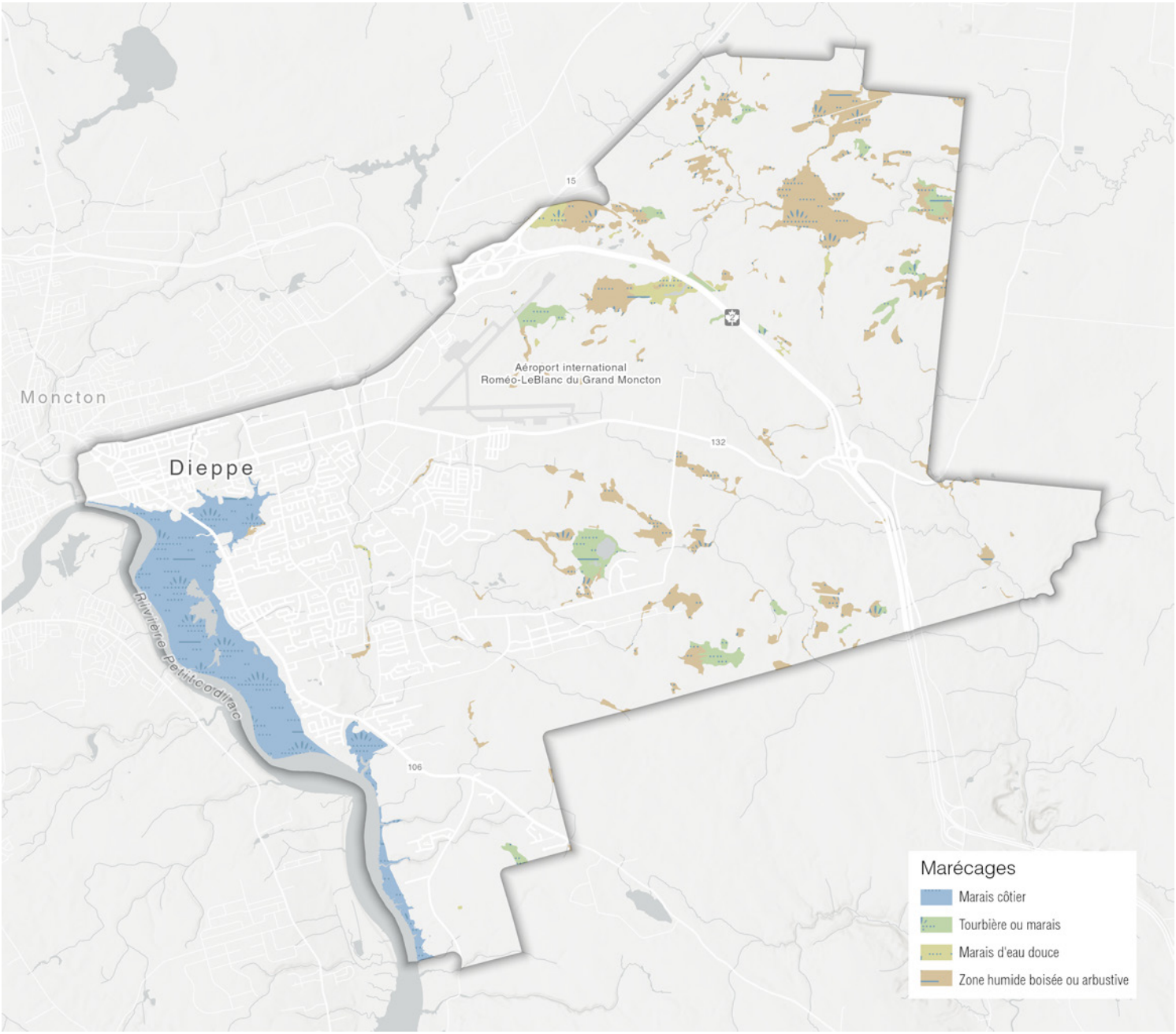


Figure 6: Zones humides dans les limites de la ville

1.2.3 Zones humides

Les données provinciales en ligne ont été examinées pour la zone du projet afin de mettre en évidence les zones humides cartographiées. Dans le centre urbain, la plus grande accumulation de terres humides se trouve sous la forme de marais côtiers le long de la rivière Petitcodiac. Ces zones chevauchent à peu près les plaines inondables identifiées sur la carte précédente et sont en outre reconnues comme des zones humides « d'importance provinciale ».

Autrement, la présence de zones humides à proximité des zones urbaines existantes est rare et la plupart des zones humides ont une superficie inférieure à 3 hectares. Cette situation change radicalement dans les zones nouvellement annexées dans la partie est de la ville. En particulier au nord de l'autoroute transcanadienne, il existe un vaste réseau de zones humides importantes dont les surfaces contiguës peuvent atteindre 100 hectares.

La délimitation des zones humides sur le terrain est exigée par la province avant tout développement. Cette délimitation peut remplacer les zones humides cartographiées dans l'ensemble de la base de données provinciale, y compris la possibilité d'identifier des zones humides supplémentaires qui n'ont pas été cartographiées. Il est entendu qu'une telle délimitation détaillée est en cours pour le projet d'extension du boulevard Dieppe. Les résultats n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction du présent document.

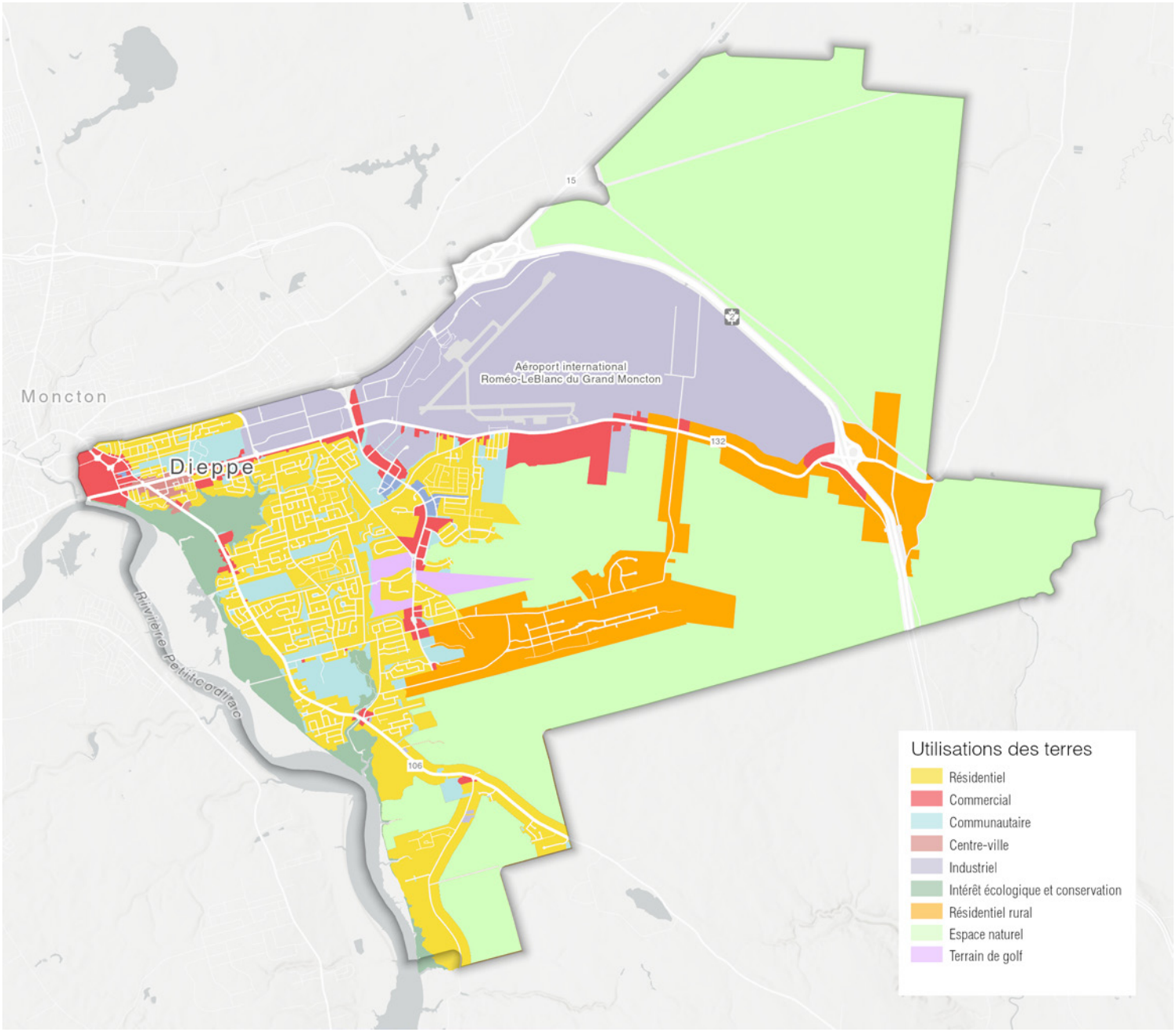


Figure 7: Carte générale de l'utilisation actuelle des terrains à Dieppe

1.2.4 Utilisation actuelle des terrains

La carte ci-dessus passe en revue les catégories d'utilisation du terrain actuellement présentes dans la ville de Dieppe (par opposition aux désignations d'utilisation du terrain qui prescrivent les utilisations futures). La composition actuelle de l'utilisation du terrain comprend une gamme variée d'utilisations du terrain, les zones résidentielles couvrant la plus grande superficie de terrain. À l'exception des densités résidentielles plus élevées de la rue Champlain, de l'avenue Acadie, de la rue Amirault et du boulevard Dieppe, la plupart de ces zones résidentielles sont caractérisées par des types d'habitations à faible densité. Les zones commerciales de Dieppe sont principalement concentrées le long des mêmes routes principales, avec des centres commerciaux, des galeries marchandes et des espaces de bureaux offrant des services et des possibilités d'emploi aux résidents. En outre, la ville dispose d'un secteur industriel d'utilisations des sols qui se concentre sur les terrains entourant l'aéroport. La ville se caractérise par diverses utilisations communautaires des sols, telles que de nombreux parcs publics, des sentiers, des zones naturelles offrant des possibilités de loisirs et des utilisations institutionnelles des sols. Plus de la moitié des terres de la ville sont très rurales ou entièrement non développées. Ces terres sont principalement situées dans les parties est de la ville et remplissent diverses fonctions écologiques, qui nécessitent une étude plus approfondie pour être pleinement comprises.

1.3 Infrastructure de services

La configuration des infrastructures municipales est un autre aspect important à prendre en compte lorsque l'on réfléchit aux options de croissance future de Dieppe. La fourniture de services est liée à d'importants investissements, et l'exploitation et l'entretien des services municipaux représentent une grande partie des budgets municipaux.

Afin d'analyser les options de croissance future de la ville, il est donc très important d'obtenir d'abord une vue d'ensemble des actifs d'infrastructure et de leur niveau de fonctionnement. Dans les pages qui suivent, le présent rapport passe en revue les principales caractéristiques des infrastructures de transport d'eau, d'égouts sanitaires et d'égouts pluviales à Dieppe.



Figure 8: Tour d'eau de Dieppe au Parc Rotary St Anselme

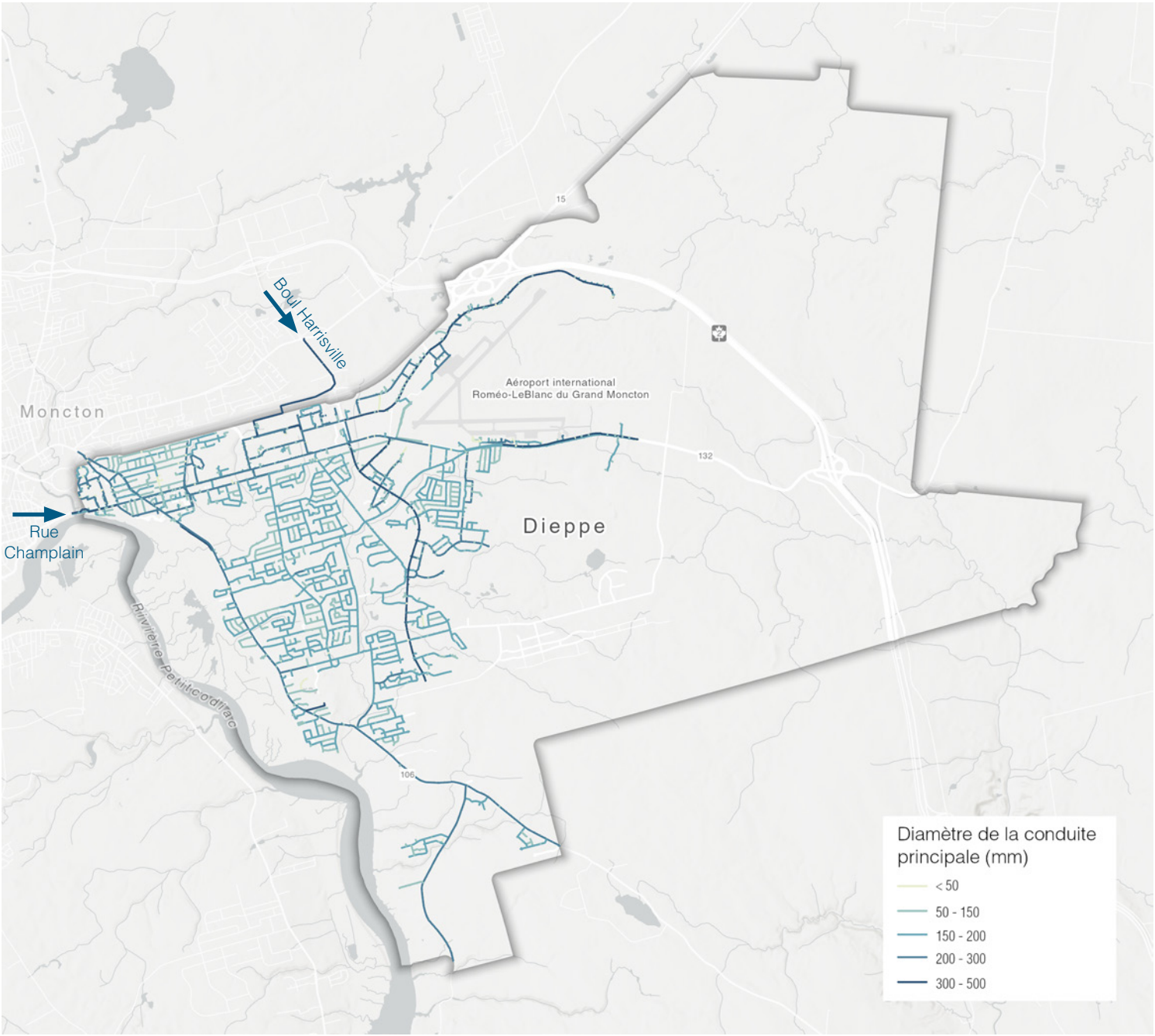


Figure 9: Carte de l'approvisionnement en eau de la municipalité

1.3.1 Eau

La Ville de Dieppe exploite un total d'environ 237 kilomètres de conduites d'eau. La ville tire l'eau de deux raccordements au système de traitement et de distribution d'eau de la ville de Moncton :

+ La rue Champlain, près du pont du ruisseau Halls, est alimentée par une conduite principale de 450 mm provenant du réservoir du chemin Cole à Turtle Creek.
+ L'alimentation du boulevard Harrisville est une connexion de 400 mm, alimentée par le réservoir de la zone nord-est dans le parc industriel Caledonia.

Ces deux alimentations sont finalement dirigées vers cinq zones de pression primaires, desservant diverses zones de la ville. Ces zones de pression sont les suivantes

+ Zone de gravité : Il s'agit de la première zone alimentée directement par l'alimentation de la rue Champlain, par gravité, à partir du réservoir du chemin Cole, à une ligne de niveau hydraulique d'environ 79,25 m. Cette zone dessert l'ouest et le nord de la ville. Cette zone dessert l'extrémité ouest de la ville, approximativement délimitée par la rue

Thomas à l'est, la route 15 au nord et le chemin Chartersville au sud.

+ Zone St-Anselme : Cette zone est alimentée par le réservoir de stockage surélevé de St-Anselme, dont la hauteur de chute est de 76 mètres. Cette zone couvre le secteur du projet entre le ruisseau Fox Creek et le 1947 rue Amirault (station de pompage de Fox Creek) et comprend les secteurs de lotissement entourant les rues Pelagie et Marguerite.

+ Zone Fox Creek : Il s'agit d'une zone surélevée desservie par la station de pompage Fox Creek, qui augmente la pression de la zone St-Anselme jusqu'à une hauteur de chute de 116 mètres. Cette zone couvre le secteur du projet entre le 1947 rue Amirault (station de pompage Fox Creek) jusqu'au bout de la rue Amirault et du chemin Dover (jusqu'aux limites du système).

+ Zone du parc industriel : Il s'agit d'une zone amplifiée desservie par le poste de pompage du parc industriel, qui amplifie les pressions de la zone nord-est de la ville de Moncton jusqu'à une hauteur de chute de 99,4 mètres. Cette zone couvre le secteur du projet, y compris le futur prolongement du boulevard Dieppe.

+ Zone aéroportuaire : Il s'agit d'une zone surélevée desservie par la station de pompage et le réservoir de l'aéroport à une hauteur de chute d'environ 117,5 m. Le réservoir de cette zone est rempli à partir de la zone du parc industriel. Cette zone ne dessert actuellement que les développements le long de la rue Champlain, à l'est de la rue Barnes. Cependant, cette zone est en train d'être reconfigurée pour desservir une partie de l'avenue Aviation au moyen d'une nouvelle conduite principale en boucle.

Le plus récent plan directeur du réseau d'aqueduc de la Ville (Englobe, anciennement Crandall Engineering 2016) est en cours de mise à jour. Des changements sont prévus dans le réseau de distribution d'eau de la ville, qui sont actuellement évalués dans le cadre de la mise à jour du plan directeur, de la conception préliminaire du prolongement du boulevard Dieppe et du bouclage en cours de la conduite principale de l'avenue Aviation.

Diamètre de la conduite principale (mm)	Longeur (km)
< 50	4
50 - 150	59
150 - 200	110
200 - 300	46
300 - 500	18

Tableau 1: Longueur des conduites d'eau par type

ZONE DE GRAVITÉ

Aucune déficience hydraulique n'a été identifiée dans cette zone lors de la mise à jour du plan directeur. En outre, cette zone étant entièrement aménagée, aucun problème hydraulique n'a été mis en évidence en raison du développement futur.

ZONE ST-ANSELME

Aucun problème hydraulique n'a été identifié dans cette zone lors de la mise à jour du plan directeur. En outre, lorsque cette zone est entièrement développée, aucun problème hydraulique futur n'a été mis en évidence en raison de développements futurs.

ZONE FOX CREEK

Cette zone était destinée à subir des changements importants, principalement liés à l'extension en cours du boulevard Dieppe et de sa conduite principale. À l'époque, il a été recommandé que la zone Fox Creek soit alimentée par cette nouvelle conduite principale, ce qui signifierait le transfert de l'alimentation de la zone (actuelle) de St-Anselme.

En outre, il a été souligné qu'un nouveau réservoir de stockage surélevé serait nécessaire au fur et à mesure de l'avancement du développement dans cette zone. Le prolongement du boulevard Dieppe est actuellement en cours de conception. Ce projet comprend également l'installation d'un nouveau réservoir de stockage surélevé dans la zone Fox Creek. La mise à jour du plan directeur en cours évalue si ce nouveau réservoir doit être alimenté par la zone du parc industriel ou par la zone St-Anselme. Suite à ces améliorations, il n'y a pas d'autres contraintes connues pour le développement de cette zone.

ZONE DU PARC INDUSTRIEL

Des changements sont en cours qui auront un impact sur la zone du parc industriel et la zone aéroportuaire. Une nouvelle conduite principale de transport d'eau est actuellement en construction et reliera l'extrémité est de l'avenue Aviation à l'extrémité est de la rue Champlain, ce qui aura pour effet de faire passer une section de l'avenue Aviation (à l'est de l'intersection du boulevard Ferdinand) dans la zone aéroportuaire. Dans l'ensemble, ce changement augmentera le débit disponible sur l'avenue Aviation, à l'est de l'intersection du boulevard Ferdinand et de la rue Champlain.

ZONE DE L'AÉROPORT

Comme décrit dans la section précédente, des changements sont en cours dans la zone de l'aéroport, qui s'étendra à une section de l'avenue de l'Aviation, à l'est du boulevard Ferdinand. Cela devrait améliorer l'utilisation de cette zone, le renouvellement de l'eau dans le réservoir de l'aéroport et la qualité de l'eau associée. Cette zone reconfigurée servira éventuellement à l'expansion future du parc industriel entre l'avenue de l'Aviation et la rue Champlain.



Figure 10: Station de surpression de la rue Amirault (Crédit image : Google Maps).

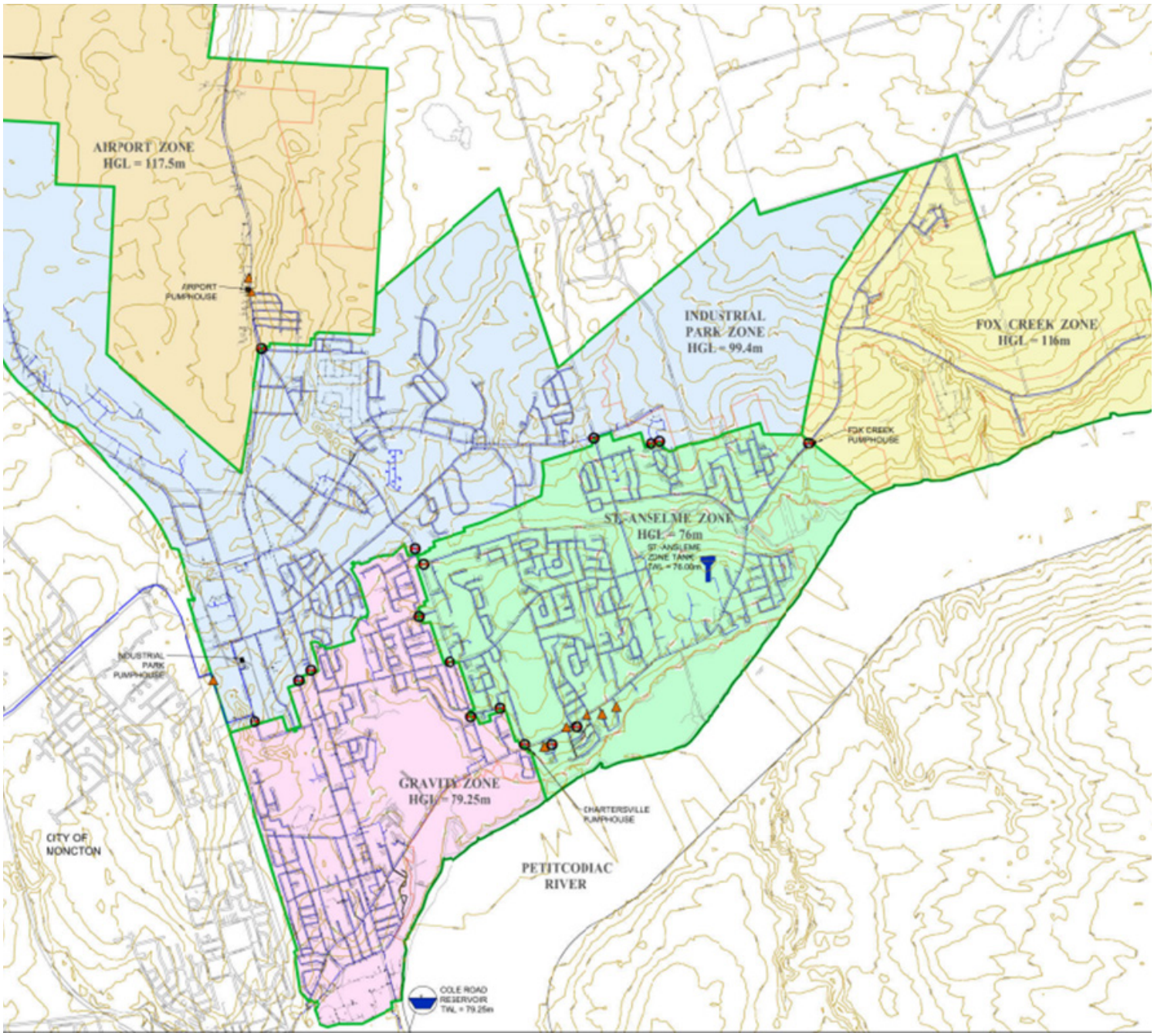


Figure 11: Vue d'ensemble des zones de pression du réseau d'eau (mise à jour du plan directeur, 2016)

Comme indiqué dans les sections précédentes, le réseau de distribution d'eau de la ville fait l'objet de modifications en cours et prévues afin de remédier aux limitations de capacité actuelles. Suite à ces changements, il n'y a pas de contraintes significatives de capacité du réseau qui pourraient limiter la croissance de la ville.

