

# SCCV DIEPPE THIERS

Rue Jules Porte à DIEPPE (76)

## Projet de dossier de Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Rapport

Réf : CSSPNO212395 / RSSPNO13780-01

HEH / EL

21/06/2022



GINGER BURGEAP Agence Nord-Ouest • ZAC de la Vente Olivier • Rue du Pré de la Roquette  
76800 Saint-Etienne du Rouvray  
Tél : 02.32.81.45.00 • burgeap.rouen@groupeginger.com



## SIGNALETIQUE

### CLIENT

<b>RAISON SOCIALE</b>	SCCV DIEPPE THIERS
<b>COORDONNÉES</b>	Parc de la Pilaterie – 1 rue de la Couture 59700 MARCQ-EN-BAROEUL
<b>INTERLOCUTEUR</b> <i>(nom et coordonnées)</i>	Nicolas Schwein Chef de projets 06.69.36.72.66 - <a href="mailto:Nicolas.SCHWEIN@demathieu-bard.fr">Nicolas.SCHWEIN@demathieu-bard.fr</a>

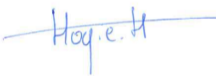


### GINGER BURGEAP

<b>ENTITE EN CHARGE DU DOSSIER</b>	GINGER BURGEAP Agence Nord-Ouest ZAC de la Vente Olivier - Rue du Pré de la Roquette 76800 Saint-Etienne du Rouvray Tél : 02.32.81.45.00 • <a href="mailto:burgeap.rouen@groupeginger.com">burgeap.rouen@groupeginger.com</a>
<b>CHEF DU PROJET</b>	Hervé HOGIE Tél : 06 87 66 61 31 E-mail : <a href="mailto:h.hogie@groupeginger.com">h.hogie@groupeginger.com</a>
<b>COORDONNÉES Siège Social</b> <i>SAS au capital de 1 200 000 euros dirigée par Claude MICHELOT</i> <i>SIRET 682 008 222 003 79 / RCS Nanterre B 682 008 222/ Code APE 7112B / CB BNP Neuilly – S/S 30004 01925 00010066129 29</i>	143, avenue de Verdun 92442 ISSY LES MOULINEAUX Tél : 01.46.10.25.70 E-mail : <a href="mailto:burgeap@groupeginger.com">burgeap@groupeginger.com</a>

### RAPPORT

<b>Offre de référence</b>	PSSPNO16904-01 du 10/08/2021
<b>Numéro et date de la commande</b>	BDC000080 / PR2E0035 datée du 22/10/2021
<b>Numéro de contrat / de rapport :</b>	Réf : CSSPNO212395 / RSSPNO13780-01
<b>Numéro d'affaire :</b>	A51721
<b>Domaine technique :</b>	SP05

### SIGNATAIRES

Date	Indice	Rédaction Nom / signature	Vérification Nom / signature	Supervision / validation Nom / signature
21/06/2022	01	H. HOGIE 	E. LANGARD 	E. LANGARD 

## SOMMAIRE

1. Rappel réglementaire et objet de l'étude .....	4
2. Contenu des restrictions.....	5

## ANNEXES

Annexe 1. Plan parcellaire

Annexe 2. Plan du projet d'aménagement (PCm 2.2)

Annexe 3. Synthèse cartographique des résultats post travaux

Annexe 4. Plan des parcelles soumises aux servitudes

## 1. Rappel réglementaire et objet de l'étude

Le régime des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol est défini par le Code de l'Urbanisme (articles L151-43, L161-1, R151-51, R161-8, A 126-1). Par ailleurs, le « Guide pour la mise en œuvre des restrictions d'usages applicables aux sites et sols pollués » de la Direction Générale de la Prévention des Risques mis à jour en février 2012 synthétise les modalités d'application de ce type de restrictions.

Les servitudes constituent l'instrument privilégié permettant de s'assurer de la pérennité de dispositions prévues pour s'assurer la compatibilité entre la qualité du sous-sol d'un site et son usage futur.