Toutefois, une fois que des scénarios auront été préparés pour les types d'utilisation du terrain et les densités dans le secteur du prolongement du boulevard Dieppe, cette information devra être partagée avec les consultants responsables de la mise à jour du Plan directeur de l'eau et du prolongement du boulevard Dieppe. La Figure 11 donne un aperçu de l'infrastructure du réseau de distribution.

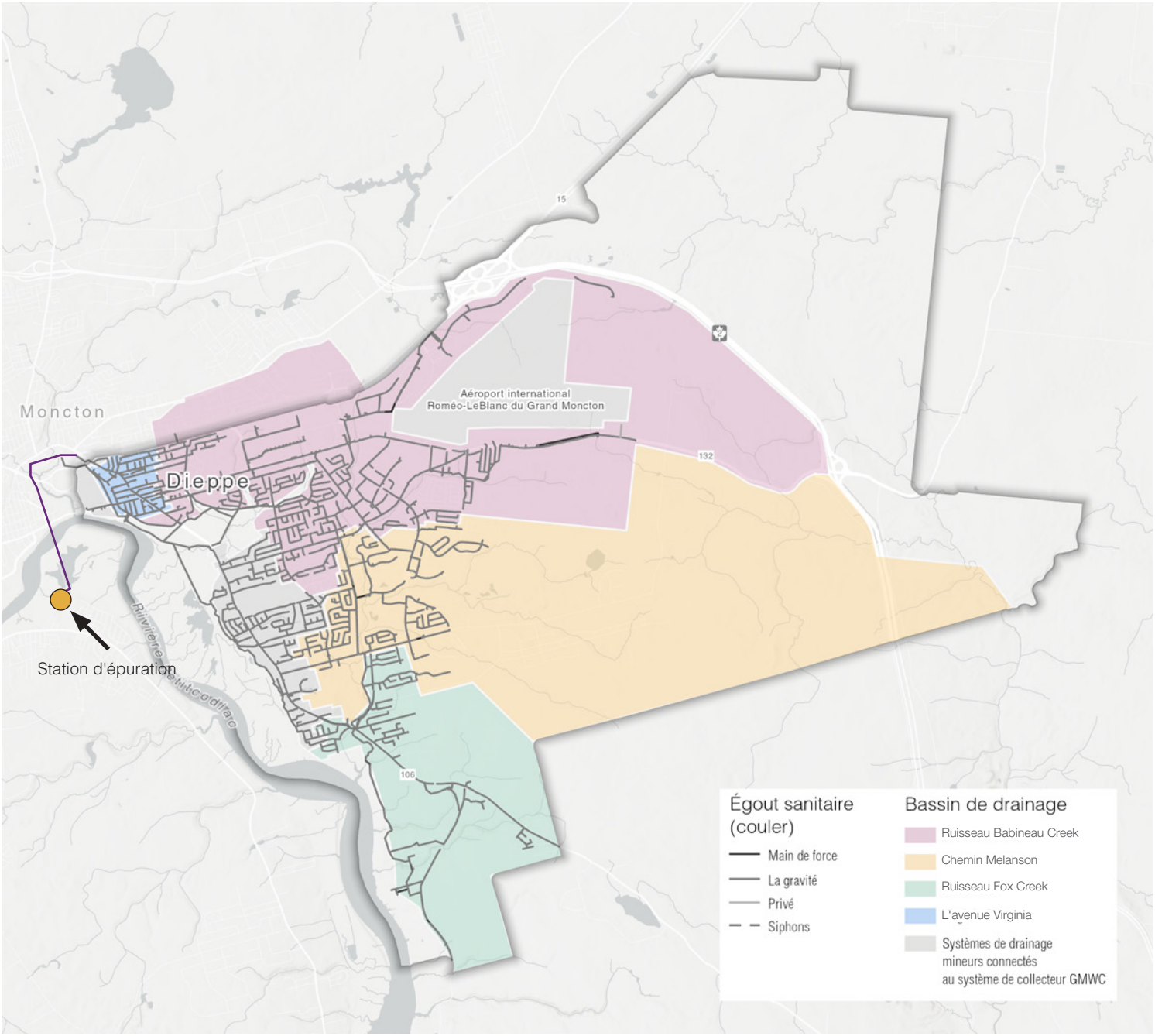


Figure 12: Carte du réseau d'égouts sanitaires

1.3.2 Égouts sanitaires

La Ville de Dieppe exploite un total d'environ 192 kilomètres de conduites d'égout. Le réseau de collecte des égouts sanitaires de la Ville comprend quatre grands bassins d'égout, qui desservent tous les secteurs situés à l'intérieur du périmètre de développement des services établi par la Commission du district d'aménagement du Grand Moncton. Ces bassins d'égout sont résumés ci-dessous :

+ Bassin de drainage du ruisseau Babineau : Ce bassin d'égout est principalement collecté par l'égout collecteur du ruisseau Babineau et représente la zone située au nord du chemin Chartersville. Il englobe le développement le long de la rue Champlain et les terrains entourant l'aéroport.

+ Bassin de drainage de l'avenue Virginia : Ce petit bassin de drainage représente le centre-ville de la ville, qui s'écoule directement vers la station de pompage de l'avenue Virginia.

+ Bassin de drainage du ruisseau Fox Creek : Ce bassin versant est approximativement délimité par le

ruisseau Fox Creek à l'ouest et le chemin Melanson au nord. Il est collecté par un égout collecteur de Trans Aqua, qui longe la rivière Petitcodiac jusqu'à la station de pompage du ruisseau Fox Creek.

+ Bassin versant du chemin Melanson : Ce bassin d'égout relativement petit dessert principalement le développement du terrain de golf Fox Creek et les subdivisions environnantes. Il est finalement collecté par le collecteur principal de Fox Creek, qui s'étend jusqu'à la station de pompage de Fox Creek, au sud.

Type de conduites	Longeur (km)
Conduites de force	7
Conduites gravitaires	184
Privé	0.2
Siphon	0.3

Tableau 2: Sewer main lengths by type

Le plan directeur de 2012 a examiné les défis actuels en matière de capacité et a mis en évidence les besoins en infrastructures pour desservir la croissance et le développement de la ville. Au moment de l'étude, le taux de croissance annuel retenu pour la ville était de 3 %, taux auquel on prévoyait que la ville disposerait de plus de 200 ans de terrains disponibles pour le développement.

Les sections suivantes mettent en évidence les limitations de capacité des égouts sanitaires qui ont été observées dans l'étude de 2012.

BASSIN VERSANT DU RUISSEAU BABINEAU

Les recommandations suivantes ont été formulées dans ce domaine :

+ Améliorer la conduite d'égout de 525 mm de diamètre en raison de déficiences de la pente, qui s'étend de l'égout collecteur du marais jusqu'au bas de la rue du College à l'intersection de la rue Champlain.

+ Deux égouts en béton de 200 mm sur Champlain entre les rues du Marché et de Collège ont été recommandés pour la surveillance du débit et l'inspection vidéo afin de confirmer la capacité de réserve en raison de leur âge.

+ La surveillance du débit a également été recommandée pour une section d'égout de 200 mm sur le chemin Gauvin, entre la rue du Marché et le passage du cours d'eau près de la rue du Collège. Cette zone a vu l'introduction de plusieurs immeubles d'habitation et la possibilité d'un changement de zonage pour une zone commerciale.

+ L'égout du chemin Chartersville près de la rue Gorveatte a été noté comme se surchargeant occasionnellement pendant les débits de temps de pluie.

De plus, Englobe a réalisé en 2018 un dossier de conception préliminaire pour un nouvel égout collecteur du ruisseau Babineau, destiné à desservir des terrains supplémentaires autour de l'aéroport, y compris une expansion potentielle du parc industriel à l'est de l'aéroport.

BASSIN VERSANT DU RUISSEAU FOX CREEK
Les recommandations suivantes ont été formulées pour cette zone :

+ Il a été estimé que le collecteur principal de Ruisseau Fox Creek entre la station de pompage de et du chemin Melanson était proche de sa capacité et qu'il subissait d'importantes augmentations de débit par temps de pluie.

+ Le plan directeur souligne la nécessité d'un futur égout collecteur près du parc Dover pour résoudre les contraintes de capacité dans le système d'égout qui se connecte à la rue Amirault. Une étude préliminaire a été réalisée pour cet égout collecteur par Englobe en 2018. Cette étude recommandait un nouvel égout collecteur de 450 mm de diamètre pour desservir les zones actuelles et futures, y compris une partie importante du prolongement du boulevard Dieppe.

Une modernisation majeure de la station de relèvement de Fox Creek a été achevée en 2020 et une nouvelle conduite de refoulement a été installée pour éloigner les eaux usées de l'égout collecteur de TransAqua à l'ouest de la station et les diriger plutôt vers l'égout collecteur du ruisseau Babineau.

BASSIN DE DRAINAGE DU CHEMIN MELANSON
Les recommandations suivantes ont été formulées dans ce domaine :

+ Examiner la faisabilité d'un nouvel égout collecteur pour remplacer la station de pompage de la rue du Golf.

+ Surveiller les débits à la station de pompage de la rue du Golf pour mettre en évidence le moment où des améliorations de la pompe sont nécessaires. Le reste de la station (puits humide, tuyauterie, conduite de refoulement, etc.) a été conçu pour accueillir un débit total de 7600 Lpm.

+ Ce bassin comporte un nombre important de terrains non aménagés, et le schéma conceptuel des égouts collecteurs et des stations de pompage nécessaires est inclus dans le plan directeur.

+ Il a été mentionné que le bassin de drainage du ruisseau Fox Creek avait une importante capacité disponible pour la croissance et qu'il avait été mis en évidence à l'époque comme étant la zone de croissance prioritaire de la ville. Il a également été recommandé de réglementer la croissance dans le bassin de drainage du chemin Melanson afin de retarder les investissements importants dans les infrastructures nécessaires pour desservir ces zones.

L'installation de la station de relèvement susmentionnée dans le bassin versant du Ruisseau Fox Creek pourrait éventuellement répondre à certains des aménagements prévus dans le bassin de drainage du chemin Melanson. La capacité disponible de cette nouvelle station et de la conduite de refoulement devrait être évaluée au fur et à mesure que des aménagements sont proposés dans le bassin de drainage du chemin Melanson.

BASSIN DE DRAINAGE DE L'AVENUE VIRGINIA

Pour ce petit bassin versant desservant le coin le plus à l'ouest du centre-ville, les recommandations suivantes ont été notées dans l'analyse précédente :

+ La dernière section d'égout saintaire restante a été mise en évidence sur la rue Ste-Croix. Il a été recommandé d'installer un nouvel égout pluvial et des restrictions de débit afin d'éliminer autant d'eaux pluviales que possible de ce système.

En résumé, le plan directeur des eaux usées de 2012 met en évidence les problèmes de capacité dans les deux bassins d'égout de la zone de croissance du projet pour faire face à la croissance future. La Figure 13 présente une vue d'ensemble de infrastructures d'égout sanitaires de la zone.



Figure 13: Nouvelle station de pompage des égouts de Ruisseau Fox Creek sur la rue Amirault

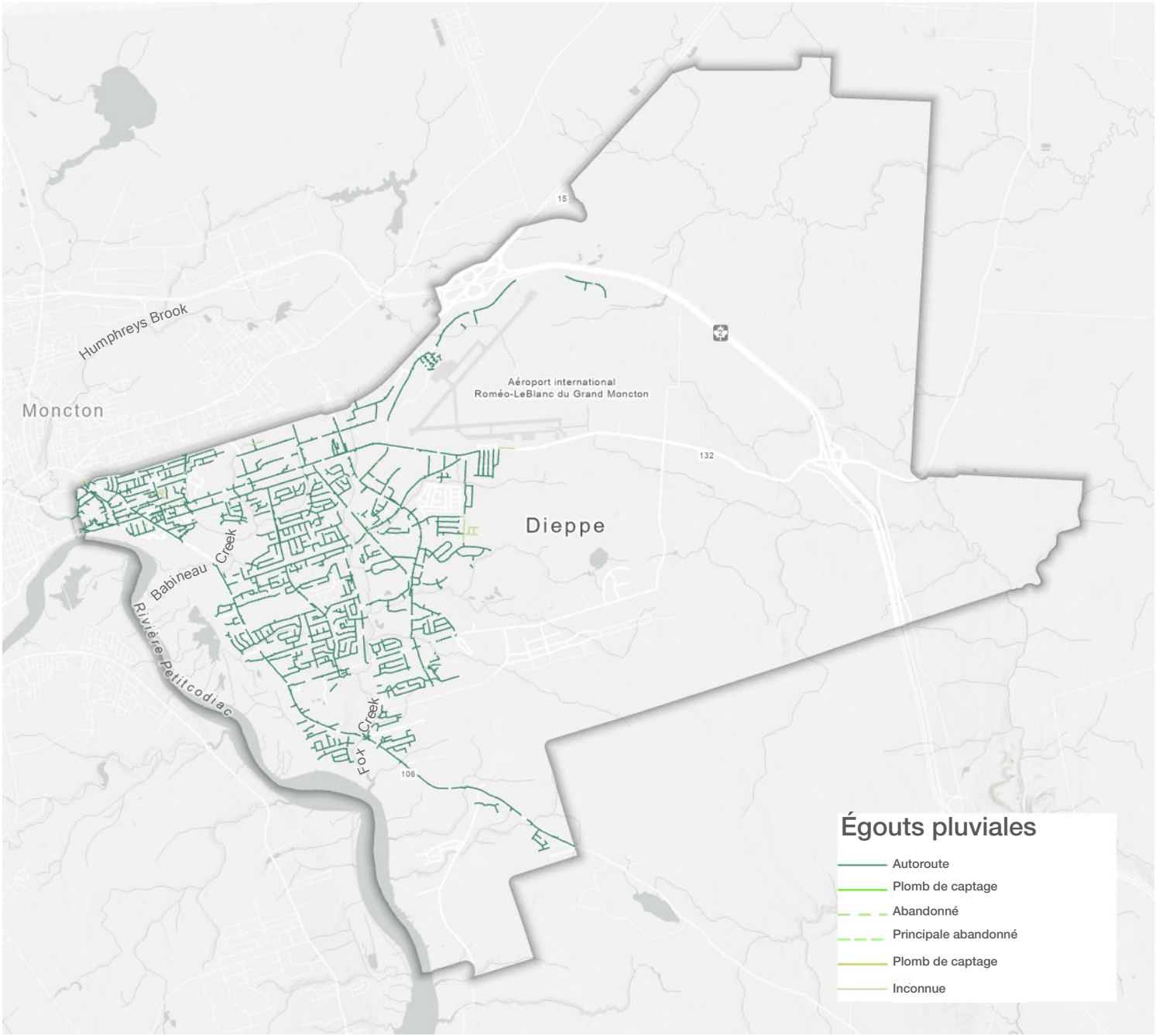


Figure 14: Carte des infrastructures d'égouts pluviales

1.3.3 Égouts pluviales

Les eaux de ruissellement de la ville de Dieppe se déversent dans la rivière Petitcodiac au sud-ouest, par le biais de trois principaux cours d'eau:

+ Ruisseau Fox Creek: Il s'agit du plus grand cours d'eau de la ville, qui s'étend du nord au sud. Sa limite nord est approximativement la route 15, juste à l'ouest de l'aéroport, et il se déverse dans la rivière Petitcodiac près de l'intersection du chemin Fox Creak et de la rue Amirault.
+ Ruisseau Babineau: Ce cours d'eau draine la partie ouest de la ville, au sud de la route 15.
+ Ruisseau Halls Creek: Quelques petites zones près du chemin Shediac et de la Place Champlain déversent leurs eaux pluviales directement dans le ruisseau Halls.

À l'est de l'aéroport, il se draine principalement vers la rivière Memramcook en passant par le ruisseau Meadow Brook.

Les zones développées sont drainées vers le cours d'eau le plus proche par une combinaison d'égouts pluviaux, de fossés et de ponceaux. En revanche, les eaux de ruissellement provenant des zones non aménagées s'écoulent sur la terre ferme, s'accumulent dans les ruisseaux et les ravines et sont soit collectées par l'un des systèmes de drainage susmentionnés, soit rejetées directement dans l'un des trois principaux systèmes de cours d'eau énumérés plus haut.

Aucune information n'est actuellement disponible concernant l'adéquation (capacité et état) de l'infrastructure des eaux pluviales dans la ville. Cependant, la ville de Dieppe a adopté une politique de réduction à zéro du ruissellement de pointe, à laquelle les nouveaux aménagements dans la zone du projet devront se conformer. Cette politique exige que les aménagements capturent et stockent les eaux de ruissellement provenant de leur propriété et qu'ils les libèrent à un rythme contrôlé, reproduisant les taux de ruissellement de pointe d'une situation antérieure à l'aménagement.

Par conséquent, on ne s'attend pas à ce que le développement de la zone du projet nécessite des améliorations significatives des infrastructures en aval, à moins que la capacité de ces infrastructures ne soit déjà limitée.



Figure 15: Aboiteau historique de Fox Creek (Image : Shane Magee, CBC)

1.4 Infrastructure de transport

Les transports sont une composante essentielle de la croissance urbaine, car ils influencent et sont influencés par les modèles de développement, l'utilisation des terrains et la répartition de la population. À mesure que les villes s'étendent, le besoin de systèmes de transport efficaces, durables et accessibles devient de plus en plus important. Ce chapitre examine les infrastructures de transport dans le contexte de la ville de Dieppe.

Le réseau de transport existant a été examiné afin d'identifier les inefficacités et les limites de capacité au sein de la ville. Pour ce faire, on a examiné les volumes de trafic journalier annuel moyen, la classification des routes dans les zones rurales et urbaines, ainsi que la capacité actuelle des routes. Un examen des sentiers existants et des installations de transport actif a également été réalisé. Les résultats de cette analyse sont présentés dans les pages suivantes



Figure 16: Vue de la rue Champlain avec la tour Bell Aliant en arrière-plan.

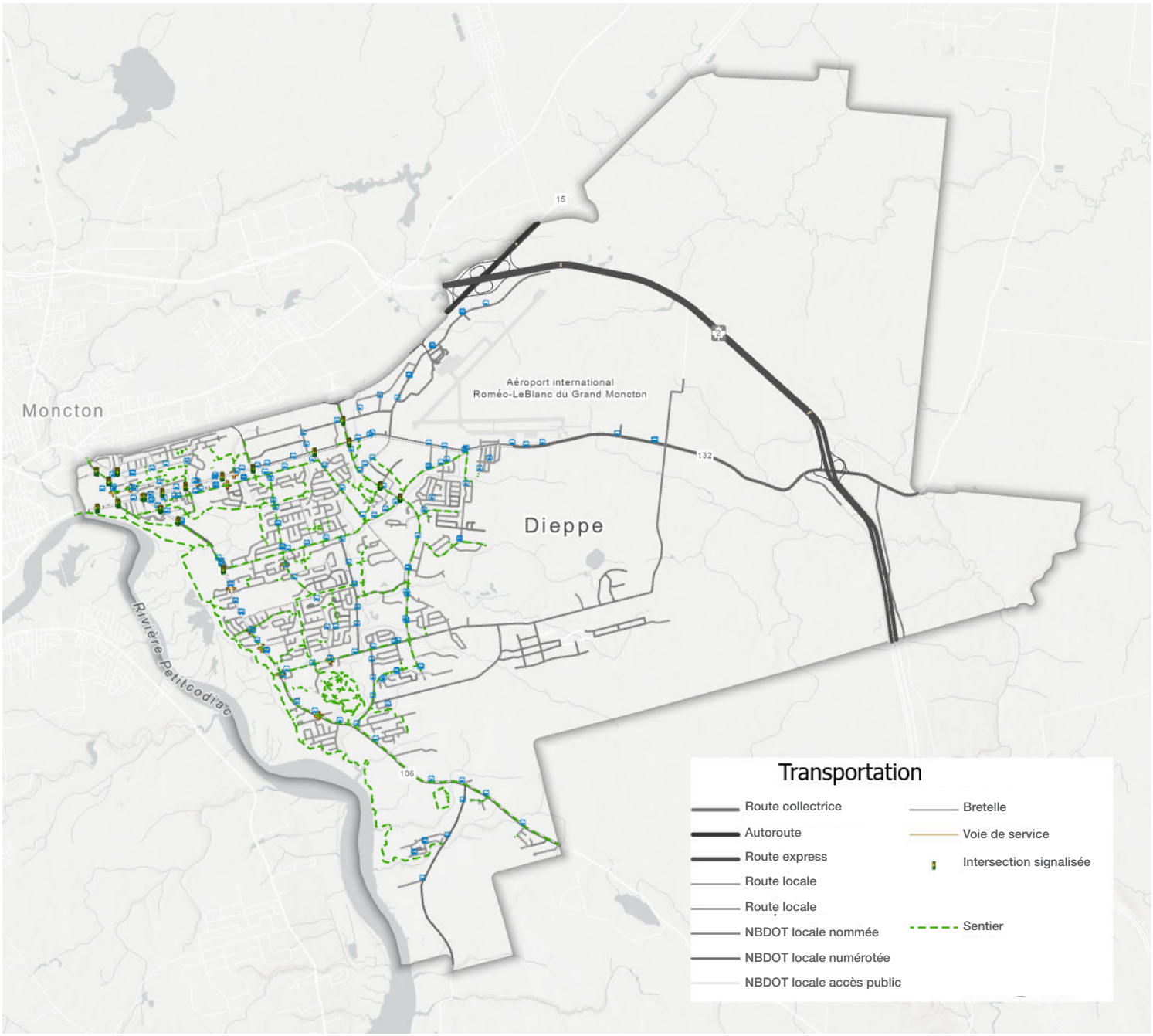


Figure 17: Carte des infrastructures de transport

1.4.1 Réseau routier

La ville est desservie par plusieurs catégories de routes qui peuvent être réduites à des autoroutes, des routes artérielles, des routes collectrices et des routes locales.

La fonction de la route transcanadienne 2 (TCH 2) est située dans la partie nord de la ville et la majeure partie du développement s'est faite au sud de la route. La Transcanadienne 2 est une route provinciale qui permet des liaisons interprovinciales. La route 15, qui traverse la ville d'est en ouest, est également considérée comme une route artérielle provinciale.

La route 15 relie la ville de Dieppe à la ville de Moncton à l'ouest et à la ville de Shediac au nord-est. La limite de vitesse sur les routes qui traversent la ville est de 110 km/h. Les deux routes sont entretenues par la province.

Il existe trois routes collectrices telles qu'identifiées par la province: Route 132 (rue Champlain), Route 106 (avenue Acadie et rue Amirault) et Route 925 (chemin Dover), qui appartiennent à la province mais sont entretenues par la ville.

La rue Paul et le boulevard Dieppe forment deux autres routes collectrices supplémentaires sans numérotation provinciale. Au niveau de la ville, toutes ces routes sont classées comme artères.

Les routes collectrices provinciales partent des autoroutes ou d'autres routes collectrices et traversent Dieppe. Les limitations de vitesse sur les routes collectrices sont comprises entre 50 et 70 km/h.

Toutes les routes situées dans les zones récemment annexées de Dieppe, y compris Greater Lakeburn et Scoudouc, appartiennent à la province et sont entretenues par elle. Cela comprend les routes locales et les routes collectrices qui constituent la majeure partie de ces zones. Ces zones ont été annexées à la ville le1er janvier 2023.

Les données relatives à la circulation sur les routes provinciales de la ville ont été analysées afin de mieux comprendre les caractéristiques de la circulation et la capacité du réseau routier existant. Les données sur le volume du trafic journalier moyen annuel (TJMA) recueillies par l'MTINB en 2022 ont été examinées.