La demande de servitudes d'utilité publique doit faire l'objet d'un dossier complet comprenant :

- une notice de présentation décrivant les caractéristiques générales du site, en s'appuyant sur les études environnementales existantes ;
- un plan sur fond parcellaire faisant ressortir le périmètre des terrains concernés par chaque catégorie de servitudes (**Annexe 1**) ;
- un plan du projet d'aménagement considéré (**Annexe 2**) ;
- un énoncé des règles envisagées (servitudes) dans la totalité du périmètre ou dans certaines de ses parties.

L'arrêté préfectoral instituant les servitudes est publié en mairie, sur le terrain et dans deux journaux locaux ou régionaux. Il est, en outre, notifié au propriétaire, au maire de la commune d'implantation, à l'exploitant et aux titulaires de droits réels.

Dès réception de la notification préfectorale par le maire de la commune, ces servitudes sont reportées au :

- Plan Local d'Urbanisme, en vertu de l'article L515-10 du Code de l'environnement, dans les conditions prévues par l'article L153-60 du Code de l'urbanisme. Elles sont aussi mentionnées dans le certificat d'urbanisme (article R410-12 du Code de l'urbanisme), délivré par la mairie ou tout autre organisme délégué, en cas de demande de constructibilité du terrain ;
- Publiées au service chargé de la publicité foncière, en vertu de l'article 36-2 du décret 55-22 du 4 janvier 1955.

Le présent dossier constitue un projet de prescriptions particulières en vue de l'instauration de servitudes d'utilité publique au droit de l'ancien garage RENAULT, garage REDELE (ex Grands Garages de Normandie) localisé au 33 rue Thiers sur la commune de Dieppe (76) (parcelles 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172 et 173 de la section AZ, ex parcelles 0057, 0059, 0063, 0064 et 0120 de la section AZ).

Ces prescriptions prennent en compte la situation et l'état des terrains concernés ainsi que la prise en compte des mesures conservatoires mises en œuvre.

La levée des servitudes peut être demandée sur la base d'un dossier justifiant de la demande, qui devra être présenté au Préfet.

## 2. Contenu des restrictions

### Désignation des lieux

#### Des restrictions d'usage sont instituées sur les parcelles appartenant à

La SCCV DIEPPE THIERS, dont le siège est basé à CHEVILLY-LARUE (94), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CRETEIL, sous le numéro 849 013 339, représentée par Monsieur Nicolas SCHWEIN agissant en qualité de Chef de Projets.

Et situées

Sur la commune de DIEPPE

Le tableau suivant reprend les parcelles concernées (voir plan cadastral en **Annexe 1**).

**Tableau 1 : Références cadastrales**

Référence cadastrale	Surface (m <sup>2</sup> )
000 AZ 166	2 721
000 AZ 167	820
000 AZ 168	277
000 AZ 169	228
000 AZ 170	240
000 AZ 171	476
000 AZ 172	555
000 AZ 173	335
<b>TOTAL</b>	<b>5 652</b>

### Liste des études réalisées

Titre	Référence	Date	Auteur
Etude historique, documentaire et mémorielle, diagnostic de l'état environnemental des sols	IDA180207	22/10/2018	IDDEA
Plans masse, RDC et sous-sol	Affaire 201955, PC2.2	28/06/2019	Agence DELASSUS-DUMOULIN-PREVOST
Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain	CSSPNO204755 / RSSPNO11038-01	18/09/2020	GINGER BURGEAP
Plan de gestion	CSSPNO204755 / RSSPNO11098-01	07/10/2020	GINGER BURGEAP
DOE d'EUROVIA des travaux (CAP, BSD, bons de pesés, CR de chantier, Plan des Ouvrages Exécutés)	Sans référence	Sans date – documents transmis le 31/05/2022	EUROVIA
Analyse des Risques post travaux	CSSPNO220208 / RSSPNO13394-01	04/05/2022	GINGER BURGEAP
Diagnostic environnemental complémentaire - Avis sur le rapport de fin de travaux de gestion des déblais	CSSPNO220208 / RSSPNO13751-01	22/06/2022	GINGER BURGEAP

### Contexte environnemental du site

**Géologie** : En surface (entre 0 et 2m de profondeur), des remblais hétérogènes sableux, limono-argileux ou argileux sont rencontrés. Au-delà de 2 m de profondeur, la fraction est plus fine et les limons et argiles sont plus fréquemment rencontrés ;

**Hydrographie** : Le fleuve côtier l'Arques est situé à 1 000 m à l'est du site. A l'embouchure de l'Arques se trouve le bassin de Paris pour lequel un espace est réservé à la plaisance.