Il est intéressant de noter que c'est la route 15 qui enregistre le TMJA le plus élevé, soit 25 700 véhicules par jour (vpd), juste à l'extérieur de la ville. La route TCH 2 a le TMJA le plus élevé suivant, avec 14 800 à 15 100 véhicules par jour (vpd). La route 925 a le TMJA le plus bas, avec 1 300 véhicules par jour, ce qui est logique pour une route provinciale « locale ». Un résumé du TMJA pour chaque route provinciale dans la ville est présenté dans le tableau suivant.

Route	2022 DJMA (véhicules par jour)
Route 2 (transcanadienne)	15 100-14 800
Route 15	25 700
Route 106 (Amirault St)	3 940
Route 132 (Champlain St)	3 400
Route 925 (Dover Road)	1 300

Tableau 3: DJMA sur les routes provinciales dans la ville de Dieppe

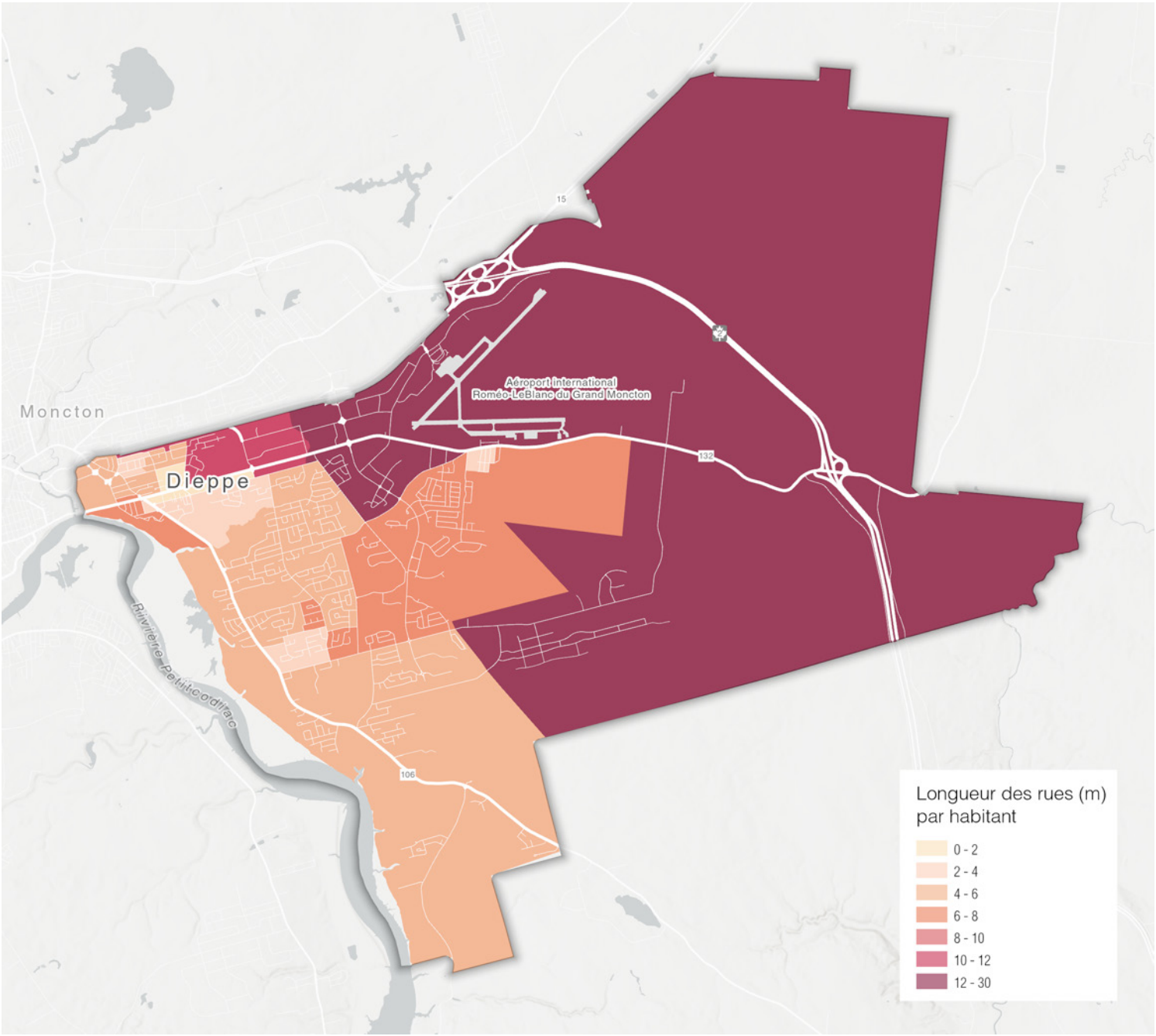


Figure 18: Carte d'efficacité du réseau routier

1.4.2 Efficacité du réseau routier

Il y a 206 kilomètres de rues à Dieppe, à l'exclusion des routes provinciales majeures 2 et 15 et de leurs rampes d'accès. En divisant la somme de toutes les longueurs de routes restantes par la population recensée en 2021, on obtient une moyenne de 7,3 mètres de longueur de route par habitant. Toutefois, cette valeur est faussée par le territoire récemment annexé à l'est dans le nouveau périmètre de la ville, qui ont encore un caractère très rural. Les valeurs supérieures à 6-7 mètres de longueur de route par habitant ont tendance à créer des environnements très suburbains qui posent de nombreux problèmes d'infrastructure et de services (Cleveland et al, 2020, City of Colwood, 2018). Ce seuil minimum est valable pour la plupart des quartiers de la ville, et certaines zones autour du centre-ville atteignent des valeurs beaucoup plus efficaces.

En dehors du centre urbain, la plupart des zones se situent dans la catégorie des 4 à 6 mètres par habitant. L'exception notable à cette règle est la zone autour du boulevard Dieppe. Cependant, ces valeurs sont probablement influencées par le fait qu'il s'agit d'une zone en développement rapide et que les rues ont été construites avant que les résidents puissent être comptés dans ces rues lors du recensement de 2021.



Figure 19: Vue d'ensemble du réseau piétonnier tirée du plan de transport actif 2022 de la ville

1.4.3 Transport actif

Selon le service de données ouvertes de la ville, il y a 70 km d'installations de transport actif qui peuvent être organisées en quatre types d'installations :

+ les bandes cyclables sur rue;
+ les pistes cyclables partagées;
+ les sentiers multifonctionnels en gravier; et,
+ les sentiers multifonctionnels asphaltés.

La route 106 (rue Amirault) est un exemple d'aménagement sur route avec des voies cyclables réservées, tandis que le boulevard Dieppe est un exemple de sentier multifonctionnel asphalté hors route. La plupart des installations hors route traversant des zones récréatives telles que le parc Saint-Anselme et le long de la rivière Petitcodiac sont des sentiers multifonctionnels de gravier.

On peut observer que bien qu'il y ait de nombreux emplacements de sentiers multifonctionnels existants, ils ne sont pas nécessairement bien reliés entre eux à travers la ville. Les lacunes dans le réseau sont évidentes, ce qui rend

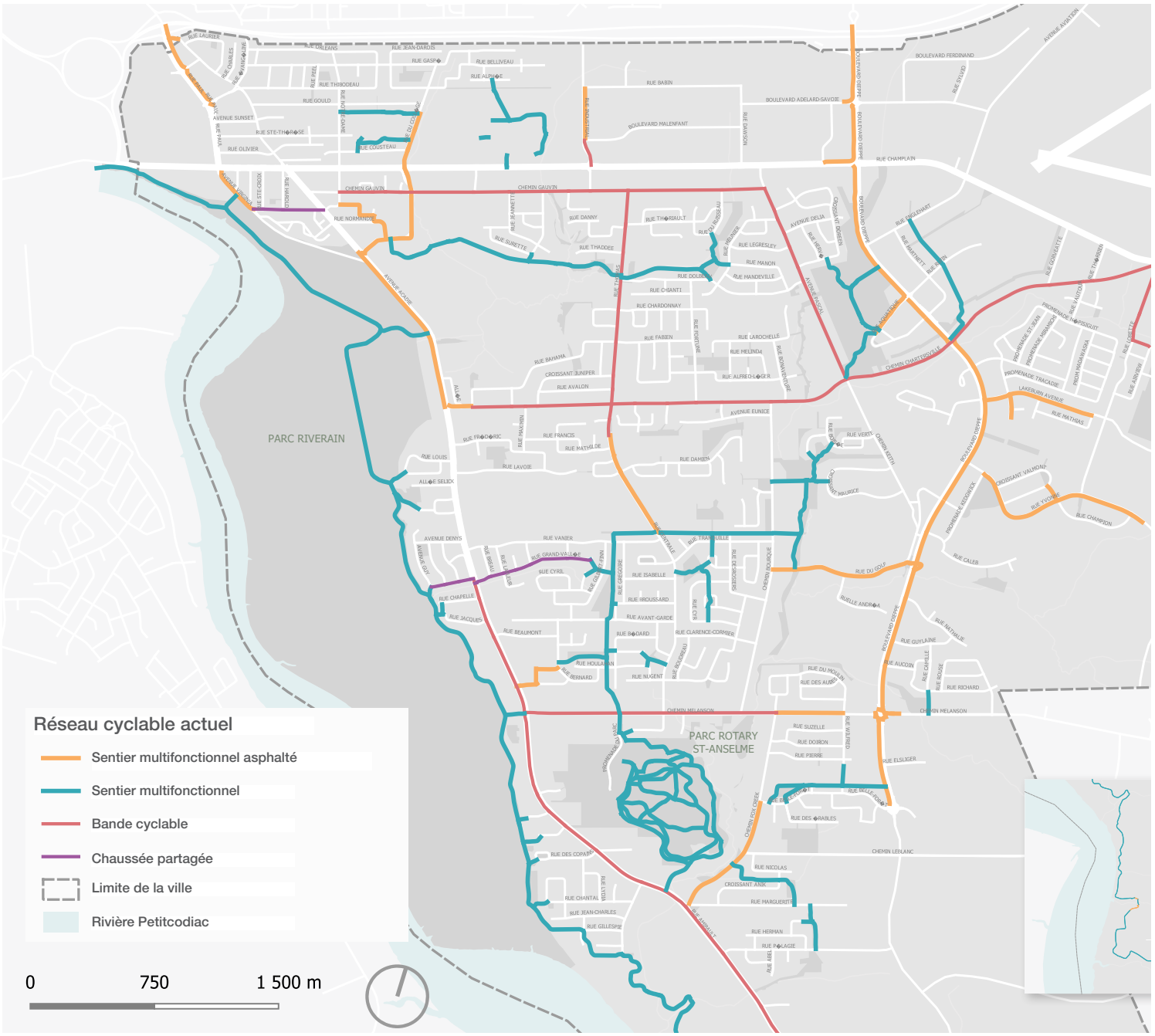


Figure 20: Vue d'ensemble du réseau cyclable tirée du plan de transport actif 2022 de la ville

les déplacements entre les destinations difficiles pour les utilisateurs de transport actif. L'absence de trottoirs dans les lotissements résidentiels et l'absence générale de passages pour piétons sur les routes principales et secondaires font qu'il est difficile d'atteindre les installations existantes de transport actif en toute sécurité. De plus, les sentiers et les pistes cyclables ne sont pas bien reliés entre eux, sauf dans les zones récréatives, ce qui suggère que le vélo comme mode de transport utilitaire n'est pas encore une option viable à Dieppe.

La partie nord de la ville offre quelques options pour les cyclistes à travers les zones résidentielles et commerciales, mais la connectivité avec la partie sud de la ville est limitée. Dans la partie sud, il y a surtout des pistes cyclables.

La ville pourrait envisager une conception standard des rues qui inclurait un trottoir d'un côté ou des deux côtés de la chaussée pour toutes les routes.

Une fois qu'un meilleur réseau piétonnier aura été mis en place, il conviendra d'aménager des pistes cyclables le long des routes, par le biais de voies cyclables partagées, de voies réservées aux vélos ou de pistes cyclables, en particulier le long des routes nord-sud, afin de relier les deux moitiés de la ville.

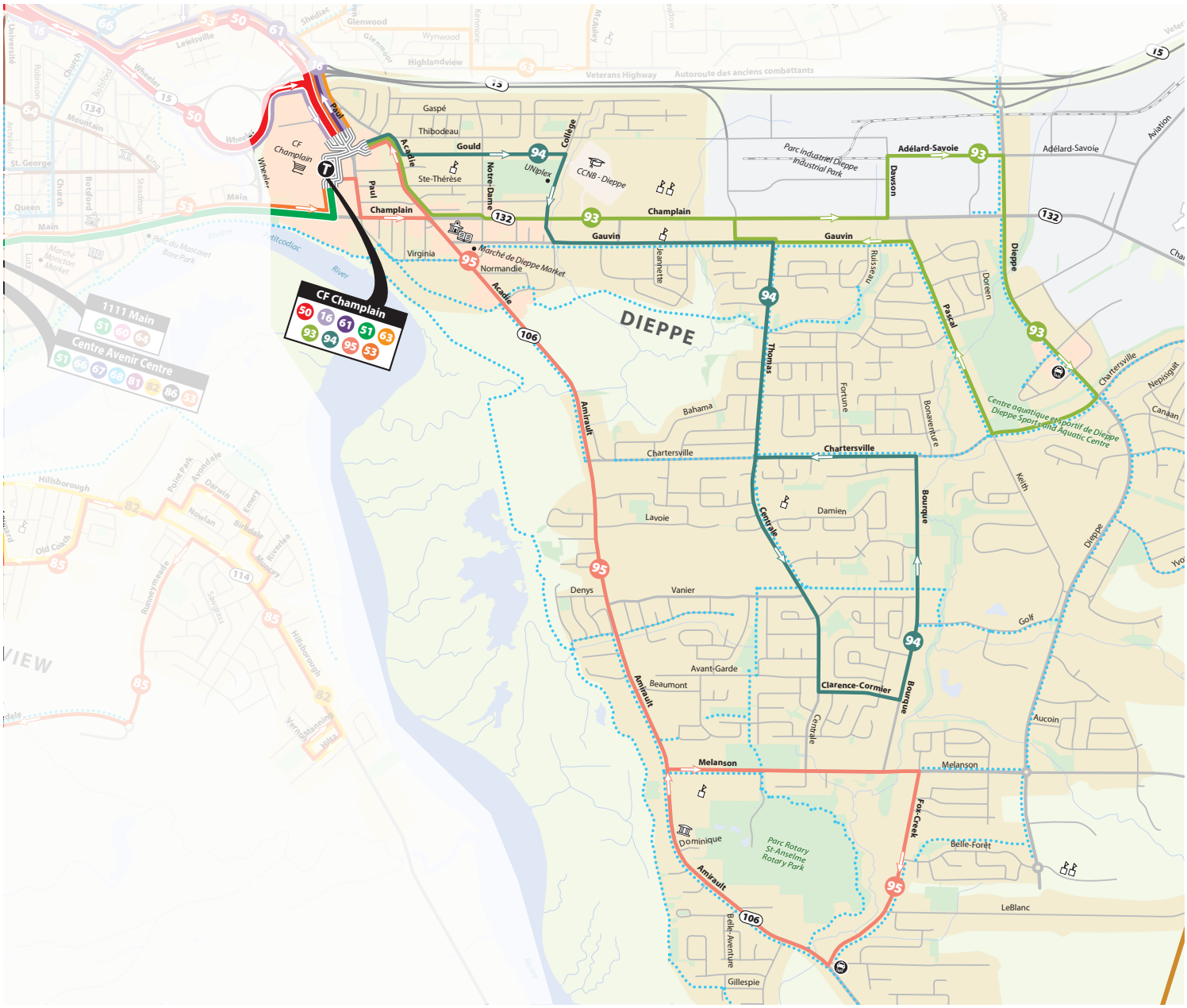


Figure 21: Vue d'ensemble du réseau de lignes de Codiac Transpo à Dieppe

1.4.4 Transport en commun

Le système de transport en commun de Codiac Transpo dessert les villes de Dieppe, Moncton et Riverview avec 20 itinéraires reliant les trois communautés. Les circuits de transport en commun qui se rendent à Dieppe sont les circuits 16, 50, 51, 53, 61, 63, 93, 94 et 95, qui s'arrêtent tous à l'arrêt d'autobus de la Place Champlain, situé dans le coin nord-ouest de la ville.

À partir de l'arrêt d'autobus de la Place Champlain, les lignes 93, 94 et 95 desservant Dieppe. Les itinéraires sont bien répartis et les arrêts d'autobus sont bien dispersés le long de chaque itinéraire. Selon le plan directeur régional de transport durable, également connu sous le nom de rapport Destination 2040, une stratégie de transport en commun sur dix ans a été proposée pour encourager l'utilisation du transport en commun dans les trois communautés.

Les objectifs du plan recommandent que les trois communautés collaborent pour fournir un système de transport en commun efficace, convivial, accessible et qui favorise les options de transport en commun. Outre les objectifs du plan, des améliorations de l'infrastructure routière ont été recommandées pour une mise en œuvre à court terme (5 ans), à moyen terme (10 ans) et à long terme (année d'horizon 2041) afin de gérer les embouteillages prévus. Ces améliorations sont toujours en cours.

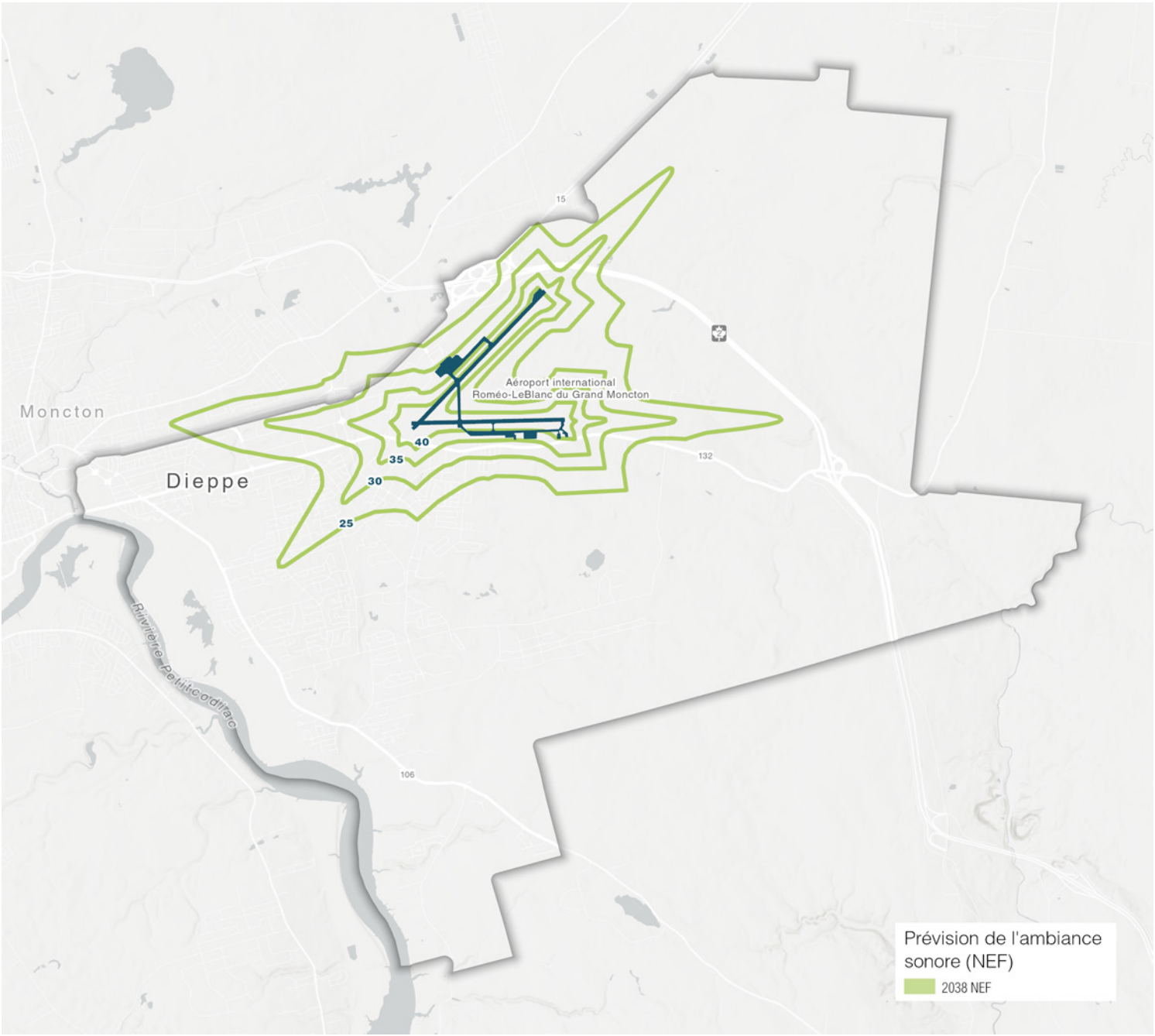


Figure 22: Carte des courbes de niveau d'exposition au bruit

1.4.5 Aéroport

La ville de Dieppe doit prendre en considération la circonstance inhabituelle d'avoir un aéroport international à l'intérieur des limites de la ville, l'extrémité ouest des pistes se trouvant à seulement 4,4 kilomètres de l'hôtel de ville.

L'aéroport a accueilli un peu plus de 600 000 passagers en 2023 et assure des vols réguliers de fret par plusieurs compagnies aériennes de fret. Bien que ce niveau d'activité ne crée qu'une nuisance modeste, le nombre de vols et la taille des avions augmenteront probablement à mesure que la population du Grand Moncton, et du Canada, s'accroîtront.

Le plan directeur actuel de l'aéroport prévoit que les contours d'exposition au bruit (NEF) atteindront l'étendue indiquée sur la carte ci-dessus d'ici 2038. Très peu de bâtiments résidentiels sont situés à l'intérieur du contour de 35 NEF, qui est défini comme une zone susceptible de provoquer des « plaintes individuelles sporadiques à répétées ». Le contour de 30 NEF atteint davantage de zones résidentielles et s'étend juste au-delà de l'avenue Pascal. Toutefois, les effets à l'intérieur de ce contour ne devraient que « perturber occasionnellement certaines activités des résidents ». L'impact global de l'aéroport est donc limité.

1.5 Profil démographique

1.5.1 Observations générales

Au cours des trois dernières décennies, Dieppe a connu une croissance démographique constante. Depuis 1996, le nombre de résidents a augmenté d'au moins 3 000 tous les cinq ans, la période 2001-2006 ayant connu la plus forte augmentation (27,2 %). Ces tendances démographiques ont également été observées dans les communautés voisines. Depuis 1991, Moncton, Riverview et Shediac ont toutes connu une croissance entre les années de recensement. En 2023, la région du Grand Moncton était la deuxième agglomération avec la croissance démographique la plus rapide au Canada.

Si l'on examine les données démographiques des résidents de Dieppe, on constate que les immigrants continuent de représenter une part croissante de la population totale. Cette tendance est conforme aux tendances nationales et régionales. De 2011 à 2021, le pourcentage d'immigrants à Dieppe est passé de 3,1 % à 9,7 %. Parallèlement à cette augmentation de l'immigration, le pourcentage de minorités visibles dans la population est passé de 4,1 % à 10,6 % entre 2016 et 2021. Avec un plus grand nombre d'immigrants vivant à Dieppe, la population globale a connu une croissance constante d'environ 10 % au cours des 10 dernières années.

La répartition par âge des résidents de Dieppe est demeurée stable au fil des ans. L'afflux important de nouveaux résidents comprenait des personnes de tous âges, ce qui a permis d'éviter la tendance au vieillissement de la population à laquelle sont confrontées de nombreuses autres collectivités de l'Atlantique. Cependant, une augmentation plus notable de la population peut être observée parmi les résidents âgés de 35 à 54 ans. En 2011, cette tranche d'âge représentait 15,6 % de la population de Dieppe. En 2021, ce chiffre a grimpé à 29,1 %, ce qui indique que la population de Dieppe commence à vieillir.

La majorité des résidents de Dieppe parlent l'anglais et le français. Bien que le français demeure la langue dominante à Dieppe, les pourcentages ont changé au fil des ans. En 2011, 72,4 % des résidents avaient le français comme langue maternelle, alors qu'en 2001, ce chiffre était encore plus élevé, soit 75,5 %. En 2021, 63,9 % des résidents ont déclaré que le français était leur langue maternelle. Cela suggère qu'avec l'augmentation de la population, moins de résidents francophones s'installent à Dieppe.