**Hydrogéologie et usages des eaux** : Au droit du site, la nappe est située à environ 4 m de profondeur. Aucun captage pour l'alimentation en eau potable (AEP) et pour l'alimentation en eau industrielle (AEI) n'est présent dans un rayon de 1 km autour du site.

### Historique

- 1927 : Garage Rédélé ;
- 1939 : Compagnie d'autobus de Normandie ;
- 1947 jusqu'en 1997 : Société des Grands Garages de Normandie. En 1967 une partie du site est utilisée pour la construction automobile (RENAULT Alpine). Cette activité n'est plus présente en 1997.

### Servitudes existantes avant réhabilitation du site

D'après le PLU de la commune de Dieppe, l'emprise étudiée n'est concernée par aucune servitude.

On peut noter néanmoins le zonage et les restrictions suivantes :

Dans la zone UB (Zone urbaine de centralité), sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1) La création ou l'extension d'installations industrielles soumises à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- 2) L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
- 3) Les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction.
- 4) Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même unité foncière atteint 5 m<sup>2</sup>.
- 5) Les terrains de camping.
- 6) Les entrepôts.
- 7) La création ou l'extension d'installations agricoles.

Le site est inclus dans la zone UB destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat sur les secteurs jouxtant le centre-ville.

### Synthèse des travaux de réhabilitation réalisés et situation environnementale du site

Le rapport GINGER BURGEAP référencé RSPNO13751-01 en date du 07/06/2022 présente les travaux réalisés.

Au vu des résultats des investigations, 2 zones sources concentrées en plomb ont été identifiées dans les remblais de surface des sondages S11 (1 400 mg/kg Pb) et BGP2 (9 240 mg/kg Pb). Pour les autres paramètres, aucune zone source concentrée n'a été mise en évidence au droit du site.

Ces zones sources recensées en plomb ont pu être gérées par des mesures simples de gestion, mises en œuvre dans le cadre des travaux d'aménagement du projet, à savoir :

- Excavation partielle des remblais impactés en plomb du fait d'un décapage général de la parcelle sur 30 à 40 cm de profondeur ;
- Couverture par une dalle béton (BGP2) et de l'enrobé (S11) ;
- Mise en œuvre de canalisation anti-perméation ;
- Interdiction de jardins potagers et d'arbres fruitiers.

Ces travaux ont été réalisés par la société EUROVIA entre septembre 2021 et mars 2022.

Dans l'état actuel des connaissances (plan projet, état environnemental résiduel), les niveaux de risques estimés sont inférieurs aux critères d'acceptabilité tels que définis par la politique nationale de gestion des sites pollués.

Après travaux, les terrains visés par la présente restriction d'usage contiennent dans les gaz du sol :

- des hydrocarbures aliphatiques et des BTEX au droit des ouvrages PzB, PzD et PzE (avec dépassements des valeurs de comparaison à l'air ambiant intérieur) ;
- du TCE au droit des PzD et PzE (avec dépassement de la valeur de comparaison à l'air ambiant intérieur pour le PzE).

L'**Annexe 3** présente une cartographie des résultats.

### Détermination des usages au moment de la mise en place de la restriction d'usage

Les terrains figurant sur le plan joint en **Annexe 4** ont été placés dans un état tel qu'ils puissent accueillir des logements collectifs et des locaux de services (bureaux et commerces) sans niveau de sous-sol et avec espaces verts mais sans jardins potagers ni arbres fruitiers.