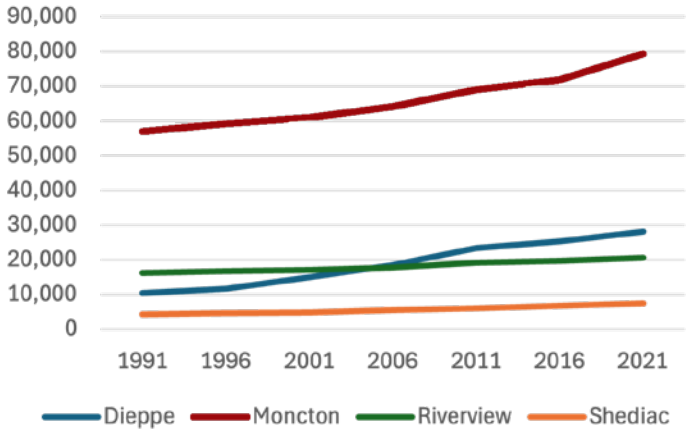


Figure 23: Comparaison de la population totale de la région, 1991-2021

	Population totale	% de variation (du recensement précédent)
1991	10,463	+16.0%
1996	11,659	+11.4%
2001	14,951	+25.1%
2006	18,565	+27.2%
2011	23,310	+25.6%
2016	25,384	+8.9%
2021	28,114	+10.8%

Tableau 4: Population totale de Dieppe et évolution de la population, 1991-2021

Les pyramides des âges montrent comment une population est répartie par cohortes (groupes d'âge de 5 ans) et elles peuvent être comparées aux années suivantes ou précédentes pour comprendre l'évolution d'une population. La Figure 24 montre les pyramides des âges pour Dieppe, en comparant les chiffres de 2021 à ceux de 2011.

En raison de l'augmentation de la population globale, la part des personnes âgées de moins de 20 ans a augmenté au cours de cette période. Cependant, les pourcentages sont restés constants. Il est intéressant de noter que plus de la moitié (51,8 %) de la population a moins de 40 ans. Alors que de nombreuses communautés canadiennes vieillissent, Dieppe est un cas à part, avec une population de jeunes beaucoup plus importante. Ceci est d'autant plus évident que la population en âge de travailler (15-64 ans) est nombreuse. Les tendances démographiques observées à Dieppe sont similaires à celles observées dans la région métropolitaine de Moncton, comme le montre la Figure 25.

La ville de Dieppe est devenue un endroit attrayant pour les jeunes générations, ce qui peut être attribué à un certain nombre de facteurs. Premièrement, Dieppe est située au centre du Nouveau-Brunswick et est directement adjacente à la plus grande ville de la province, Moncton. Le Grand Moncton abrite l'une des plus grandes communautés francophones du Canada, ce qui attire les industries qui dépendent spécifiquement d'une main-d'œuvre bilingue, comme les centres d'appel. Les grands centres d'emploi tels que l'aéroport international Roméo-Leblanc, les parcs industriels adjacents et les deux hôpitaux voisins emploient également de nombreux résidents.

D'après les données actuelles, cette situation devrait changer car Dieppe et la région de Moncton comptent un grand nombre de personnes âgées de 5 à 15 ans. L'âge médian de la population en 2021 était de 40,8 ans à Dieppe et de 42,4 ans dans la région. Cependant, l'âge médian dans la province était de 46,8 ans, ce qui montre que la population de la ville et de la région est généralement plus jeune.

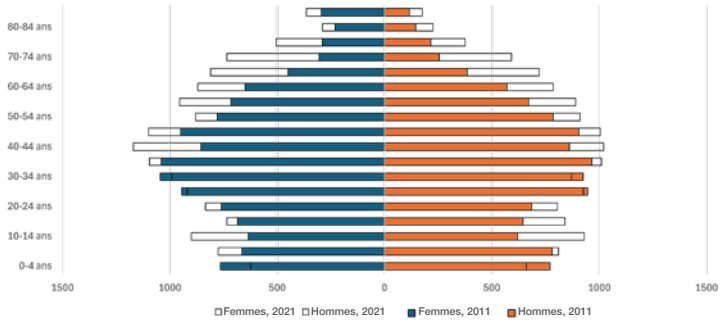


Figure 24: Pyramide des âges de la ville de Dieppe, 2021 et 2011

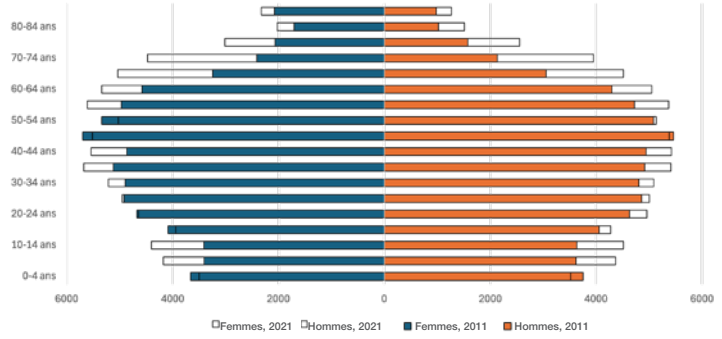


Figure 25: Pyramide des âges de la région métropolitaine de Moncton, 2021 et 2011

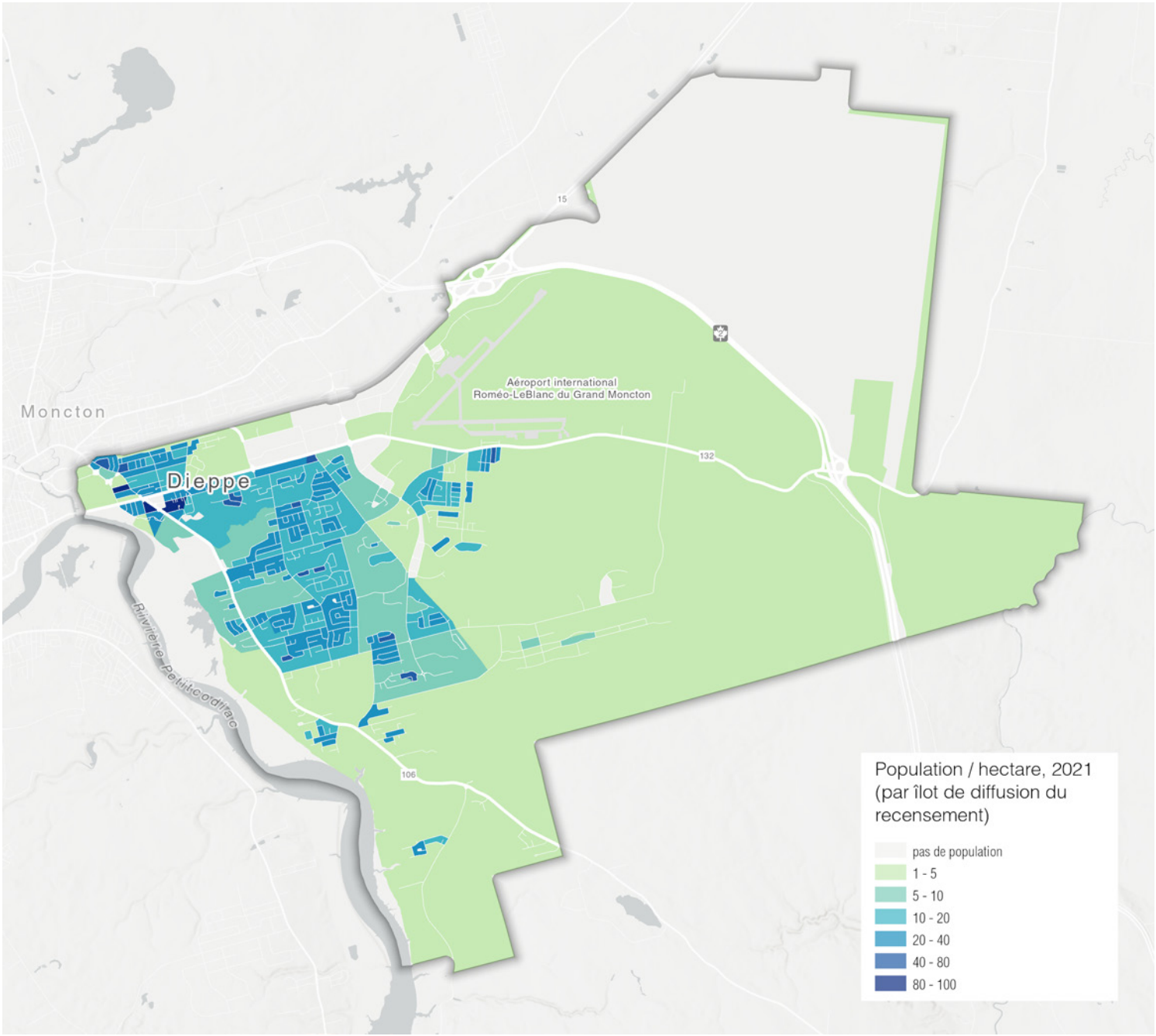


Figure 26: Carte de la densité de population

1.5.2 Densités de population actuelles par îlots de dissémination

L'examen des données de recensement de Dieppe au niveau de l'îlot de diffusion donne des indications intéressantes sur la répartition de la population dans la ville. Les densités de population les plus élevées à Dieppe se trouvent dans le nord-ouest de la ville, qui est plus développé. Les régions périphériques au sud et à l'est sont en grande partie non développées ou occupées par des utilisations à très faible densité.

À l'extérieur du centre-ville, les terrains aménagés au nord de la rue Champlain sont occupés par des usages industriels et par l'aéroport, et leur densité de population est donc nulle ou très faible. Dans les zones développées de la ville, la densité de la population est bien répartie et n'est pas concentrée dans une seule zone.

La plupart des zones développées de Dieppe sont habitées à une densité de population comprise entre 10 et 40 habitants par hectare. Seuls quelques îlots du centre-ville ont une densité de population supérieure à 80 habitants par hectare.

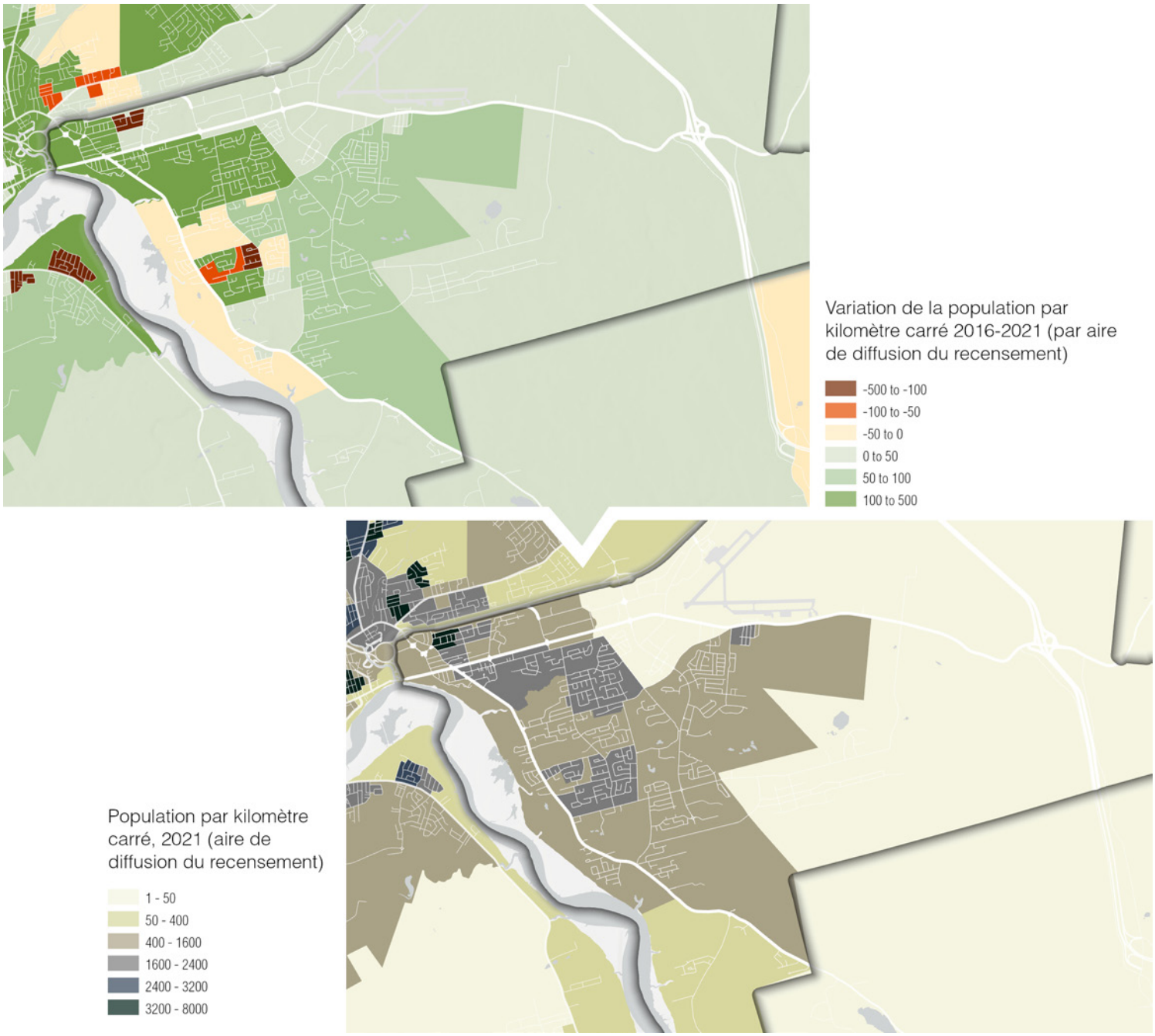


Figure 27: Évolution dans le temps de la densité de population

1.5.3 Évolution de la population par aire de diffusion de 2016 à 2021

Les densités de population par aire de diffusion du recensement atteignent jusqu'à 34 résidents par hectare. Les secteurs les plus densément habités de la ville se trouvent à l'est de la rue Paul, au sud de la rue Champlain, au sud du chemin Chartersville et au nord du chemin Melanson. Autrement, les zones résidentielles viabilisées ont généralement une densité de population de 4 à 16 habitants par hectare.

La plupart des secteurs de Dieppe se sont densifiés entre les deux dernières années de recensement, la plupart des secteurs autour du centre-ville ayant uniformément augmenté leur densité d'environ 10 résidents par hectare en moyenne. Il y a quelques petites poches de la ville où les densités moyennes ont diminué. Les zones touchées par ces baisses de densité sont tous les anciens quartiers à faible densité. Il s'agit d'un phénomène souvent observé dans les zones résidentielles bien établies, où la plupart des maisons ont été construites il y a plusieurs dizaines d'années. Lorsque les propriétaires vieillissent et qu'il n'y a pas de constructions intercalaires importantes, la diminution de la taille moyenne des ménages entraîne une baisse de la population globale.

1.5.4 Ménages par âge du support principal

La population est organisée en ménages, c'est-à-dire en individus et en groupes qui partagent un même logement. À des fins statistiques, l'âge de la personne principalement responsable du paiement des coûts du logement, ou de la première personne inscrite sur le formulaire de recensement en cas de partage égal, est considéré comme l'« âge » du ménage. Cela donne une indication de la phase de vie et des besoins des ménages à Dieppe.

Le tableau 5 ci-dessous montre l'évolution des ménages en fonction de l'âge et de la répartition entre propriétaires et locataires. Entre les périodes de recensement, il y a eu une augmentation de 13 % des ménages permanents à Dieppe. À l'instar de la tendance démographique, les plus fortes augmentations du nombre de ménages ont été observées dans les groupes d'âge plus élevés.

Le vieillissement de la population tend à réduire la taille des ménages et, par conséquent, à accélérer la croissance du nombre de ménages. Comme Dieppe a connu une plus forte croissance de sa population âgée que la région du Grand Moncton ou de la province, elle a connu une croissance plus rapide du nombre de ménages. L'augmentation de 13 % à Dieppe est supérieure à celle de la région, qui est de 9 % (tableau 6), et nettement supérieure à celle de la province, qui est de 6 % (tableau 7). Dans les trois régions, la croissance des ménages s'est concentrée sur les personnes âgées de 65 ans et plus, et c'est à Dieppe qu'elle a été la plus forte.

Dieppe a connu une plus forte croissance des ménages locataires. Bien qu'elle soit toujours derrière la région de Moncton pour ce qui est de la proportion de ménages louant leur logement en 2021 (30,5 % contre 38,0 %), le nombre total de locataires a augmenté de 27,8 %, comparativement à seulement 17,6 % pour la région et à 10,8 % pour l'ensemble de la province. Cette tendance est également liée au vieillissement de la population, les ménages locataires âgés de plus de 65 ans augmentant de près de 70 %, contre une augmentation de seulement 21 % pour les ménages propriétaires de cet âge.

Dieppe	Total	15 à 24	25 à 34	35 à 44	45 à 54	55 à 64	65 à 74	75 à 84	85+
2016	10,540	490	1,775	2,275	2,230	1,730	1,220	600	210
Propriétaire	7,000	120	1,175	1,850	1,840	1,390	845	370	105
Locataire	2,840	375	605	425	390	335	380	230	105
2021	11,875	425	1,865	2,440	2,325	2,020	1,690	815	285
Propriétaire	8,245	115	1,140	1,900	1,855	1,630	1,095	370	135
Locataire	3,630	310	725	540	465	390	605	450	155
	13%	-13%	5%	7%	4%	17%	39%	36%	36%

Tableau 5: L'âge des support principaux des menages selon le mode d'occupation (2016 & 2021, Ville de Dieppe)

Grand Moncton	Total	15 à 24	25 à 34	35 à 44	45 à 54	55 à 64	65 à 74	75 à 84	85+
2016	51,080	2,465	8,280	9,310	9,660	9,005	7,100	3,675	1,595
Propriétaire	33,065	435	4,375	6,760	7,120	6,635	4,865	2,050	805
Locataire	18.020	2,030	3,910	2,545	2,540	2,350	2,235	1,620	795
2021	55,835	2,575	8,520	10,045	9,995	9,655	8,555	4,690	1,790
Propriétaire	34,640	345	4,070	6,825	7,515	6,925	5,625	2,505	830
Locataire	21,195	2,230	4,460	3,220	2,465	2,730	2,940	2,185	970
	9%	4%	3%	8%	3%	7%	20%	28%	12%

Tableau 6: L'âge des support principaux des menages selon le mode d'occupation (2016 & 2021, Grand Moncton)

Nouveau-Brunswick	Total	15 à 24	25 à 34	35 à 44	45 à 54	55 à 64	65 à 74	75 à 84	85+
2016	318,430	10,375	38,520	49,920	61,590	67,665	53,165	27,545	9,660
Propriétaire	236,740	2,385	22,135	37,285	49,420	55,340	42,875	20,560	6,735
Locataire	79,825	7,900	16,055	12,210	11,720	11,980	10,135	6,925	2,910
2021	336,760	10,740	40,150	50,115	56,460	70,930	64,030	33,600	10,740
Propriétaire	245,600	2,525	22,385	36,610	45,030	56,995	50,435	24,475	7,140
Locataire	88,425	8,055	17,320	13,010	10,830	13,365	13,260	9,015	3,570
	6%	4%	4%	0%	-8%	5%	20%	22%	11%

Tableau 7: L'âge des support principaux des menages selon le mode d'occupation (2016 & 2021, le Nouveau-Brunswick)

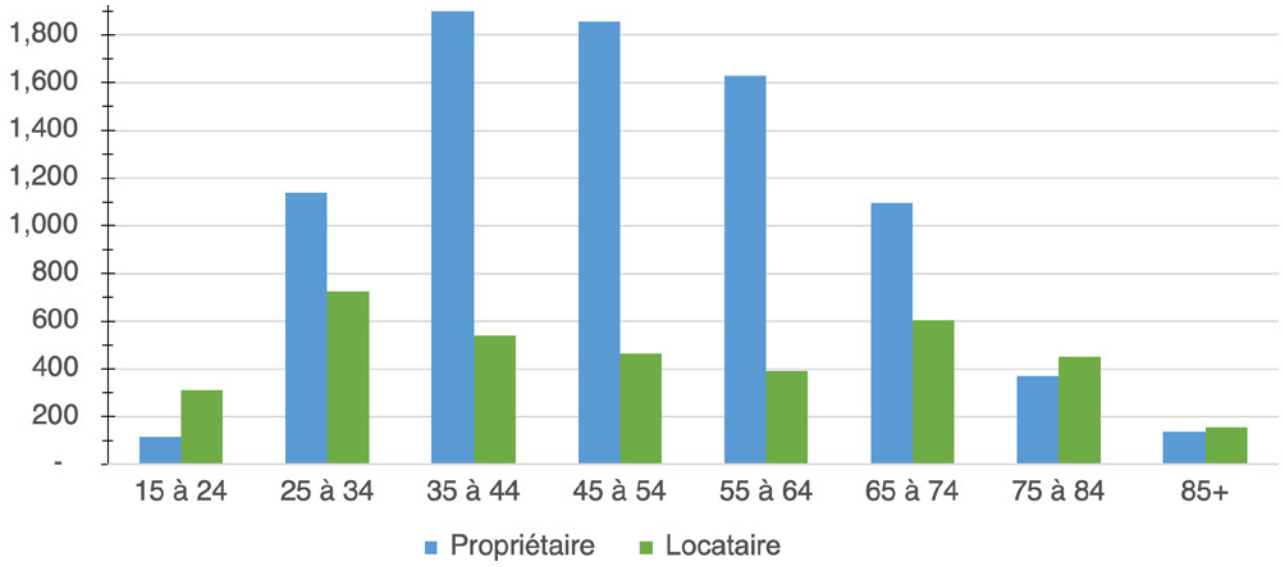


Figure 28: L'âge des support principaux des menages selon le mode d'occupation (2021, Ville de Dieppe)

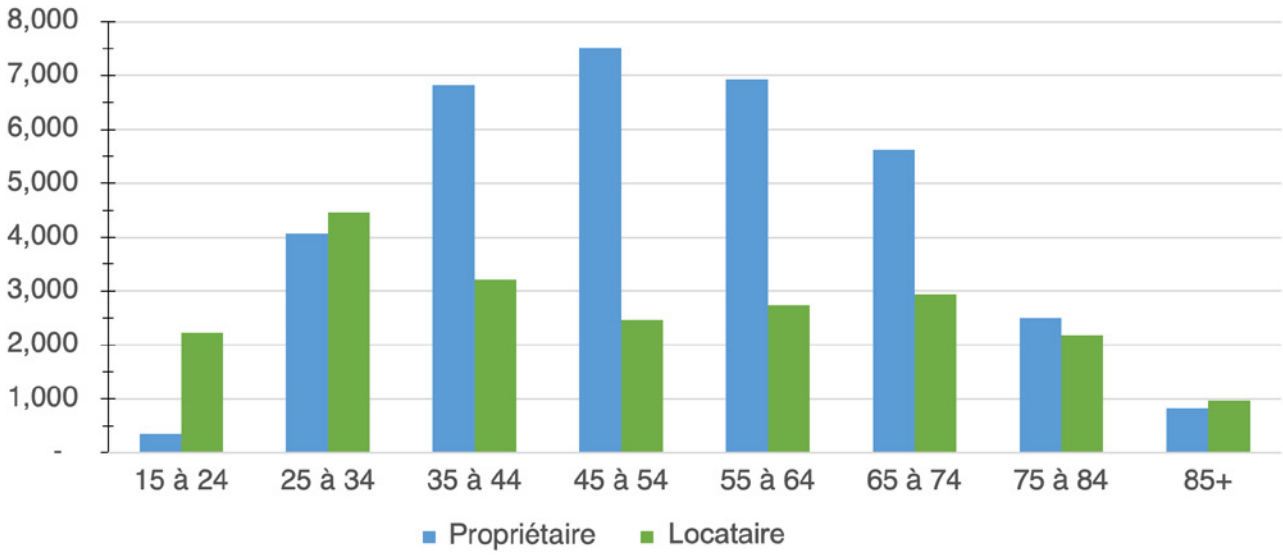


Figure 29: L'âge des support principaux des menages selon le mode d'occupation (2021, Grand Moncton)

1.5.5 Caractéristiques actuelles des ménages

Les ménages sont en outre classés en fonction de la structure familiale qui décrit la manière dont ces groupes d'occupants du logement sont ou non en relation les uns avec les autres. La plupart des logements sont occupés par une famille d'un type ou d'un autre, bien que les groupes non familiaux, tels que les individus ou les colocataires, constituent une large minorité. Le tableau 8 ci-dessous présente les données sur les ménages, ventilées par type de famille. Encore une fois, l'influence des tendances de vieillissement de la population est apparente, les ménages familiaux non recensés ayant augmenté de 21 %, suivis par les couples sans enfants (12 %).

La croissance de Dieppe est comparable à celle de la région du Grand Moncton (tableau 9) en ce qui a trait à la structure familiale, bien qu'encore une fois avec une plus grande proportion de couples sans enfants et de ménages non familiaux qui sont typiques des populations plus âgées. Comparativement à la province (tableau 10), Dieppe affiche une croissance beaucoup plus forte parmi les types de familles avec enfants. Cela signifie que la population de Dieppe reste relativement jeune par rapport à la province, malgré la tendance au vieillissement.

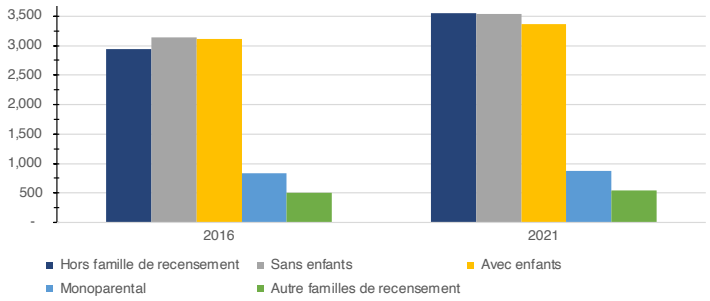


Figure 30: Familles de recensement selon le type de ménages (Dieppe)

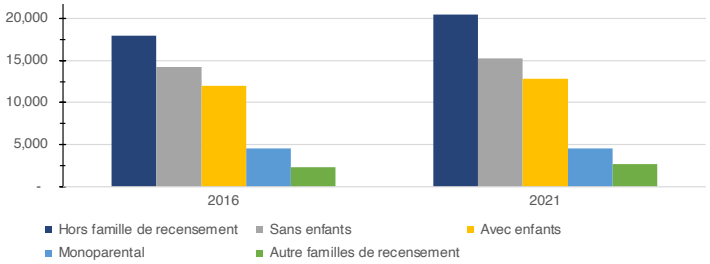


Figure 31: Familles de recensement selon le type de ménages (Gr. Moncton)

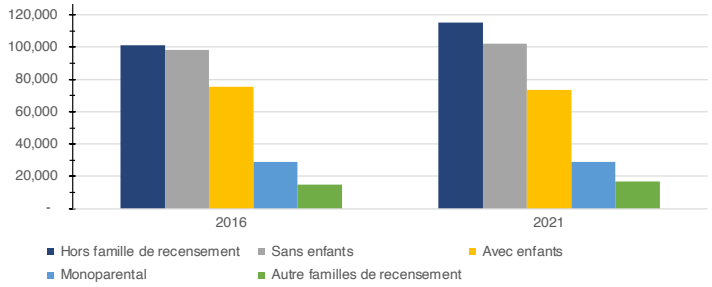


Figure 32: Familles de recensement selon le type de ménages (N.-B.)

Dieppe	Total	Couple sans enfants	Couples avec enfants	Monoparental	Autre familles de recensements	Sans familles de recensements
2016	10,540	3,140	3,115	840	500	2,940
Propriétaire	7,700	2,430	2,785	540	400	1,535
Locataire	2,840	710	330	300	100	1,405
2021	11,875	3,530	3,360	880	550	3,555
Propriétaire	8,245	2,595	2,935	565	460	1,690
Locataire	3,630	930	425	315	95	1,865
	13%	12%	8%	5%	10%	21%

Tableau 8: Familles de recensement selon le type de ménages (2016-2021, Ville de Dieppe)

GM	Total	Couple sans enfants	Couples avec enfants	Monoparental	Autre familles de recensements	Sans familles de recensements
2016	51,080	14,220	12,035	4,570	2,300	17,945
Propriétaire	33,065	10,795	10,275	2,405	1,675	7,890
Locataire	18,020	3,425	1,755	2,165	625	10,050
2021	55,835	15,260	12,840	4,585	2,730	20,415
Propriétaire	34,640	11,100	10,670	2,470	2,100	8,300
Locataire	21,195	4,160	2,170	2,110	645	12,110
	9%	7%	7%	0%	19%	14%

Tableau 9: Familles de recensement selon le type de ménages (2016-2021, Grand Moncton)

NB	Total	Couple sans enfants	Couples avec enfants	Monoparental	Autre familles de recensements	Sans familles de recensements
2016	318,430	98,120	75,360	28,735	15,075	101,145
Propriétaire	236,740	84,605	65,785	16,860	12,380	57,110
Locataire	79,825	13,300	9,160	11,450	2,440	43,470
2021	336,760	101,935	73,650	29,050	16,740	115,380
Propriétaire	245,600	86,315	64,020	17,900	13,625	63,740
Locataire	88,425	15,285	9,130	10,535	2,765	50,715
	6%	4%	-2%	1%	11%	14%

Tableau 10: Familles de recensement selon le type de ménages (2016-2021, Noveau-Brunswick)

1.5.6 Statistiques sur la population active et les revenus

Les principales statistiques relatives à la main-d'œuvre et à l'emploi pour la ville de Dieppe, la région du Grand Moncton et la province du Nouveau-Brunswick sont présentées dans le tableau 14 ci-dessous. Dieppe jouit en général d'une meilleure situation de la main-d'œuvre, avec des taux d'activité et d'emploi plus élevés, et un taux de chômage plus bas. Cela est particulièrement vrai par rapport à la province, dont la population est plus âgée et moins active, mais des différences significatives sont également observées par rapport à la région du Grand Moncton.

2021	Population 15+	Population active	Employés	Chômeurs	Population inactive	Taux d'activité	Taux d'emplois	Taux de chômage
Dieppe	23,630	16,280	15,185	1,095	7,350	69	64	7
Grand Moncton	106,755	70,155	64,280	5,875	36,605	66	60	8
Nouveau-Brunswick	648,245	389,470	349,210	40,255	258,780	60.1	53.9	10.3

Tableau 11: Situation d'activité, 2021

Dieppe	Total	15 à 24	25 à 34	35 à 44	45 à 54	55 à 64	65 à 74	75 à 84	85+
2016	78,500$	41,600$	81,000$	104,000$	100,000$	77,000$	58,000$	42,800$	34,000$
Propriétaire	95,000$	67,000$	102,000$	119,000$	112,000$	83,000$	66,500$	52,800$	45,600$
Locataire	40,800$	34,000$	45,200$	52,000$	47,600$	48,800$	35,600$	31,000$	32,000$
2021	90,000$	55,600$	87,000$	112,000$	122,000$	97,000$	68,500$	49,600$	39,600$
Propriétaire	110,000$	82,000$	107,000$	128,000$	137,000$	113,000$	80,000$	60,800$	41,600$
Locataire	55,600$	53,600$	66,000$	71,000$	64,000$	55,600$	50,000$	41,200$	36,800$
	15%	34%	7%	8%	22%	26%	18%	16%	16%

Tableau 12: Revenu médian selon le groupe d'âge (2016-2021, Ville de Dieppe)

NB	Total	15 à 24	25 à 34	35 à 44	45 à 54	55 à 64	65 à 74	75 à 84	85+
2016	60,800$	36,400$	63,600$	79,500$	79,500$	65,500$	48,800$	38,000$	33,200$
Propriétaire	72,000$	56,000$	82,000$	93,000$	91,000$	73,500$	54,800$	42,400$	36,400$
Locataire	34,800$	31,600$	41,600$	41,200$	37,200$	32,800$	28,400$	28,600$	26,600$
2021	71,000$	50,800$	75,000$	92,000$	99,000$	78,000$	57,600$	44,000$	37,200$
Propriétaire	83,000$	66,000$	93,000$	108,000$	111,000$	87,000$	64,500$	49,200$	40,000$
Locataire	45,600$	46,800$	56,000$	55,600$	53,200$	40,400$	36,000$	33,600$	31,400$
	17%	40%	18%	16%	25%	19%	18%	16%	12%

Tableau 13: Revenu médian selon le group d'âge (2016-2021, le Nouveau-Brunswick)

Compte tenu de ses bons résultats en matière de main-d'œuvre et d'emploi, il n'est pas surprenant que Dieppe ait connu une forte croissance du revenu des ménages entre les deux derniers recensements. Le revenu médian des ménages de Dieppe a augmenté de 15 % entre les recensements de 2016 et de 2021, comme l'indique le tableau 15. Le groupe d'âge qui a connu le plus grand pourcentage de croissance du revenu entre les périodes de recensement est celui des 15 à 24 ans, avec 34 %, suivi des 55 à 64 ans, avec 26 %. Il convient de noter que la forte croissance des revenus des plus jeunes en particulier est partiellement due à l'impact des programmes temporaires de soutien au revenu liés à la pandémie qui étaient en vigueur au moment du recensement de 2021.

Des données semblables ne sont pas disponibles pour la région du Grand Moncton en particulier, mais comparativement à la province (tableau 16), les ménages de Dieppe ont tendance à avoir des revenus significativement plus élevés pour tous les groupes d'âge et toutes les durées d'occupation, bien qu'ils aient augmenté à un rythme légèrement plus lent. Encore une fois, il faut être prudent dans l'interprétation de ce changement, car l'influence des soutiens au revenu liés à la pandémie signifie que ces chiffres sont quelque peu faussés.

Dans ce tableau encourageant pour Dieppe en général, il faut noter des différences significatives entre les ménages propriétaires et locataires. Selon le recensement de 2021, les ménages locataires ont tendance à gagner beaucoup moins que les ménages propriétaires d'âge similaire, dans certains cas moins de la moitié. Cela s'explique par le fait que les ménages locataires sont plus susceptibles d'être à revenu unique, mais aussi par le fait que les options de propriété tendent à être moins accessibles financièrement, ce qui signifie que les personnes employées dans des industries et des professions à faible revenu sont plus susceptibles de louer, quel que soit leur âge.

La mesure des faibles revenus de Statistique Canada permet d'identifier le nombre de ménages dont la situation est nettement inférieure à la médiane, ce qui donne une idée de l'ampleur et de la nature des personnes susceptibles d'être confrontées à des problèmes de coût de la vie et d'avoir besoin de services tels que des logements abordables et des transports en commun. En utilisant le revenu après impôt pour donner l'image la plus directe du revenu réellement disponible, les tableaux et les graphiques ci-dessous montrent les proportions de ménages à faible revenu à la fois dans l'ensemble et pour chaque type de famille.

1.6 Profil immobilier

1.6.1 Caractéristiques actuelles des logements

Comparativement à d'autres collectivités du Canada atlantique, Dieppe offre une grande variété de types d'habitations. Néanmoins, les maisons unifamiliales demeurent le type de logement le plus répandu. À l'heure actuelle, plus de 48 % du parc immobilier de Dieppe est constitué de maisons individuelles. Les appartements représentent 26,5 % du parc immobilier, les maisons jumelées et les maisons en rangée 22,0 %. En 2021, la grande majorité des immeubles résidentiels ne dépassaient pas cinq étages, avec seulement 100 ménages vivant dans des logements dépassant cette hauteur.

Bien que la proportion de maisons individuelles soit encore très élevée, la composition des ménages est telle que deux personnes vivant ensemble constituent le type de ménage le plus courant à Dieppe. 38,2 % des résidents de la ville ont déclaré vivre avec une autre personne lors du recensement de 2021, suivis par 25,3 % qui vivent seuls. Les ménages composés de trois personnes ou plus représentent un peu plus du tiers (36,4 %) du profil de la population.

Type de logement	Ménages dans le type de logement	% du total des ménages
Maison individuelle	5 580	48.2%
Maison jumelée	1 690	14.6%
Maison en rangée	855	7.4%
Appartement dans un duplex	590	5.1%
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	2 375	20.5%
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	100	0.9%
Autre maison individuelle	30	0.3%
Maison mobile	350	3.0%
Total des ménages en 2021	11 570	100%

Tableau 14: Caractéristiques du logement à Dieppe en 2021



Figure 33: Divers types de logements coexistent à Dieppe.

Taille du ménage	Nombre de ménages	% du total des ménages
1 personne	2 930	25.3%
2 personnes	4 425	38.2%
3 personnes	1 855	16.0%
4 personnes	1 720	14.9%
5 personnes ou plus	640	5.5%
Total des ménages en 2021	11 570	100%

Tableau 15: Taille des ménages à Dieppe en 2021

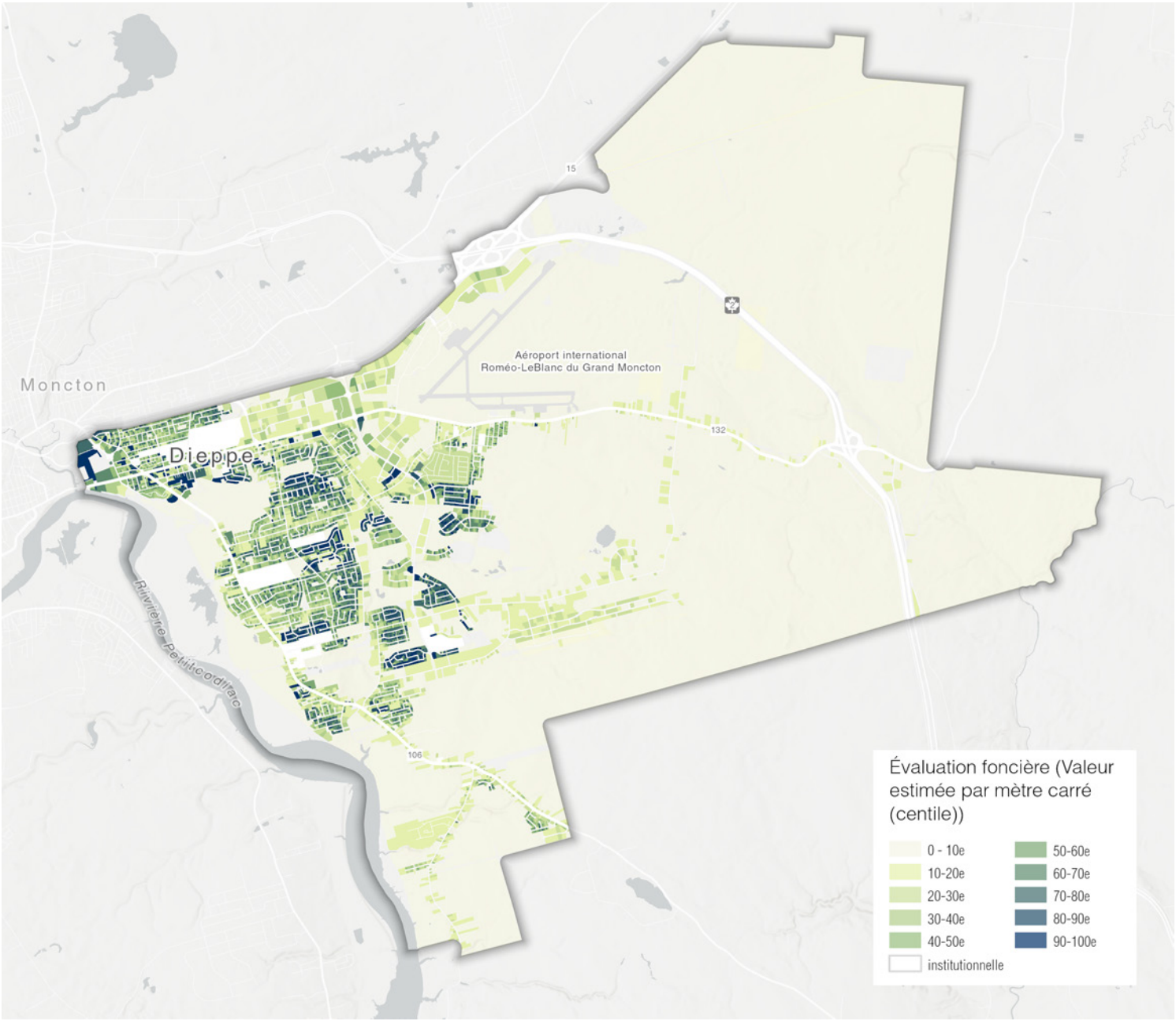


Figure 34: Carte des valeurs foncières

1.6.2 Valeurs foncières

L'évaluation foncière fournit une vue d'ensemble et une estimation de la valeur imposable par mètre carré de terrain pour chaque propriété à Dieppe, y compris les bâtiments qui ont été construits sur ce bien immobilier. La carte de l'évaluation foncière a pour but de montrer comment les valeurs immobilières se concentrent dans certaines zones de la ville. La carte affiche les valeurs d'évaluation foncière en centiles, qui classent les propriétés en fonction de leur valeur relative dans la ville. Par exemple, un site situé dans le 80e-90e centile a une valeur estimée plus élevée que les 80 % de propriétés les plus basses, mais une valeur plus basse que les 10 % de propriétés les plus hautes.

Il ne semble pas y avoir de concentration de valeurs d'évaluation élevées à Dieppe, et les terrains dont la valeur est supérieure à la moyenne sont dispersés dans les zones développées de la ville. Deux tendances liées à la valeur des terrains peuvent être observées.

Premièrement, pour le développement résidentiel, il existe une corrélation entre les densités de population et les valeurs foncières, qui est relativement indépendante de l'âge des lotissements. Deuxièmement, la valeur des propriétés est influencée par la proximité d'un développement commercial (mais pas industriel).

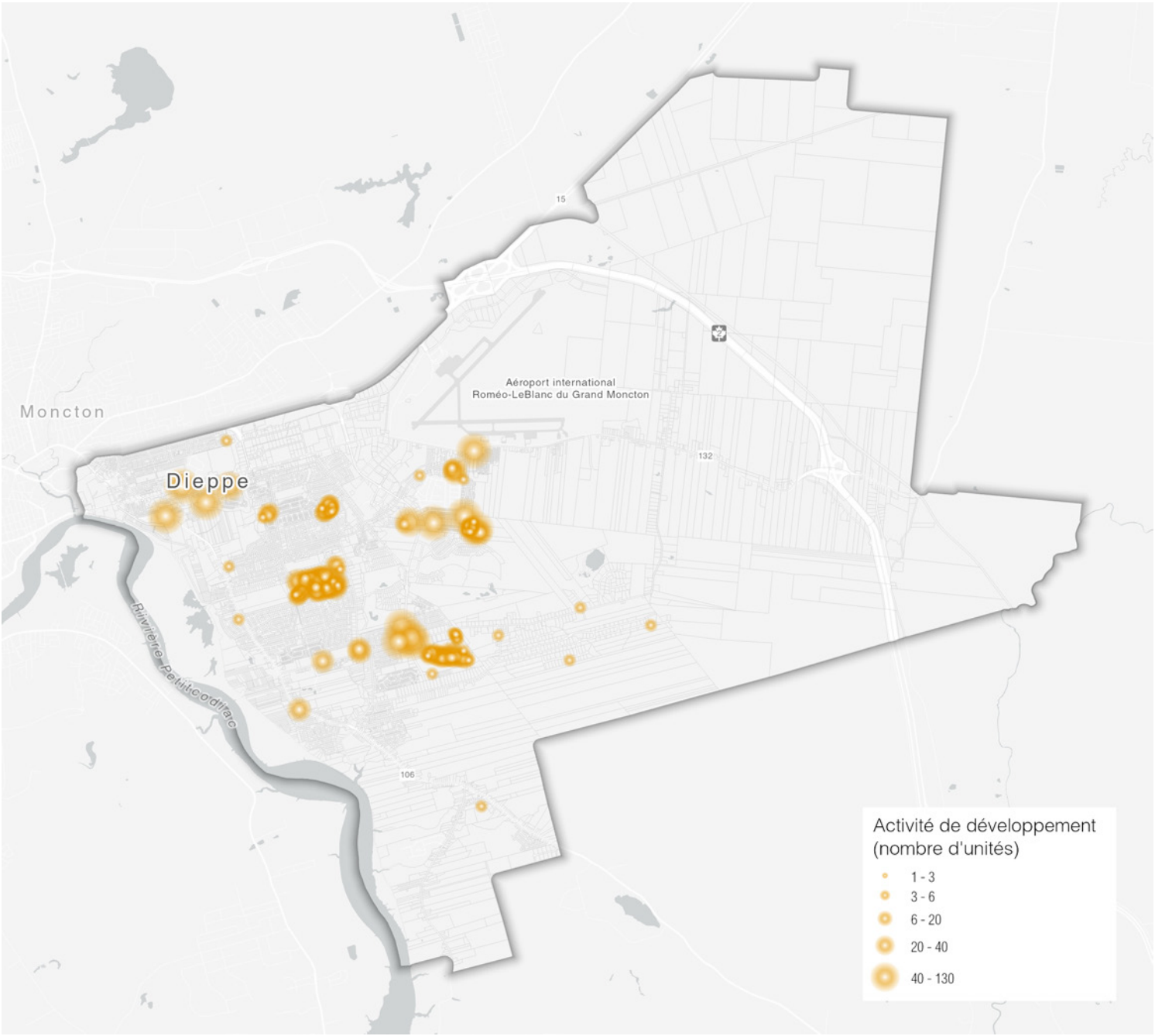


Figure 35: Carte thermique des activités de développement 2023/2024

1.6.3 Activité de développement au cours des 18 derniers mois

La carte ci-dessus représente une analyse des permis de construction résidentiels délivrés au cours de la période de 18 mois précédant la rédaction de ce rapport, c'est-à-dire de février 2023 à août 2024. Au total, la construction de 1 526 unités résidentielles a été approuvée au cours de cette période. Seules 99 de ces unités sont construites dans des habitations à faible densité d'une ou deux unités, tandis que les autres unités ont toutes été attribuées à des formes de développement plus denses.

Les développements résidentiels à plus forte densité se concentrent actuellement autour du centre-ville et des zones adjacentes au boulevard de Dieppe. Des groupes d'habitations individuelles peuvent également être observés dans les rues récemment aménagées, comme le lotissement entourant la rue Norbert, la rue Elsliger ou la rue Mélanie.

Autrement, l'activité de développement résidentiel à faible densité est assez dispersée dans la ville.