### Les prescriptions applicables

Les prescriptions suivantes sont applicables sur l'ensemble des parcelles du site :

- Prescription n°1 : tout pompage et toute utilisation des eaux de la nappe sont interdits au droit des parcelles concernées. Une étude devra être réalisée pour toute utilisation éventuelle de la nappe.
- Prescription n°2 : recouvrement pérenne des terres en place sur l'ensemble du site par un revêtement minéral (enrobé, béton...) sous les bâtiments / voirie / parkings ou une couche de matériaux sains de 30 cm d'épaisseur à minima au droit des futurs espaces verts. Un grillage avertisseur de démarcation sera mis en place entre les sols existants et les terres d'apport.  
  
Il ne devra pas être porté atteinte à cette couverture des sols. Toute intervention sur le sol ou le sous-sol ne sera, en conséquence, autorisée qu'à la condition que :
  - La couverture initiale soit restaurée dans son intégralité ou qu'un recouvrement d'un niveau au moins équivalent soit mis en place ;
  - Les terres situées sous cette couverture soient éliminées dans des filières dûment autorisées à cet effet après caractérisation analytique.
- Prescription n°3 : la culture de légumes ou de fruits en pleine terre est proscrite sauf en cas d'apport d'un minimum de 100 cm de terres saines. La plantation d'arbres fruitiers est interdite.
- Prescription n°4 : les conduites d'eau potable seront en matériaux anti-perméation (par exemple, tri-couche).
- Prescription n°5 : s'agissant d'interventions ne remettant pas en cause l'usage du terrain, les sols et les matériaux excavés pourront éventuellement être réutilisés en remblais sur le site, dans la mesure où ils seront recouverts d'un revêtement garantissant leur confinement (revêtement minéral, couche de terre végétale de 30 cm d'épaisseur ou de 100 cm en cas de jardins potagers). À défaut, tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'un traitement adapté.
- Prescription n°6 : l'État sera informé au moins 6 mois à l'avance de toute intention de changement d'affectation des sols. Cette information sera accompagnée d'une Analyse des Risques Sanitaires, conforme aux prescriptions du Ministère de l'Environnement, exposant les mesures mises en œuvre pour garantir des niveaux de risques sanitaires acceptables. Cette mise à jour de l'analyse des risques pourra induire une actualisation du présent dossier dans le cas où des restrictions d'usage complémentaires seraient recommandées. Toutes les études et travaux à réaliser, le seront à la charge et sous la responsabilité de la personne ou de la société à l'initiative du projet de changement d'usage.
- Prescription n°7 : les présentes restrictions d'usage, ainsi que tous les éléments qu'elles comportent, ne pourront être levées que par suite de la suppression des causes les ayant rendues nécessaires ou par une étude sanitaire réalisée par un bureau d'études spécialisé et certifié en sites et sols pollués confirmant que les teneurs résiduelles du site sont compatibles avec l'usage envisagé.
- Prescription n°8 : le propriétaire devra garder en mémoire l'historique et la qualité du sous-sol du site, et assurer sa surveillance et son maintien en état de manière à préserver la santé des usagers.
- Prescription n°9 : en cas de cession ou de mise à disposition à titre gratuit ou onéreux de tout ou partie des terrains des parcelles concernées, le propriétaire s'engage à informer par écrit à tout ayant droit, les servitudes dont elle est grevée, en obligeant expressément ledit ayant droit à les respecter en lieu et place.

### Précautions pour les tiers intervenant sur le site en partie est

Un plan de prévention hygiène et sécurité, devra être réalisé avant tout terrassement. Compte tenu de la composition des sols, il est préconisé le respect des consignes habituelles d'hygiène et de sécurité du domaine du BTP lors de la réalisation du chantier avec en termes d'équipements de protection individuelle, au minimum :

- port de chaussures ou bottes de sécurité ;
- port de gants pour éviter le contact avec les sols ;
- port de masque à poussières en période sèche.