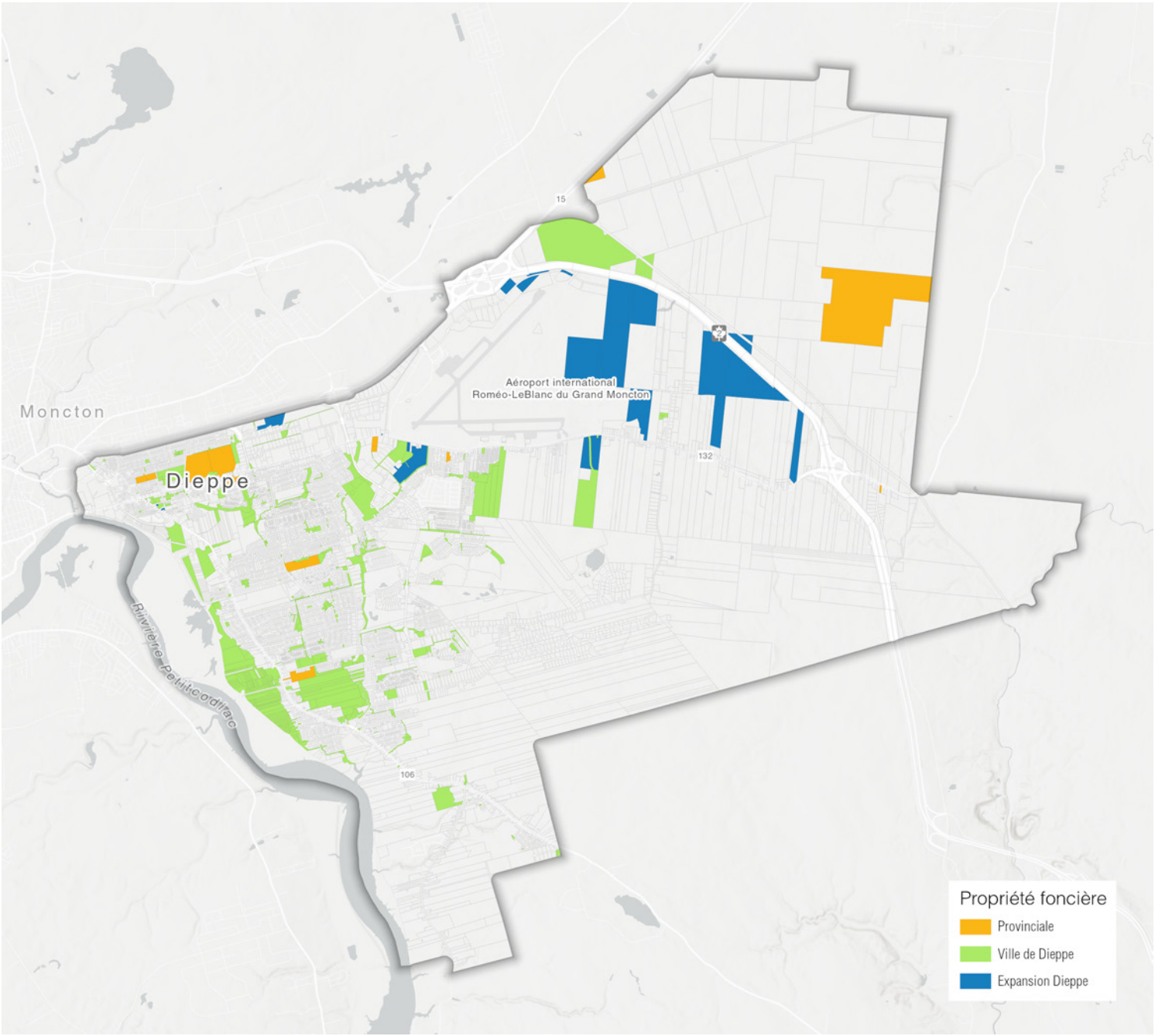


Figure 36: Carte de la propriété foncière publique

1.6.4 Propriétés foncières publiques

Un examen global d'une zone urbaine doit tenir compte des propriétés foncières publiques. La carte ci-dessus montre les terrains situés dans les limites de la ville qui appartiennent à la province du Nouveau-Brunswick, à Expansion Dieppe ou qui sont détenus directement par la ville.

Un examen de la structure de propriété montre qu'il y a peu de sites publics pour le développement résidentiel détenus par des organismes publics. La plupart des terrains publics proches du développement résidentiel sont détenus et réservés à des fins récréatives ou éducatives. Ces terrains créent donc déjà de la valeur pour la communauté.

En ce qui concerne le développement commercial et industriel, la situation est très différente. Entre les trois types de propriété publique indiqués sur la carte, il y a une quantité substantielle de terres à proximité de l'aéroport et de la route transcanadienne qui sont encore généralement disponibles pour le développement.

Ces deux éléments devront être pris en compte lors de l'examen des scénarios de développement résidentiel et commercial pour la ville de Dieppe.

1.6.5 Immobilier résidentiel

Les données suivantes concernent la variation de l'inventaire des logements en fonction du nombre de chambres à coucher dans le logement. Entre les périodes de recensement, Dieppe a connu une augmentation de 13 % du nombre total de logements. L'augmentation la plus importante en pourcentage a été observée dans les logements d'une chambre à coucher, soit une augmentation de 29 %. L'augmentation numérique la plus importante a été observée dans les unités de deux chambres à coucher, avec 590 unités ajoutées entre les périodes de recensement, soit une augmentation de 21 %.

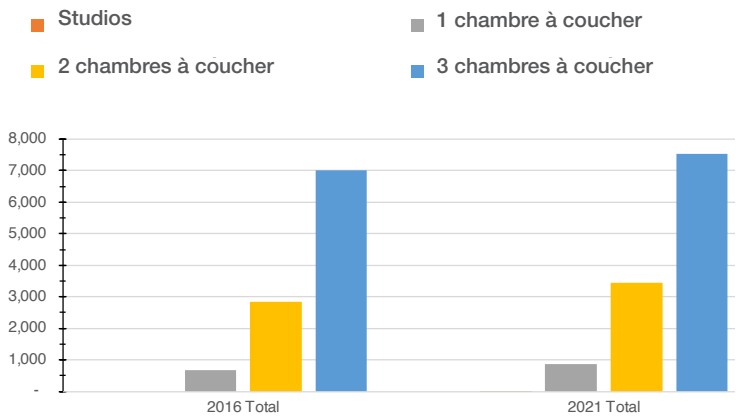


Figure 37: Variations des logements selon le nombre de chambres à coucher (2016-2021, Ville de Dieppe)

Dans le graphique de droite, les données relatives au parc de logements de 2021 sont ventilées par mode d'occupation. Comme on peut le voir, la grande majorité des logements de 3 chambres et plus sont destinés à la propriété, tandis que les logements de 1 et 2 chambres sont généralement construits à des fins locatives.

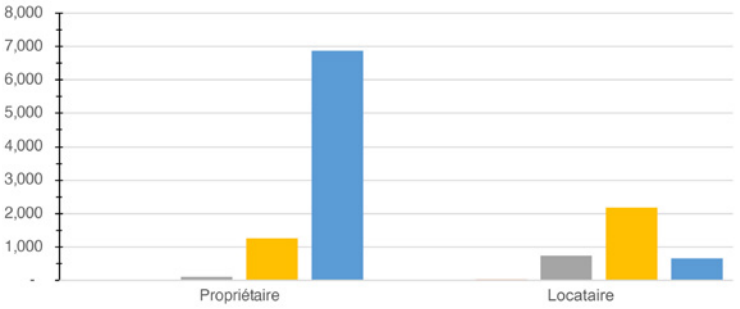


Figure 38: Logements selon le nombre de chambres à coucher et le mode d'occupation (2021, Ville de Dieppe)

À l'échelle régionale, le Grand Moncton a connu une augmentation globale de 9 % du nombre de logements. L'augmentation la plus importante en pourcentage a été observée dans les studios ou les logements sans chambre à coucher. L'augmentation numérique la plus importante a été observée dans les unités de deux chambres à coucher, avec une augmentation de 2 650 ou 19 %.

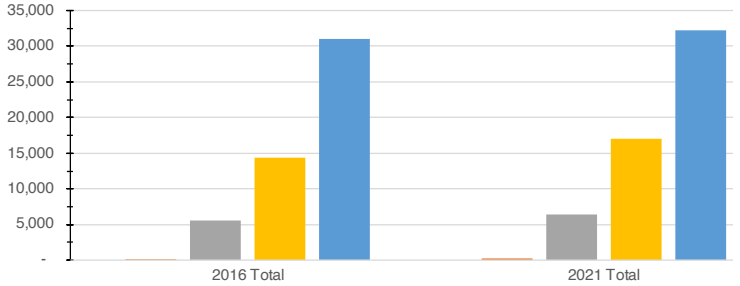


Figure 39: Variations des logements selon le nombre de chambres à coucher (2016-2021, Grand Moncton)

Comme à Dieppe, la grande majorité des logements de 3 chambres et plus sont destinés à la propriété, tandis que les studios, les logements de 1 et 2 chambres sont généralement - ou exclusivement, dans le cas des studios - destinés à la location.

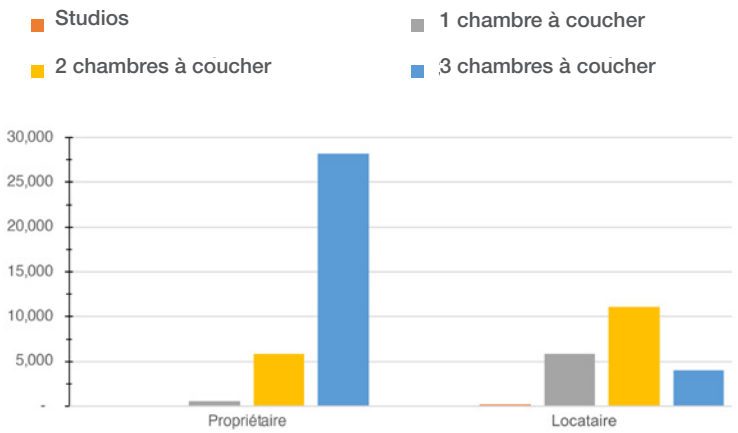


Figure 40: Logements selon le nombre de chambres à coucher et le mode d'occupation (2021, Grand Moncton)

Le Nouveau-Brunswick a connu une augmentation globale du nombre de logements de 6 % entre les périodes de recensement. Les studios ont connu la plus forte augmentation en pourcentage (71 %). L'augmentation numérique la plus importante a été observée dans les unités de deux chambres à coucher, avec une augmentation de 9 155 unités ou 10 %.

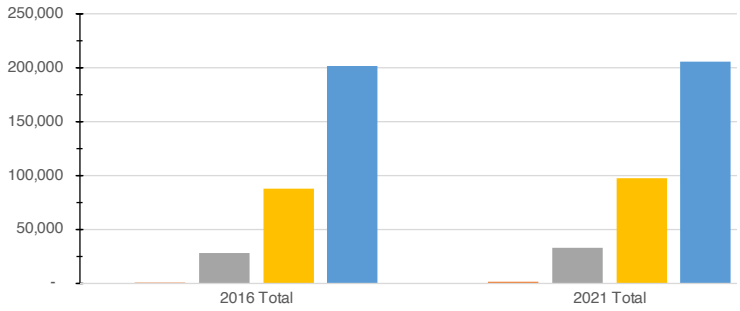


Figure 41: Variations des logements selon le nombre de chambres à coucher (2016-2021, le Nouveau-Brunswick)

A l'instar de leurs homologues locaux et régionaux, les logements de 3 chambres et plus sont presque exclusivement destinés à la propriété, tandis que les logements de 2 chambres ou moins sont plus souvent destinés à la location. Il est intéressant de noter que les données provinciales sont les seules des régions observées à présenter une proportion plus élevée de logements de 2 chambres à coucher destinés à la propriété plutôt qu'à la location.

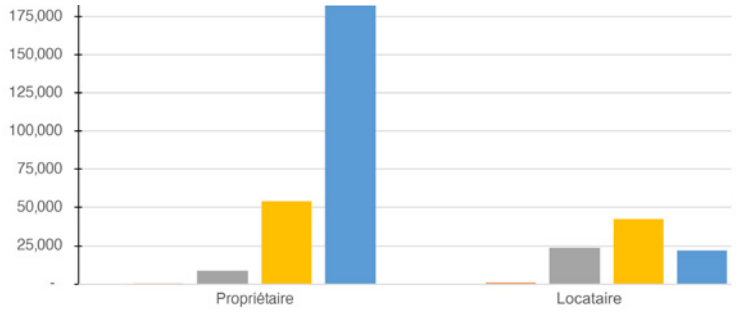


Figure 42: Logements selon le nombre de chambres à coucher et le mode d'occupation (2021, Nouveau-Brunswick)

1.6.6 Unités de logement par âge

Les données suivantes concernent l'âge du parc immobilier de Dieppe ainsi que les tendances en matière d'objectifs de construction des logements construits. Dieppe a connu deux grandes vagues de construction, entre 1971 et 1980, puis entre 2006 et 2010. Il s'agit des deux principaux pics de construction d'unités dans la ville.

Il est toutefois important de noter le changement de destination des logements à partir de 2006-2010. Depuis 2006, Dieppe a connu une augmentation du ratio de logements locatifs parmi les logements construits. Entre 2016 et 2021, c'est la première fois que le nombre total de logements locatifs construits est supérieur au nombre de logements en propriété construits au cours de l'une ou l'autre des périodes données.

Bien que le nombre total de logements en propriété soit toujours supérieur à celui des logements locatifs, comme le montre la Figure 43, cette évolution de la tendance dénote certains changements au sein de la ville, à savoir une demande accrue de logements locatifs. L'augmentation de la demande locative peut être le produit de circonstances multiples et simultanées (c'est-à-dire une diminution de l'accessibilité à la propriété, un afflux de résidents temporaires tels que les étudiants, les retraités qui quittent leur maison pour s'installer dans des appartements, etc). Sur la base de ces seules données, aucune autre conclusion ne peut donc être tirée.

Sans surprise, ces tendances récentes se reflètent largement à l'échelle régionale, comme le montre la Figure 44. Bien que le Grand Moncton ait connu un boom de la construction avant la Deuxième Guerre mondiale, ce qui n'était pas le cas à Dieppe, les tendances de la construction depuis cette époque sont assez semblables, même en tenant compte du changement de tendance en faveur des immeubles locatifs de 2016 à 2021.

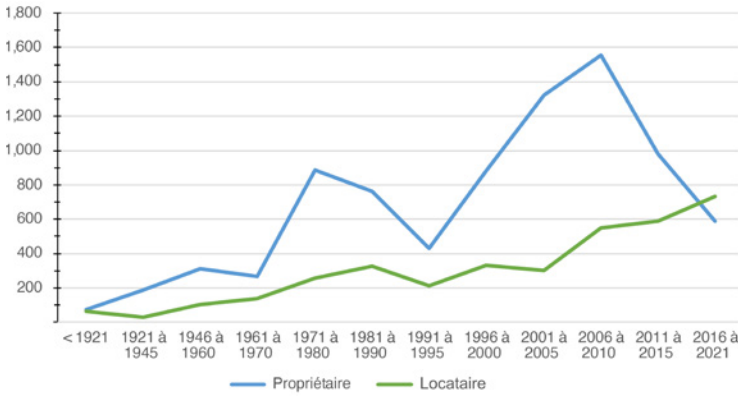


Figure 43: Logements construit selon la période de construction (Dieppe)

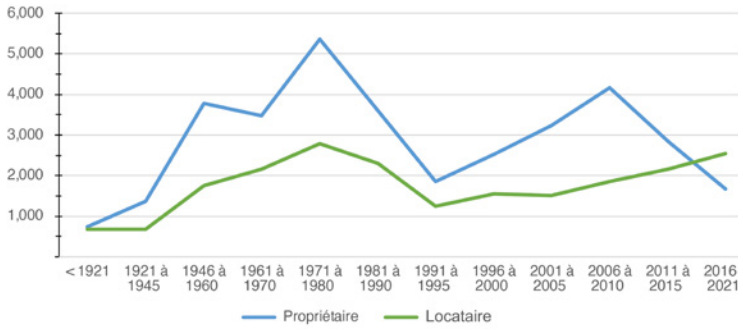


Figure 44: Logements construit selon la période de construction (G.-M.)

En comparaison avec les tendances de la construction à l'échelle de la province, le récent boom de la construction à Dieppe ne s'est pas reflété sur l'ensemble du Nouveau-Brunswick. La construction d'unités construites à des fins de propriété et de location a été constante de 1991 à 2010. Depuis 2010, il y a eu une baisse du nombre total d'unités construites, avec une baisse relative plus importante pour les unités construites à des fins de propriété. Bien que la ligne de démarcation entre les logements locatifs et les logements destinés à la propriété n'ait pas encore été franchie, si la tendance se maintient, les logements locatifs devraient bientôt dépasser les logements destinés à la propriété dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

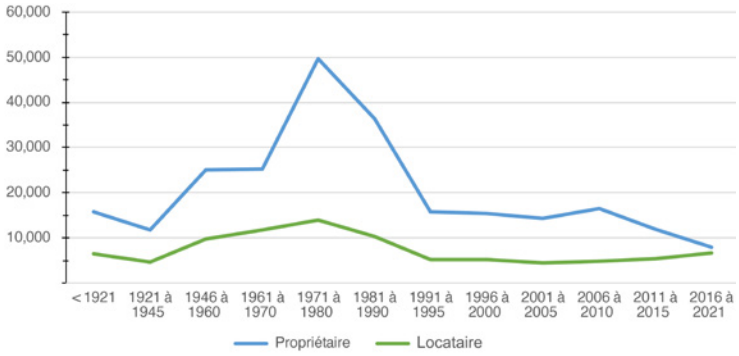


Figure 45: Logements construit selon la période de construction (N.-B.)



Figure 46: Immeuble multilogements le long de l'avenue Principale-Ouest à Dieppe.

1.6.7 Mises en chantier, loyers et inoccupation

Les graphiques ci-dessous présentent diverses données concernant : les mises en chantier de logements ventilées par mode d'occupation (c'est-à-dire propriété ou location) ; les achèvements de logements ventilés par type de logement, et les achèvements de logements ventilés par mode d'occupation des logements construits. La première montre les mises en chantier de logements entre 1991 et 2023. Le début des années 2000 a été marqué par un léger boom de la construction dans la région de Dieppe, avec des augmentations constantes des mises en chantier de logements destinés aux propriétaires et des augmentations sporadiques des mises en chantier de logements destinés à la location. Cette tendance commence à décliner en 2010, avec un rebond significatif et un changement dans les tendances des logements construits à des fins spécifiques à partir de 2019. Depuis 2019, les mises en chantier ont augmenté pour atteindre des niveaux supérieurs à ceux de 2010 - l'année la plus élevée avant 2019 - et, en outre, le nombre de mises en chantier de logements locatifs a dépassé le nombre de mises en chantier de logements destinés à la propriété.

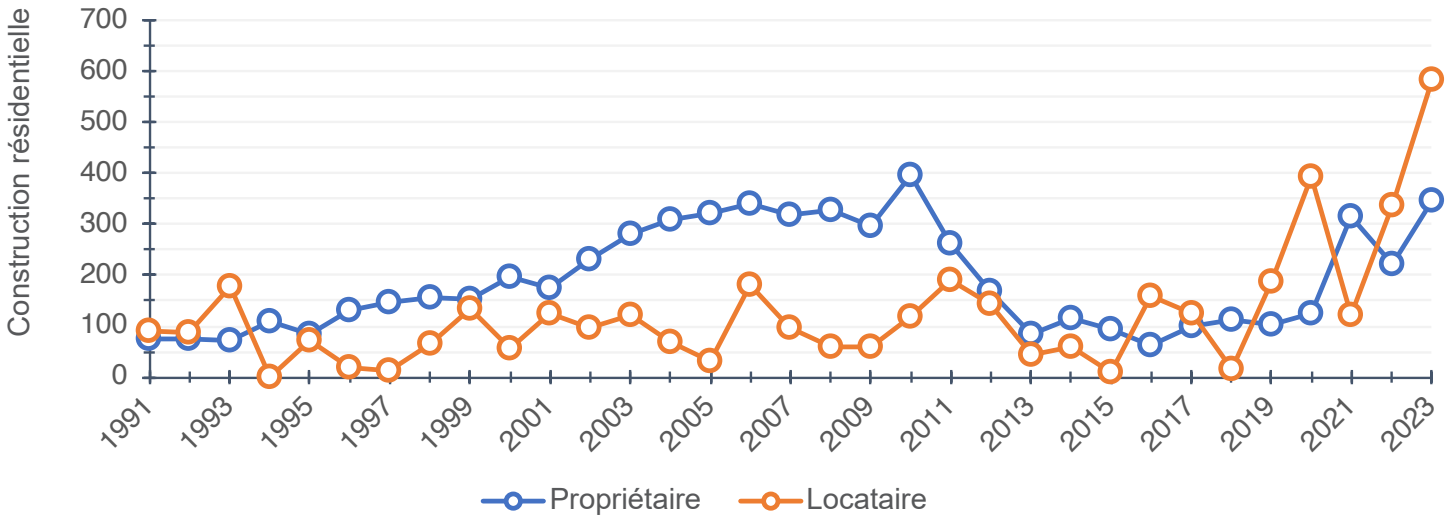


Figure 47: Construction résidentielle selon le mode d'occupation (Ville de Dieppe)

Le tableau suivant des logements achevés en fonction du type d'unité construite (c.-à-d. maisons individuelles, jumelées, en rangée ou appartements) reflète également cette tendance. Avant 2008, les maisons individuelles constituaient la majorité ou la pluralité des logements construits. Un changement notable de cette tendance s'est amorcé en 2012, lorsque les appartements ont été les logements les plus nombreux à être construits. Les appartements sont restés le type de logement avec le plus grand nombre d'achèvements depuis, avec le plus grand nombre d'appartements achevés en 2022 - également l'année avec le plus grand nombre d'achèvements de construction depuis 1991.

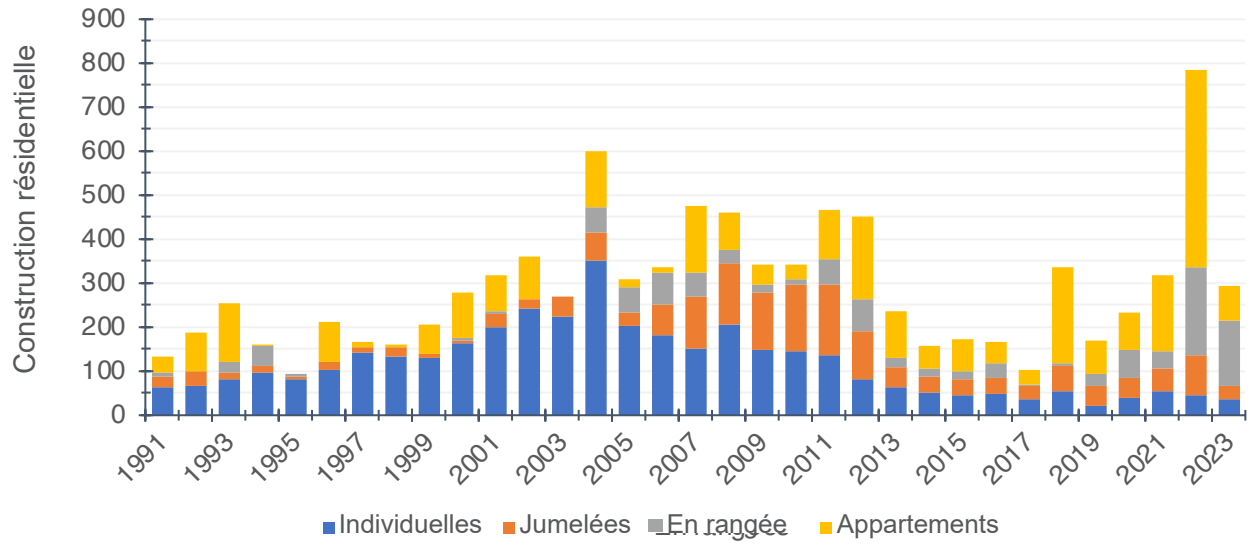


Figure 48: Construction résidentielle selon le type du logement (Ville de Dieppe)

La relation entre le taux d'inoccupation et les loyers du marché est une simple question d'offre et de demande. Un taux d'inoccupation élevé - généralement considéré comme supérieur à 5 % - est considéré comme un marché favorable aux locataires. Un taux d'inoccupation élevé signifie qu'il y a plus de logements disponibles, ce qui signifie que les locataires ont une certaine flexibilité dans leur choix de logement et de prix.

En raison d'une disponibilité élevée, les propriétaires sont généralement incapables d'imposer des prix de location plus élevés en raison du nombre d'alternatives sur le marché. Un faible taux d'inoccupation - généralement considéré comme inférieur à 3 % - constitue en revanche un marché favorable aux loueurs. Comme les locataires ont moins d'alternatives, les propriétaires sont en mesure d'exiger des prix plus élevés pour leurs logements disponibles.

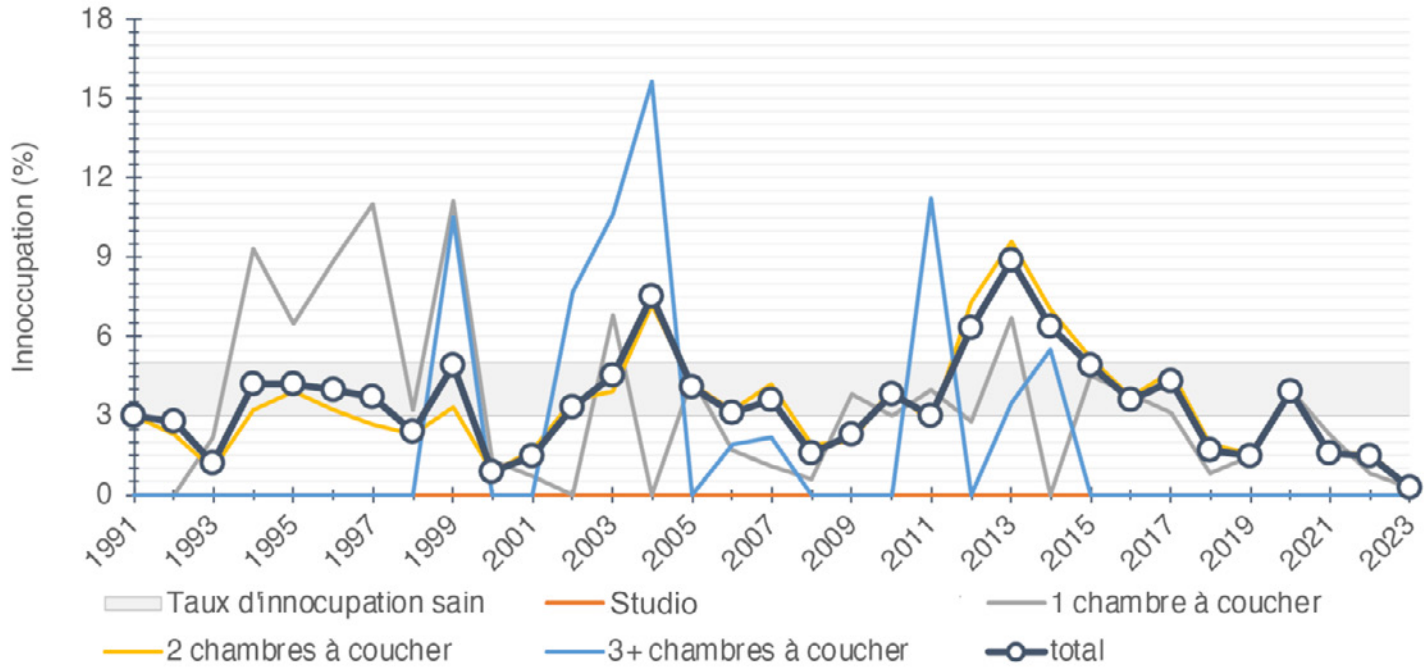


Figure 49: Taux d'innocupation selon le type de construction residentielle

Dieppe a connu quelques fluctuations de son taux d'inoccupation depuis 1991. Sauf exception, Dieppe a généralement connu un taux d'inoccupation sain - considéré comme compris entre 3 et 5 % - ou élevé. Cette tendance a commencé à changer en 2018, lorsque le taux d'inoccupation était de 1,7 %. Depuis, seule l'année 2020 a enregistré un taux d'inoccupation sain (3,9 %). En 2023, le taux d'inoccupation déclaré à Dieppe était de 0,3 %.

La relation entre l'inoccupation et les changements de prix est claire lorsqu'on examine le graphique ci-dessous, qui montre à la fois le pourcentage de changement d'une année à l'autre (A à A) dans les loyers du marché ainsi que le pourcentage de changement annuel médian pour l'ensemble des données. À partir de 2018, Dieppe a connu des baisses de son taux d'inoccupation et des augmentations des loyers du marché supérieures à l'augmentation médiane en pourcentage.

Alors que le taux d'inoccupation a continué à baisser, les loyers du marché ont commencé à augmenter à un rythme considérable. En 2021, alors que le taux d'inoccupation était de 1,6 %, les loyers du marché ont augmenté de 7,6 % par rapport à 2020. En 2022, les loyers ont encore augmenté de 17,8 % - le taux le plus élevé de la dernière décennie, et une augmentation qui n'est égalée que par une augmentation annuelle de 21,6 % en 1993 - lorsque le taux d'inoccupation est tombé à 1,5 %. Bien que l'augmentation annuelle entre 2022 et 2023 se soit atténuée à 10,1 % et que le taux d'inoccupation ait continué à diminuer, l'accessibilité globale du marché locatif continuera à diminuer s'il n'y a pas d'augmentation significative de l'offre de logements.

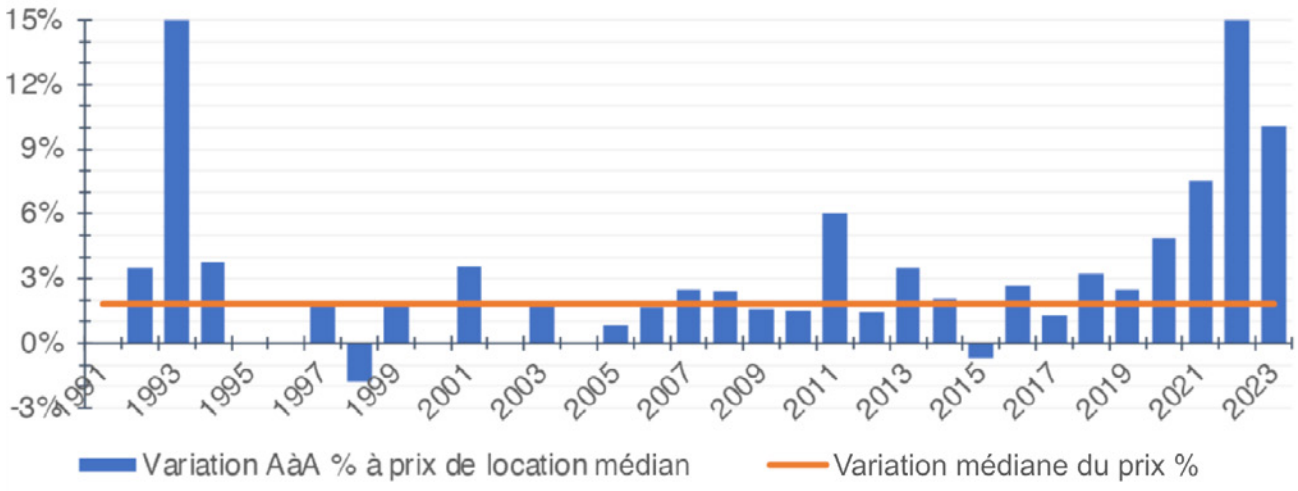


Figure 50: Variation du prix de location d'une année à l'autre et le prix de location médian (Ville de Dieppe)

1.6.8 Historique du développement commercial

L'immobilier résidentiel représente la plus grande part de la forme bâtie d'une communauté, mais diverses catégories d'immobilier commercial sont également cruciales pour soutenir l'accès des résidents à l'emploi, aux biens et aux services dont ils ont besoin. À l'aide des données d'évaluation foncière et de structure de l'inventaire des bâtiments existants de Dieppe, des estimations de la surface de plancher construite et de la date de construction ont été créées pour plusieurs grandes catégories d'immobilier commercial.

À partir de ces données, il est possible de dégager des tendances en matière de développement commercial récent. Le graphique ci-dessous indique la superficie commerciale ajoutée à Dieppe depuis 1991, soit un total de 3 275 279 pi² pour toutes les catégories d'immobilier commercial.

En 1991, on estimait que Dieppe disposait de 4 098 678 pi² d'espace commercial. À la fin de 2021, ce nombre était passé à 7 373 957 pi² et comprenait :

+ 1 421 340 pi² de surface de plancher commerciale (restaurants, hôtellerie, maisons de retraite et de soins spéciaux, services personnels, concessionnaires de véhicules, etc.)
+ 3 526 133 pi² de surface de plancher industrielle (entrepôts, installations de fabrication, hangars d'aéroports commerciaux)
+ 962 547 pi² de surface de plancher de bureaux (services professionnels, bureaux d'affaires privés, ministères), et
+ 1 463 936 pi² de surface de plancher de vente au détail (centres commerciaux, magasins à grande surface, unités de vente au détail dans des centres commerciaux et des immeubles à usage mixte).

Il est à noter que ces chiffres comprennent une quantité importante d'espace industriel ajouté au cours des périodes 2001 et 2006 qui est associé à des infrastructures majeures

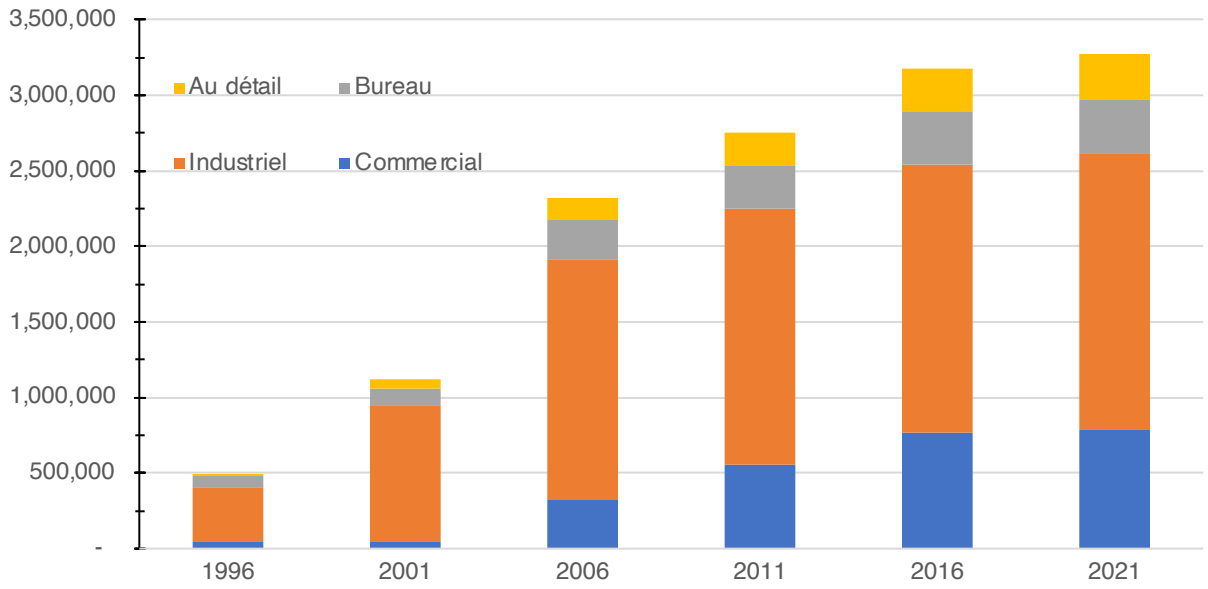


Figure 51: Superficie brute commerciale construite à Dieppe (Estimée de nouvelle construction après 1991)

(p. ex. l'Aéroport international Roméo LeBlanc du Grand Moncton) ainsi qu'à des opérations industrielles qui sont de nature régionale et qui ne sont pas exclusivement soutenues par la population et la croissance de Dieppe. C'est entre 1997 et 2006 que le développement industriel récent de Dieppe a été en grande partie attribuable à ces ajouts. Une quantité relativement modeste de nouveaux espaces a été ajoutée depuis. Bien qu'ils ne soient pas inclus dans les chiffres ci-dessus, un nombre important de bureaux anciens ont également été rénovés au cours de cette période.

Une grande partie de la surface de plancher décrite ci-dessus est occupée par le propriétaire, mais il existe un marché locatif important pour les bureaux et les locaux industriels dans la région du Grand Moncton, y compris à Dieppe. Les tendances et les conditions de ces marchés de location peuvent donner un aperçu de la demande pour l'inventaire actuel de Dieppe et de la nécessité d'en augmenter le nombre à l'avenir. Cette section examine plus particulièrement les loyers du marché et les taux d'inoccupation, à Dieppe et par rapport au marché plus vaste de la région du Grand Moncton.

Cette vaste région, y compris Dieppe, est un centre provincial important pour les bureaux et les locaux industriels en particulier, en raison de son emplacement avantageux par rapport aux principales voies de transport du Canada atlantique et de sa population locale importante. Dieppe représente environ 12 % du marché locatif des bureaux de la région de Moncton et 19 % du marché locatif industriel. Ces deux proportions sont inférieures à la part de la population de Dieppe pour la même région, bien que cela ne soit pas inattendu puisque l'espace commercial a tendance à être plus concentré dans des endroits spécifiques plutôt qu'uniformément réparti dans une zone de marché. Dans ce cas, l'espace locatif commercial est plus susceptible d'être trouvé dans la ville de Moncton elle-même. Cette différence de taille doit être gardée à l'esprit lorsque l'on compare les conditions à Dieppe à celles d'une région plus vaste, car de petits changements peuvent avoir des répercussions beaucoup plus importantes sur les chiffres moyens du marché, et sembler plus dramatiques en conséquence. Dans ce contexte, Dieppe a eu tendance à surperformer ces dernières années en ce qui concerne l'espace de bureaux, comme le montre le graphique ci-dessous.

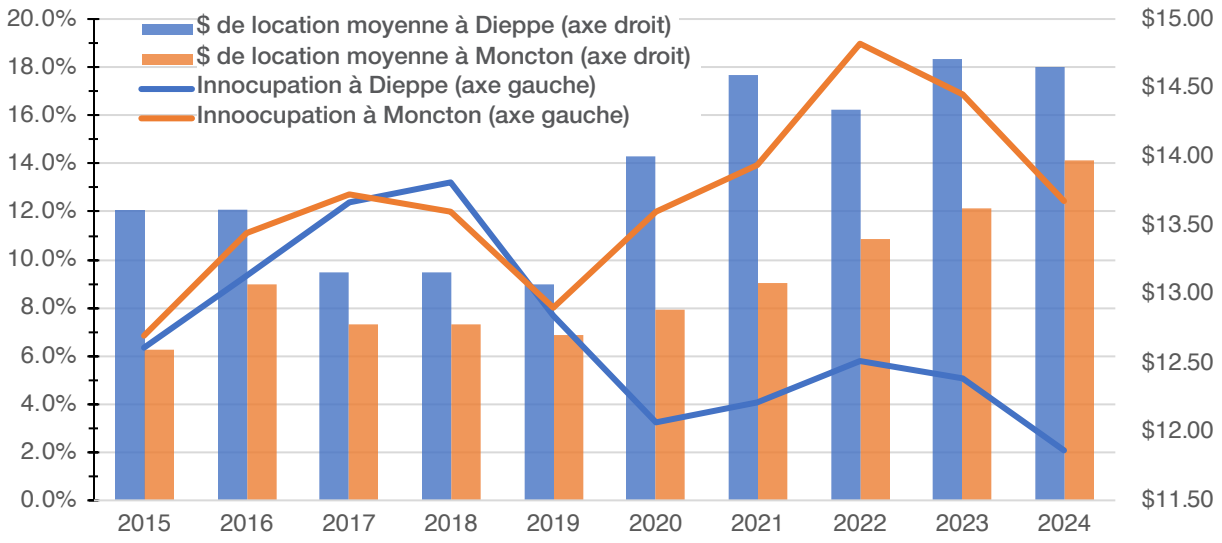


Figure 52: État du marché d'immobilier de bureau

Malgré les perturbations causées par la pandémie de Covid-19 et la prévalence accrue du travail à distance depuis lors, le nombre d'espaces loués n'a connu que quelques périodes limitées de déclin ; par rapport à 2019, la demande d'espaces sur le marché de la location de bureaux de Dieppe en juin 2024 était supérieure de près de 9 %.

D'autre part, l'offre d'espaces a augmenté de moins de 3 % au cours de cette même période, ce qui fait que Dieppe a connu des taux d'inoccupation constamment bas et des loyers de marché élevés pour ses espaces de bureaux. Au cours de la même période, le marché global de la région du Grand Moncton a connu une croissance de la demande plus modeste de 4 %, alors que l'offre a augmenté de plus de 9 %.

Cela a entraîné une augmentation des taux de location, car les nouveaux espaces ont fait grimper la moyenne, tandis que les taux d'inoccupation ont également augmenté, car la nouvelle offre a mis plus de temps à être absorbée. Cela suggère que Dieppe pourrait supporter un développement supplémentaire de bureaux à l'avenir, bien que la concurrence avec les espaces vides existants dans la région du Grand Moncton puisse rendre ce développement moins réalisable que ce que l'on pourrait supposer.

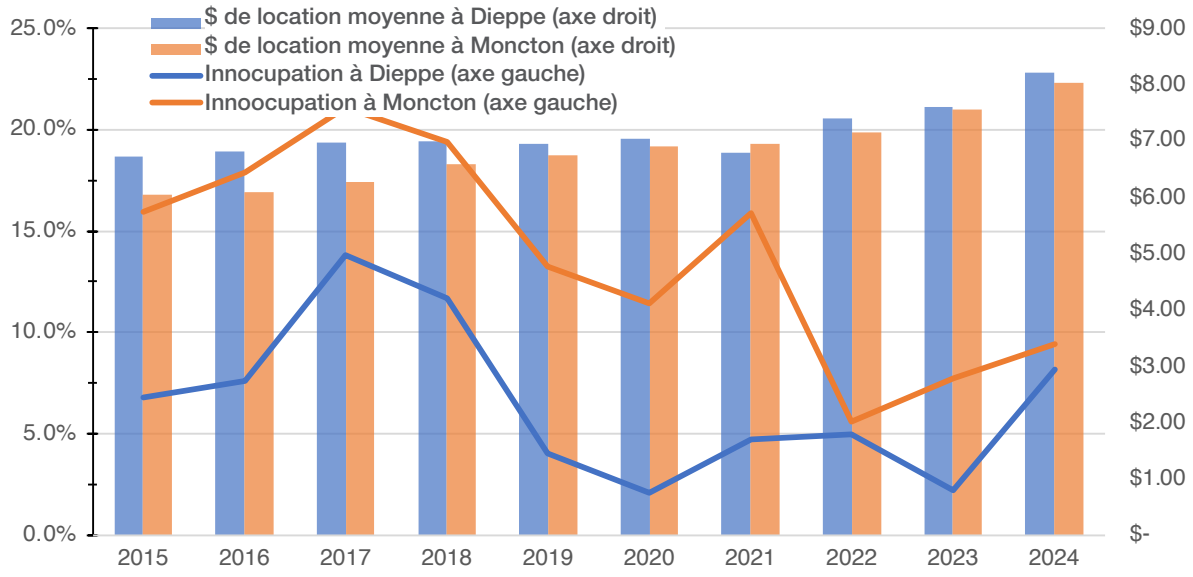


Figure 53: État du marché d'immobilier industriel

1.7 Projections de croissance

1.7.1 Raisonnement

La croissance future prévue pour Dieppe a été estimée à partir des projections démographiques nationales et provinciales de Statistique Canada. La part de Dieppe dans la croissance démographique récente et l'évolution de cette part ont été déterminées à partir des données réelles des recensements de 2016 et de 2021, mises à jour en fonction des limites municipales récemment révisées. En appliquant ces relations à divers scénarios de projection publiés par Statistique Canada en juin 2024, trois projections à long terme de la population future de Dieppe ont été générées, reflétant des scénarios de croissance faible, moyenne et forte.

En bref, les différences entre les scénarios impliquent des combinaisons optimistes ou pessimistes d'hypothèses concernant les tendances démographiques telles que les taux de natalité et de mortalité futurs. Toutefois, le facteur le plus influent en matière de changement démographique est la migration. Tous les scénarios prévoient le même schéma d'immigration en provenance d'autres régions du Canada, à savoir la poursuite des taux élevés observés ces dernières années, avec un retour à la moyenne à long terme d'ici à 2033. Par conséquent, la plus grande différence entre les scénarios réside dans l'obtention de taux faibles, moyens ou élevés d'immigration internationale et d'importantes populations de résidents non permanents.



Figure 54: Construction récente d'un bâtiment à logements multiples sur le boulevard de Dieppe

1.7.2 Projection de croissance résidentielle faible

	2021	2026	2031	2036	2041	2046	2051	2056
Total	**28,970**	**35,780**	**40,715**	**45,060**	**48,960**	**52,245**	**55,405**	**58,695**
Changement Global	**N/A**	**+24%**	**+14%**	**+11%**	**+9%**	**+7%**	**+6%**	**+6%**
0 à 14	4,910	5,555	5,590	5,455	5,290	5,310	5,390	5,445
15 à 24	3,280	4,370	5,295	5,925	6,330	6,475	6,730	7,305
25 à 34	3,800	5,010	5,445	5,845	6,370	6,670	6,760	6,670
35 à 44	4,475	5,905	6,995	7,965	8,520	9,135	10,000	10,585
45 à 54	4,025	4,925	6,000	7,215	8,525	9,515	10,160	11,255
55 à 64	3,610	3,855	4,005	4,450	5,115	5,905	6,655	6,980
65 à 74	2,920	3,440	3,805	3,740	3,615	3,790	4,150	4,555
75 à 84	1,425	2,135	2,880	3,545	4,105	4,215	4,280	4,690
85+	535	585	700	920	1,090	1,230	1,280	1,210

Tableau 16: Population projetée par année de recensement, scenario faible

Le scénario le plus pessimiste en matière de croissance démographique prévoit que Dieppe connaîtra une croissance moyenne de 15 % par période de recensement de cinq ans. La croissance globale prévue de la population en 2056 est d'environ 103 % pour atteindre 58 695 habitants, soit un peu plus du double de la population déclarée lors du recensement de 2021. Ce sont les personnes âgées de 75 à 84 ans qui devraient connaître la plus forte croissance, avec une augmentation moyenne d'environ 33 % par période de recensement. Le nombre de personnes âgées de 45 à 54 ans arrive en deuxième position, avec une augmentation moyenne prévue de 26 % par période de recensement.

1.7.3 Projection de croissance résidentielle moyenne

	2021	2026	2031	2036	2041	2046	2051	2056
Total	**28,970**	**36,180**	**41,845**	**47,185**	**52,445**	**57,410**	**62,475**	**67,920**
Changement Global	**N/A**	**25%**	**16%**	**13%**	**11%**	**9%**	**9%**	**9%**
0 à 14	4,910	5,640	5,900	6,085	6,285	6,560	6,855	7,090
15 à 24	3,280	4,440	5,450	6,200	6,860	7,515	8,320	9,420
25 à 34	3,800	5,100	5,645	6,160	6,815	7,285	7,675	8,095
35 à 44	4,475	5,975	7,205	8,375	9,175	10,035	11,110	11,920
45 à 54	4,025	4,955	6,105	7,460	8,995	10,305	11,330	12,790
55 à 64	3,610	3,865	4,035	4,510	5,245	6,150	7,080	7,660
65 à 74	2,920	3,460	3,850	3,805	3,695	3,890	4,280	4,735
75 à 84	1,425	2,150	2,930	3,625	4,220	4,350	4,435	4,880
85+	535	595	725	965	1,155	1,320	1,390	1,330

Tableau 17: Population projetée par année de recensement, scenario moyen

Le scénario de croissance moyenne de la population projetée estime la croissance moyenne de Dieppe à 19 % par période de recensement de cinq ans. La croissance globale prévue de la population en 2056 est d'environ 134 % par rapport aux niveaux de 2021, soit un total de 67 920. Ce scénario suit les mêmes tendances que le précédent, la croissance la plus forte étant attendue chez les personnes âgées de 75 à 84 ans, avec une augmentation moyenne d'environ 35 % par période de recensement. Là encore, la deuxième croissance la plus importante est attendue chez les personnes âgées de 45 à 54 ans, avec une augmentation moyenne attendue de 31 % par période de recensement.

1.7.4 Projection de croissance résidentielle forte

	2021	2026	2031	2036	2041	2046	2051	2056
Total	**28,970**	**36,660**	**43,150**	**49,730**	**56,755**	**63,990**	**71,740**	**80,310**
Changement Global	**N/A**	**27%**	**18%**	**15%**	**14%**	**13%**	**12%**	**12%**
0 à 14	4,910	5,750	6,290	6,885	7,580	8,285	8,990	9,605
15 à 24	3,280	4,520	5,630	6,545	7,555	8,875	10,445	12,355
25 à 34	3,800	5,215	5,895	6,555	7,410	8,110	8,875	9,915
35 à 44	4,475	6,075	7,475	8,910	10,025	11,205	12,585	13,730
45 à 54	4,025	4,990	6,215	7,725	9,525	11,255	12,795	14,785
55 à 64	3,610	3,870	4,055	4,565	5,380	6,415	7,580	8,500
65 à 74	2,920	3,470	3,875	3,845	3,740	3,965	4,400	4,930
75 à 84	1,425	2,165	2,965	3,690	4,310	4,460	4,560	5,030
85+	535	605	750	1,010	1,230	1,420	1,510	1,460

Tableau 18: Population projetée par année de recensement, scenario fort

Le scénario de forte croissance de la population future de Dieppe prévoit une croissance moyenne de 25 % par période de recensement de cinq ans. La croissance globale prévue de la population est d'environ 177 %, pour atteindre 80 310 habitants en 2056. Des trois scénarios proposés, c'est le scénario de forte croissance qui présente les différences les plus marquées. Dans ce scénario, la cohorte des 15-24 ans devrait connaître la plus forte augmentation, soit environ 40 % par période de recensement. Viennent ensuite les cohortes des 45-54 ans et des 75-84 ans, qui devraient augmenter en moyenne de 38 % et 36 %, respectivement, par période de recensement.