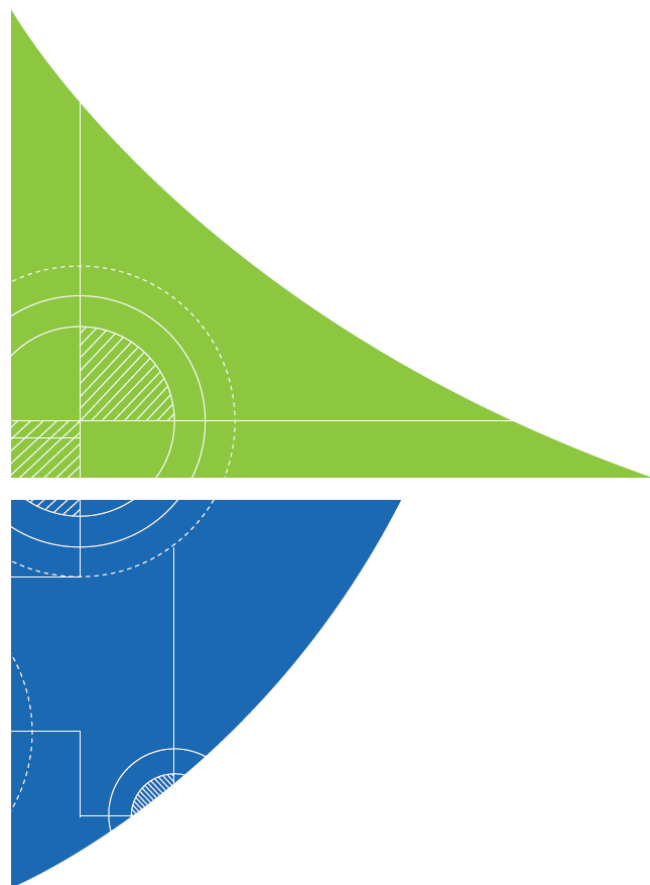
Lors des travaux de terrassement, une maîtrise de l'envol de poussières devra être assurée afin de garantir la protection des travailleurs et limiter les nuisances à l'environnement du site. Cette maîtrise pourra par exemple être assurée par des dispositifs d'aspersion/brumisation ou par tout autre moyen d'efficacité équivalente proposé par l'Entrepreneur.

#### Information des tiers

Si les parcelles considérées font l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire), à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire s'engage à informer les occupants sur les restrictions d'usage présentées dans le présent document en les obligeant à les respecter.