1.7.5 Sommaire et projections de logements

Les trois scénarios de croissance, comparés ci-dessous, suggèrent que d'ici 2056, la population de Dieppe pourrait augmenter pour atteindre entre 58 700 et 80 310 habitants. Le scénario moyen peut être considéré comme le plus probable des trois. Il prévoit une population d'environ 68 000 habitants d'ici 2056, soit une augmentation de 38 950 personnes par rapport à la population de Dieppe en 2021.

Les prévisions de la croissance future de la population et de sa structure d'âge peuvent être transformées en prévisions des logements résidentiels nécessaires pour la loger. Pour ce faire, on applique à chaque projection démographique les relations selon lesquelles la population de Dieppe s'est organisée en ménages dans un passé récent, et on tient compte de la proportion typique de l'offre de logements de Dieppe qui est nécessaire pour fournir une marge de manœuvre dans le système de logement, et pour accommoder les personnes qui ne sont pas reflétées dans les données démographiques du recensement, comme les étudiants de niveau postsecondaire.

Dans les trois scénarios, le Tableau 19 montre la demande supplémentaire d'unités d'habitation créée dans chaque intervalle de projection de cinq ans, ainsi que la demande totale d'unités d'habitation qui correspond à la population totale pour chaque année donnée. Selon les trois scénarios de croissance, d'ici 2056, Dieppe pourrait avoir besoin de construire entre 15 340 et 23 205 unités d'habitation supplémentaires par rapport aux niveaux de 2021, 18 785 unités étant le résultat moyen.

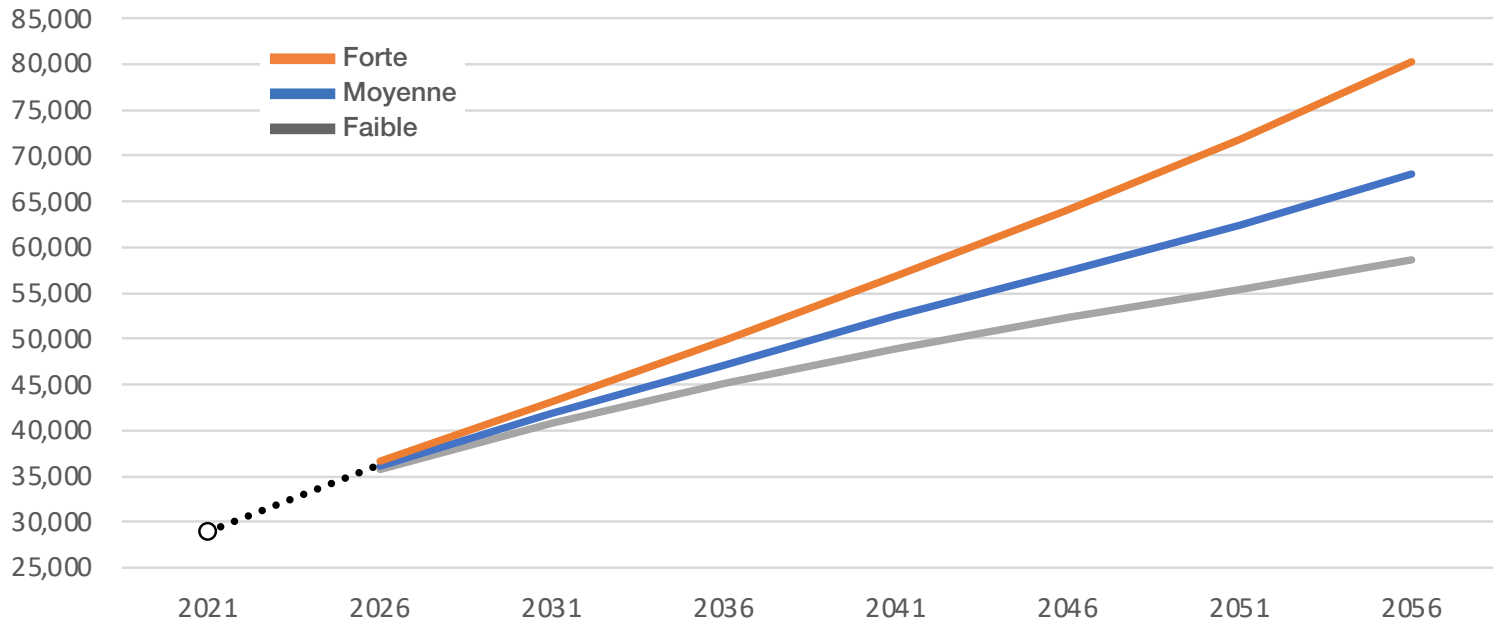


Figure 55: Population projetée par scénario de croissance

	Faible		Moyenne		Forte	
	Besoin additionnel	Besoin total	Besoin additionnel	Besoin total	Besoin additionnel	Besoin total
2021 (référence)	-	12,470	-	12,470	-	12,470
2026	3,085	15,555	3,235	15,705	3,400	15,870
2031	2,475	18,030	2,725	18,430	2,995	18,865
2036	2,355	20,385	2,690	21,120	3,090	21,955
2041	2,205	22,590	2,665	23,785	3,255	25,210
2046	1,835	24,425	2,435	26,220	3,215	28,425
2051	1,680	26,105	2,430	28,650	3,415	31,840
2056	1,705	27,810	2,605	31,255	3,835	35,675
Total	15,340	-	18,785	-	23,205	-

Tableau 19: Logements résidentiels requis par scénario

Ces projections suivent la même méthode d'analyse que celle utilisée dans l'évaluation des besoins en logement de 2023 et permettent d'actualiser les chiffres de ce document. Le Tableau 20 compare les chiffres de la demande de logements précédemment estimés (2023) et projetés (2028 et 2033) dans l'évaluation des besoins en logement à ceux générés par cette analyse.

Grâce aux données mises à jour et aux corrections apportées aux limites municipales récemment révisées, la nouvelle analyse suggère que d'ici 2033, Dieppe peut s'attendre à une demande d'environ 2 000 à 2 300 unités d'habitation résidentielles de plus que ce qui avait été prévu auparavant.

	Faible			Moyenne			Forte		
	2023 Évaluation des Besoins en Logements	2024 Stratégie de Croissance	Δ	2023 Évaluation des Besoins en Logements	2024 Stratégie de Croissance	Δ	2023 Évaluation des Besoins en Logements	2024 Stratégie de Croissance	Δ
2023	13,375	13,705	330	13,375	13,775	400	13,465	13,825	360
2028	15,340	16,540	1,200	15,410	16,805	1,395	15,745	17,070	1,325
2033	16,940	18,980	2,040	17,235	19,505	2,270	17,800	20,100	2,300

Tableau 20: L'analyse de besoin en logements comparé au 2023 Évaluation des Besoins en Logements



Figure 56: Construction d'une maison sur la rue Melanie

1.7.6 Croissance de l'immobilier commercial

Outre les logements résidentielles, une population croissante nécessite et soutient des espaces commerciaux supplémentaires. En comparant la chronologie du développement commercial aux données historiques relatives à la population sur la même période, des ratios ont été calculés qui établissent un lien entre la croissance de la population et la croissance du développement commercial au cours des 25 dernières années. En partant de l'hypothèse que ces ratios resteront stables à l'avenir, les scénarios de croissance de la population mentionnés ci-dessus peuvent être utilisés pour créer des projections correspondantes de la quantité d'espace commercial qu'il pourrait être nécessaire d'ajouter à Dieppe.

Pour cette analyse, une petite sélection de propriétés a été exclue du calcul des ratios d'espace. Il s'agit de propriétés industrielles spécifiques à l'échelle régionale dont l'existence n'est pas exclusivement liée à la population de Dieppe. Par conséquent, ces projections reflètent une attente de base en matière de développement par rapport aux tendances démographiques anticipées de Dieppe. Les grands projets commerciaux ou industriels qui desservent un marché régional ou provincial plus large ne sont pas facilement prévisibles sur une longue période et sont considérés comme supplémentaires à ces projections.

	Commerciale	Industrielle	Bureau	Au détail
2026	349,685	301,497	136,857	137,711
2031	624,438	542,050	246,050	245,913
2036	883,428	791,979	359,499	347,907
2041	1,138,538	1,048,940	476,140	448,373
2046	1,379,340	1,295,060	587,860	543,204
2051	1,624,993	1,542,645	700,245	639,946
2056	1,889,075	1,798,727	816,487	743,945
Moyenne Annuelle	53,974	51,392	23,328	21,256

Tableau 21: Projection de la croissance de la surface de plancher commerciale par année de recensement

Selon le type d'utilisation commerciale, la croissance prévue est calculée à partir de différentes composantes de la population future attendue. Les utilisations commerciales et de détail ont tendance à être alimentées par les clients locaux et sont donc liées à la population globale. Les bureaux et l'industrie dépendent généralement de marchés plus vastes ou plus éloignés pour leurs revenus, mais ils sont tributaires de la main-d'œuvre locale et sont donc liés à la population en âge de travailler (15 à 64 ans) uniquement. La rénovation de bureaux et d'espaces industriels plus anciens a été beaucoup plus fréquente que pour les commerces et les magasins, de sorte que les ratios pour ces catégories ont été calculés sur la base des espaces nouvellement construits uniquement.

Les projections à long terme de la demande de développement commercial sont moins fiables que celles du secteur résidentiel, en raison de l'impact plus important de l'évolution de la technologie, des pratiques commerciales et du comportement des consommateurs au fil du temps. Compte tenu de cette incertitude supplémentaire et du potentiel de développement commercial à Dieppe qui n'est pas influencé par la seule population locale, les projections ont été générées sur la base du scénario moyen pour la croissance de la population uniquement, comme le montre le Tableau 21. Cela fournit un point d'orientation pour les attentes futures autour desquelles les résultats réels pourraient varier de manière significative.

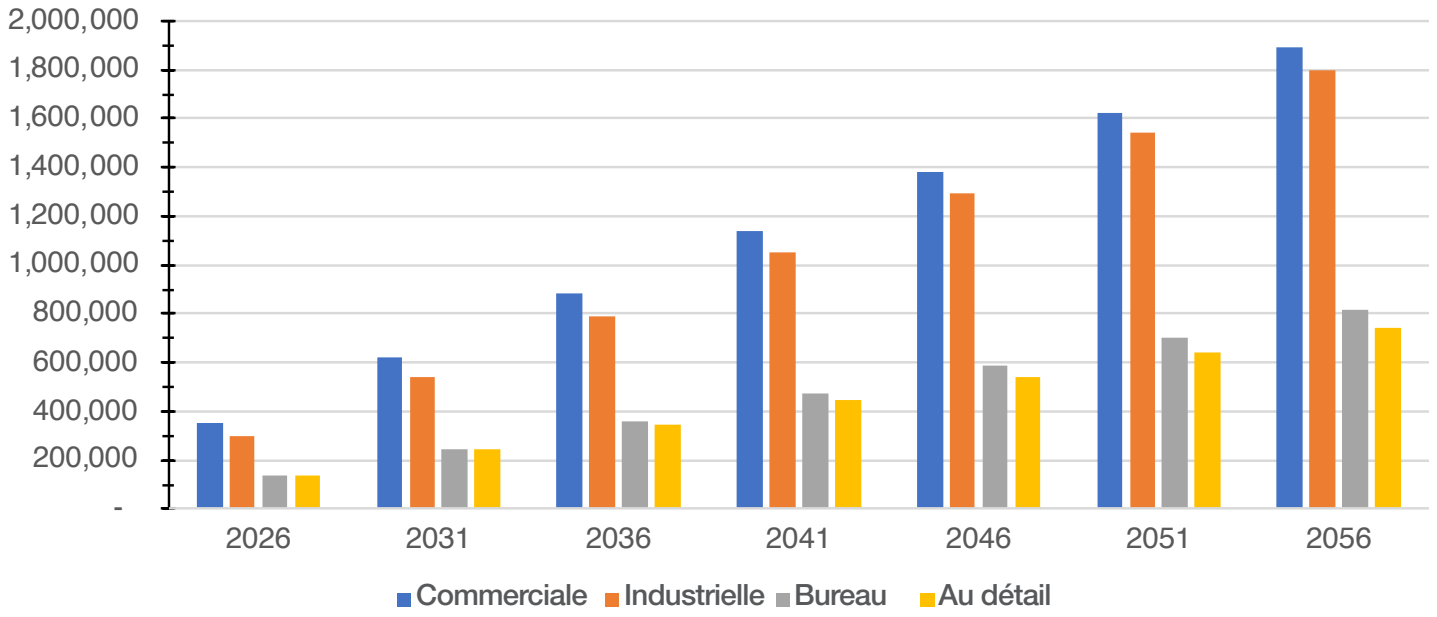


Figure 57: Superficie de plancher supplémentaire (pi²) projetée en excès de 2021

1.8 Politiques et règlements

1.8.1 Analyse des politiques

La Ville de Dieppe est guidée par plusiers documents de planification, dont les plus importants sont le plan d'aménagement municipal et l'arrêté de zonage. Les autres plans et politiques secondaires et de soutien comprennent entre autres le plan de transport actif, le plan directeur du centre-ville, et le plan d'adaptation aux changements climatiques.

Le plan d'aménagement municipal (2015, amendé en 2017) est le plan qui oriente l'ensemble du développement et de la croissance à Dieppe. Il fournit des objectifs à court et à long terme ainsi que des stratégies pour les atteindre. Ce plan est mis à jour tous les dix ans afin de mieux refléter les besoins changeants de la région. Le plan d'aménagement municipal sert de base au règlement de zonage, qui met en œuvre ses politiques et fournit une approche plus pratique de la réglementation de l'utilisation des terres. La mise en œuvre du plan municipal s'appuie également sur d'autres arrêtés tels que l'arrêté de lotissement de terrains.

Le règlement de zonage (2021) fournit entre autres des informations sur le zonage, les dispositions encadrant l'aménagement, et les règles concernant l'affichage. Travaillant de concert avec le plan d'aménagement municipal et la carte de zonage, le règlement fixe les normes d'aménagement et d'utilisation des bâtiments dans chaque zone de la ville. Le règlement régit également l'aménagement à plus petite échelle dans la communauté, y compris les activités professionnelles à domicile, les logements accessoires et les structures temporaires.

Le Plan de transport actif de Dieppe (2022) présente une vision et des lignes directrices pour la ville afin de promouvoir les modes de transport actifs. En créant des réseaux piétonniers et cyclistes qui mettent l'accent sur la sécurité et l'accessibilité, la ville cherche à s'éloigner de sa conception centrée sur la voiture. Pour ce faire, elle s'appuie sur les commentaires et la participation du public, ainsi que sur des recherches visant à évaluer ce que les résidents apprécient et la manière dont ils peuvent mettre en œuvre une approche adaptée en matière de transport actif.

Le Plan directeur du centre-ville (2017) vise à créer un quartier du centre-ville de Dieppe qui se distingue des collectivités adjacentes comme Moncton et Riverview. Le plan cherche à créer une identité pour Dieppe qui est plus que les magasins à grande surface environnants et le développement centré sur la voiture. Cet objectif pourra être atteint grâce à un développement à usage mixte, à des voies piétonnes conviviales et à la promotion des entreprises locales.

Le plan d'adaptation au changement climatique (2014) fournit une analyse des impacts actuels du changement climatique à Dieppe, ainsi que des moyens de les atténuer. Le document fournit un certain nombre d'analyses statistiques, représentant l'évolution des niveaux de CO2, des niveaux de la mer, etc.

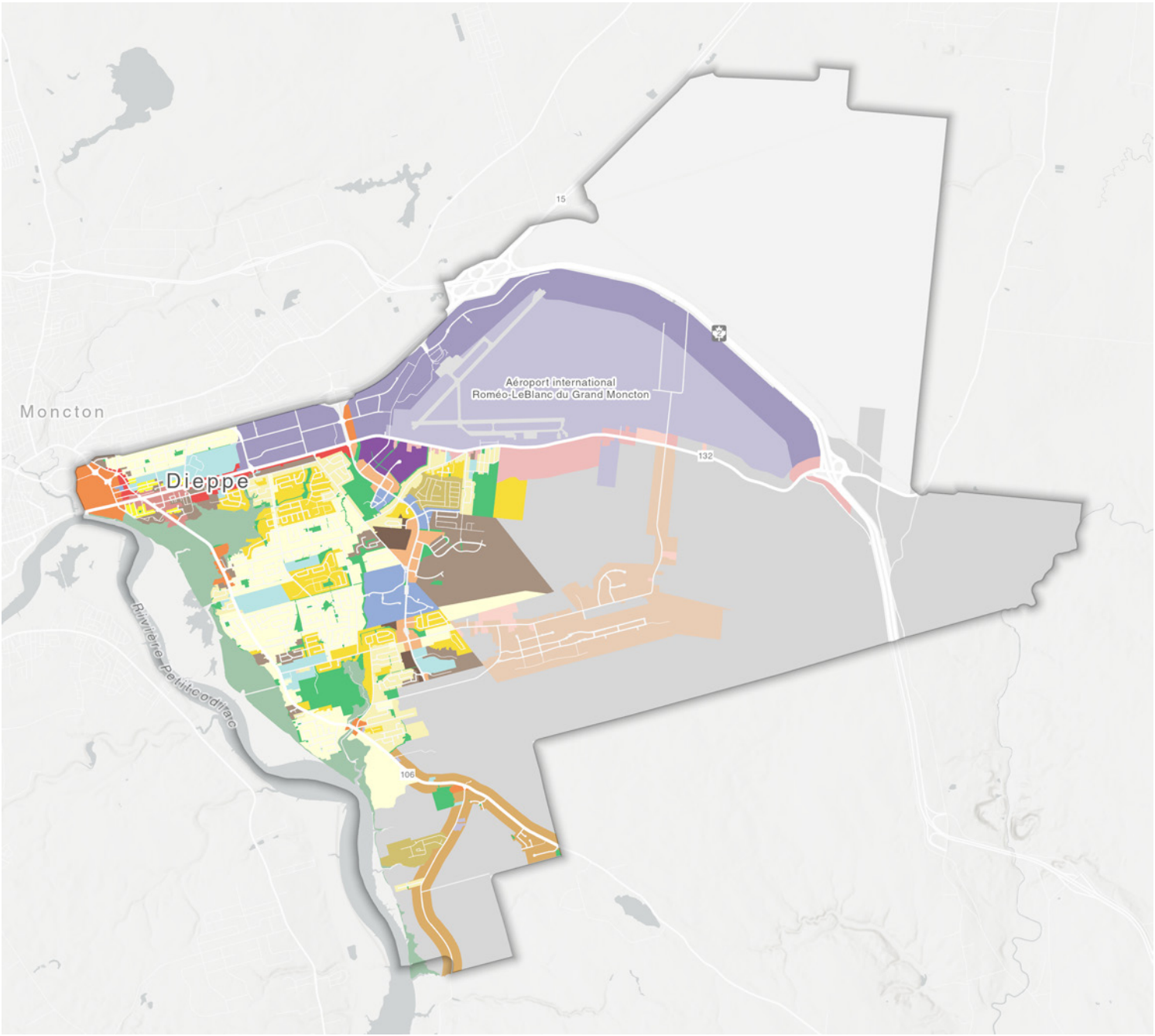


Figure 58: Carte de zonage de l'arrêté de zonage de la ville

1.8.2 Arrêté de zonage

La ville de Dieppe utilise un grand nombre de zones. Il y a notamment dix zones résidentielles, six zones commerciales et trois zones industrielles. À part la zone rurale, les zones les plus courantes dans la ville sont les zones R1 et R2. Ces deux zones autorisent les habitations à un ou deux logements, ce qui constitue des zones à faible densité.

C'est pourquoi les quartiers qui relèvent de ces zones ressemblent souvent à des communautés suburbaines. Cette approche est typique des règles d'urbanisme des collectivités du Canada atlantique de taille similaire.

Comme dans beaucoup d'autres municipalités, les utilisations incompatibles des terrains sont pour la plupart séparées. Il existe une distinction claire entre l'emplacement des utilisations résidentielles et d'autres utilisations plus intensives telles que les usages industriels. Dans de nombreuses zones résidentielles, on trouve également des utilisations institutionnelles et des parcs/espaces verts dispersés. Les utilisations commerciales sont principalement orientées vers les corridors tels que la rue Champlain et le boulevard Dieppe, où l'on trouve le plus grand nombre de zonages commerciaux et industriels.

Une grande partie de Dieppe n'est pas aménagée et se trouve en grande partie dans la zone rurale. La zone rurale autorise les habitations unifamiliales et une poignée d'utilisations commerciales et institutionnelles, la subdivision étant limitée à une taille de lot minimale de 5 acres. Par conséquent, la densité de cette zone reste très faible, les maisons individuelles étant la principale forme de développement.



Figure 59: Hôtel de ville de Dieppe.

1.9 Conclusion

La ville de Dieppe est une municipalité en pleine croissance dans la plus grande région urbaine du Nouveau-Brunswick. Bien que les cycles de croissance de la ville se soient accélérés au cours des dernières années, les projections basées sur le contexte général suggèrent que la ville n'est pas encore près d'atteindre son plein potentiel. En fait, il est très probable que la ville doublera sa population actuelle d'environ 32 000 habitants au cours des 30 prochaines années.

Cela signifie-t-il que l'empreinte bâtie de la ville de Dieppe devra également doubler d'ici là, ou d'autres formes de développement urbain permettront-elles d'obtenir une empreinte bâtie plus compacte à l'avenir ? C'est l'une des questions auxquelles le projet de stratégie de croissance vise à répondre en évaluant différentes options et approches.

Jusqu'à présent, Dieppe a augmenté sa population sans connaître de difficultés majeures. Les densités de population dans l'aire urbaine sont relativement homogènes et ont créé des quartiers au caractère distinctif. Au fur et à mesure que le nombre d'habitants augmentait, la ville s'est développée en plusieurs couches qui s'étendent vers le sud-est à partir de l'hôtel de ville. La croissance de la population globale a été utilisée pour rajeunir le centre-ville qui répond à la plupart des besoins fondamentaux des citoyens de Dieppe.

Jusqu'à récemment, presque tous les nouveaux développements se trouvaient à moins de 20 minutes à vélo du centre-ville et étaient facilement accessibles à la plupart des résidents grâce au réseau de transport actif bien développé de la ville. Cependant, à mesure que la ville s'étend vers le sud-est, les distances jusqu'au centre-ville s'allongent et de nouvelles approches en matière d'aménagement du territoire deviennent nécessaires pour assurer une distribution équitable des commodités dans la ville.



Figure 60: Section du centre-ville de Dieppe.

Un autre changement récent est dû à la transition des types d'habitation prédominants. Alors que Dieppe était traditionnellement une communauté suburbaine caractérisée par des maisons individuelles, la construction récente se concentre presque entièrement sur les maisons en rangée et les immeubles multilogement. Cela conduit de plus en plus à une confrontation des structures urbaines, en particulier aux interfaces où les différents types de développement se rencontrent. Toutefois, il ne s'agit pas seulement d'une question de préférence, mais aussi des besoins du marché. Dans le scénario de croissance démographique moyenne présenté dans ce document, le segment de la population âgée de 75 ans et plus devrait quadrupler d'ici 2056, alors que la population globale ne fait que doubler. Il est clair qu'il n'est pas possible de répondre à ce type d'évolution de la demande de logements en conservant les schémas de développement actuels.



Figure 62: Rue Paul à Dieppe.



Figure 61: Quartier résidentiel récents à Dieppe.

Dans l'ensemble, il est clair qu'en se basant sur le taux de croissance prévu, une certaine expansion du périmètre urbain sera nécessaire pour la ville de Dieppe. La question qui se pose toutefois est la suivante : dans quelle mesure cette croissance devra-t-elle consommer des paysages naturels et nécessiter l'extension de tous les services municipaux ? D'autre part, dans quelle mesure une partie de cette croissance peut-elle être accueillie plus près des zones existantes en changeant l'approche du développement urbain à long terme ? Le projet de stratégie de croissance explorera ces questions et facilitera des discussions éclairées sur la vision de l'avenir de Dieppe.

UPLAND

Dieppe