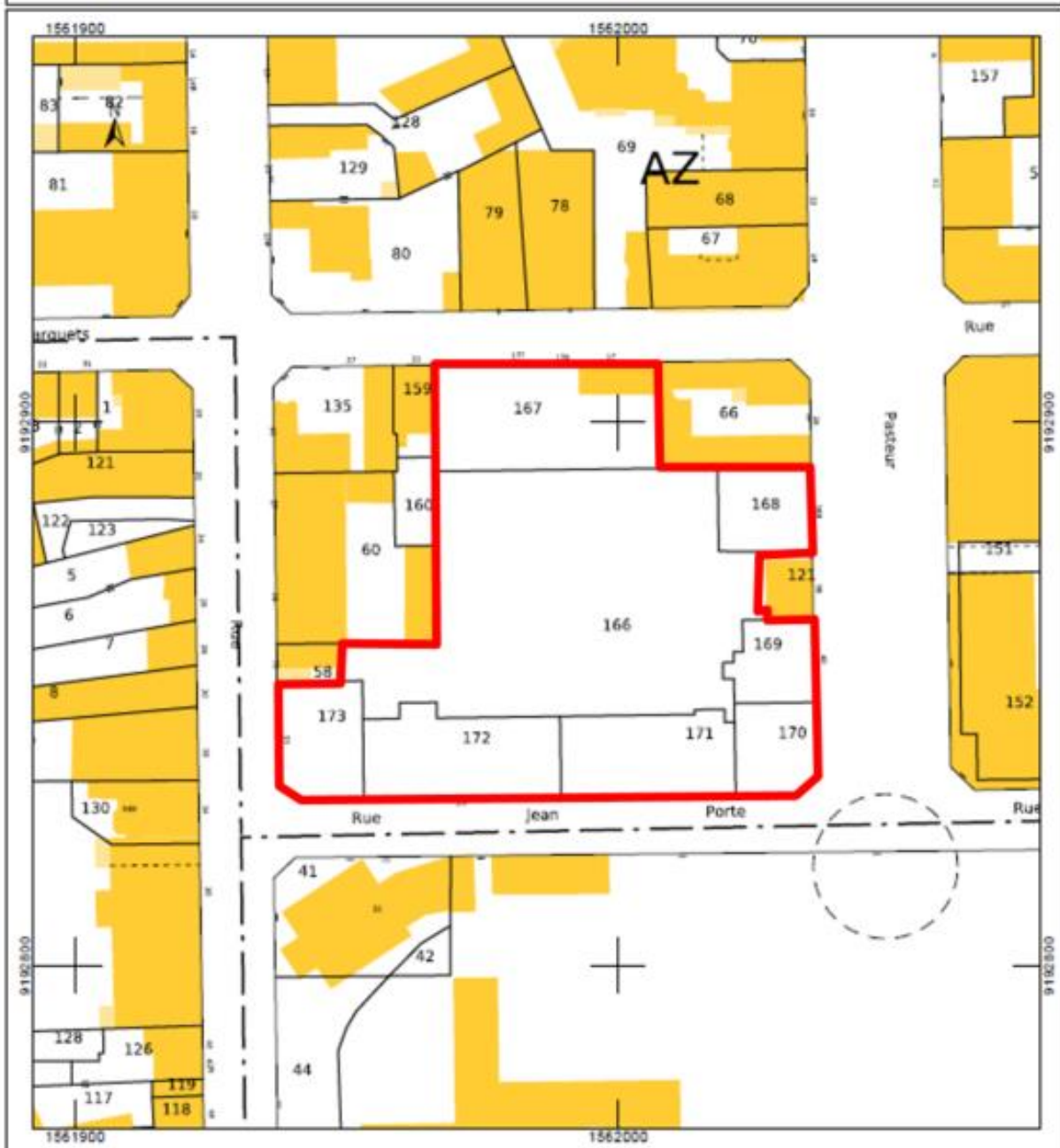
Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles considérées, à dénoncer au nouvel ayant droit les restrictions d'usage présentées précédemment dont elles sont grevées en application, en obligeant le dit ayant droit à les respecter en ses lieux et place.

# ANNEXES

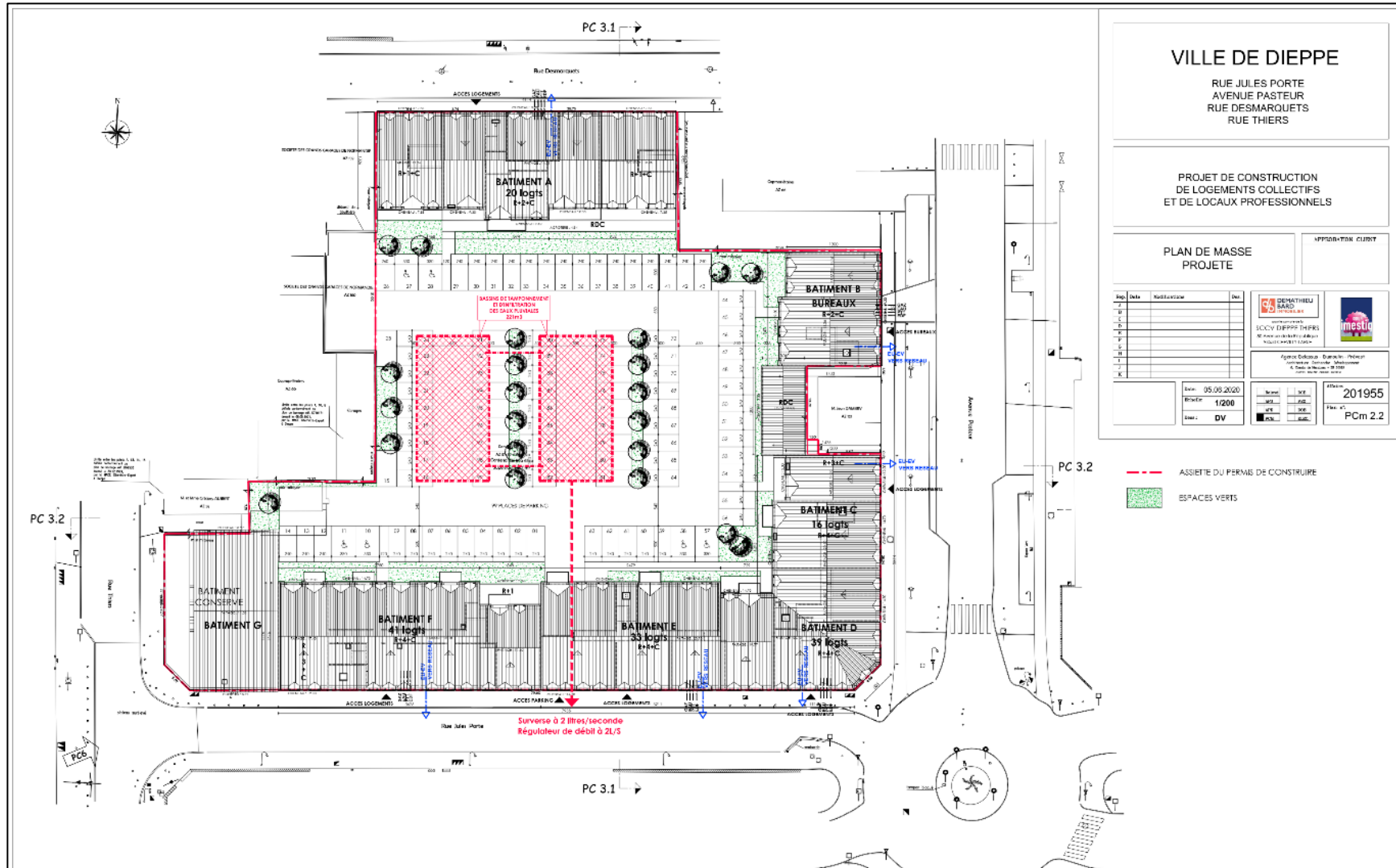


## Annexe 1. Plan parcellaire

Département : SEINE MARITIME  Commune : DIEPPE	<b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b>  <b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : P.T.G.C. ROUEN Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre Cité administrative 76037 76037 ROUEN CEDEX 1 Tél. 02 32 18 92 11 -fax ptgc.seine-maritime@dgfp.finances.gouv.fr
Section : AZ Feuille : 000 AZ 01  Echelle d'origine : 1/500 Echelle d'édition : 1/1000  Date d'édition : 13/06/2022 (fuseau horaire de Paris)  Coordonnées en projection : RGF93CCSD ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr



## **Annexe 2. Plan du projet d'aménagement (PCm 2.2)**



**VILLE DE DIEPPE**

RUE JULES PORTE  
AVENUE PASTEUR  
RUE DESMARQUETS  
RUE THIERS

PROJET DE CONSTRUCTION  
DE LOGEMENTS COLLECTIFS  
ET DE LOCAUX PROFESSIONNELS

PLAN DE MASSE  
PROJETE


APPROBATION CLIENT

N°	Date	Modification	De	Par
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				

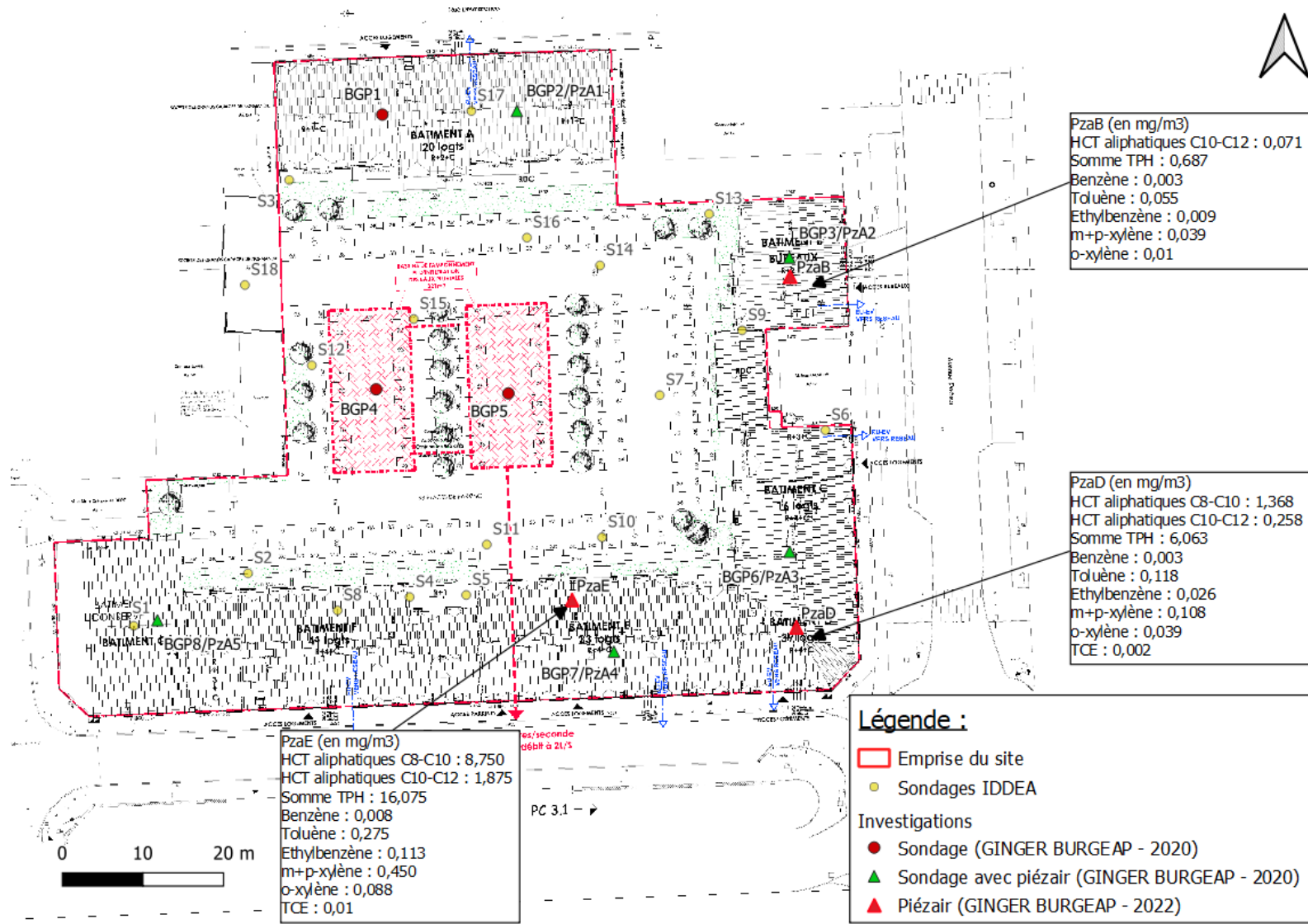



Agence d'Urbanisme - Département - Normandie  
 4, Rue de la République - 76100 Dieppe  
 Tél. 02 35 00 00 00

Date	05.08.2020	Etat	1/200	N°	201955
Projet		Etat	DV	Plan	PCm 2.2

- - - - - ASSIETTE DU PERMIS DE CONSTRUIRE  
 ESPACES VERTS

## **Annexe 3. Synthèse cartographique des résultats post travaux**





## **Annexe 4. Plan des parcelles soumises aux servitudes**

<p>Département : SEINE MARITIME</p> <p>Commune : DIEPPE</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des Impôts foncier suivant : P.T.G.C. ROUEN Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre Cité administrative 76037 76037 ROUEN CEDEX 1 tél. 02 32 18 92 11 -fax ptgc.seine-maritime@dgrfp.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : AZ Feuille : 000 AZ 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/500 Échelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 13/06/2022 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CCS0 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</p>	

