

Zone d'aménagement concerté DIEPPE SUD

DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DELIBERATIONS



MAÎTRISE
D'OUVRAGE

COMMUNE DE DIEPPE
Parc Jehan Ango
BP 226
76203 DIEPPE Cedex
Tél. 02 35 06 00 00

CONTENU DU DOSSIER

- délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Normandie du 25 novembre 2022
- délibération n°42 du Conseil Municipale de la Ville de Dieppe du 15 décembre 2022

2.7. 4 Changement d'outil foncier

Opération 960 000 – DIEPPE : ZAC DIEPPE SUD Changement d’outil foncier

Le Conseil d’Administration en date du 8 mars 2001 a approuvé la prise en charge foncière du périmètre de la ZAC DIEPPE SUD dans le PAF de DIEPPE. Lors de la réalisation du contrat d’agglomération, le projet d’aménagement de la ZAC a également été ciblé avec une enveloppe allouée au titre du fonds friches pour la réalisation de démolitions sur le secteur.

La zone d’aménagement concerté Dieppe-Sud a pour objet la requalification et la redynamisation d’un espace de 39 hectares jouxtant au sud-ouest les bassins portuaires, et se trouvant à proximité immédiate du centre-ville de Dieppe. À terme, ce quartier aura vocation à devenir la principale entrée de ville, suite à la déviation future de la RN27.

La Zac donne lieu à plusieurs phases de réalisation. Les principes d’aménagement du site ont été fixés par un schéma directeur portant sur l’ensemble du périmètre de la Zac. La première phase de réalisation du programme d’aménagement du site porte sur la tête nord de la Zac, à proximité du pôle de la gare.

Au cours de l’année 2015, la programmation initiale de la Zac a été réorientée afin de laisser une place plus importante aux surfaces commerciales ; alors que le programme des constructions était à l’origine principalement dédié à des opérations tertiaires et de logements, le nouveau projet est principalement orienté vers des commerces et des logements.

La ville de Dieppe mène depuis de très nombreuses années, en lien avec l’Etablissement Public Foncier de Normandie, un processus d’acquisitions foncières sur le secteur qui a permis d’acquérir progressivement des propriétés en mutation et d’intervenir en travaux pour leur recyclage. Cependant, certains fonciers ne sont pas encore maîtrisés et l’issue de plusieurs négociations amiables est incertaine, ce qui pourrait contrarier le bon déroulement du projet et son calendrier.

Aussi, tout en privilégiant les procédures amiables, il apparaît utile de sécuriser les acquisitions par la mise en place d’une procédure d’expropriation pour cause d’utilité publique, impliquant en premier lieu une Déclaration d’Utilité Publique (DUP), pour acquérir les fonciers restants à maîtriser, dans la mesure où les négociations amiables avec les propriétaires concernés n’aboutiraient pas.

Le périmètre de la Déclaration d’Utilité Publique comprendra deux ilots, savoirs :

- Emprise 1 : le périmètre de la « Tête Nord », 1ère phase d’intervention
- Emprise 2 : le périmètre de la relocalisation du centre technique municipal et l’installation d’un parking de délestage dans le cadre du développement de l’EPR de Penly.

Une partie des terrains et des biens situés dans ces secteurs ne sont plus à acquérir. En effet, ils sont d’ores et déjà maîtrisés par l’aménageur, la Ville de Dieppe ou par l’Etablissement Public Foncier de Normandie dans le cadre du Programme d’Action Foncière de la commune.

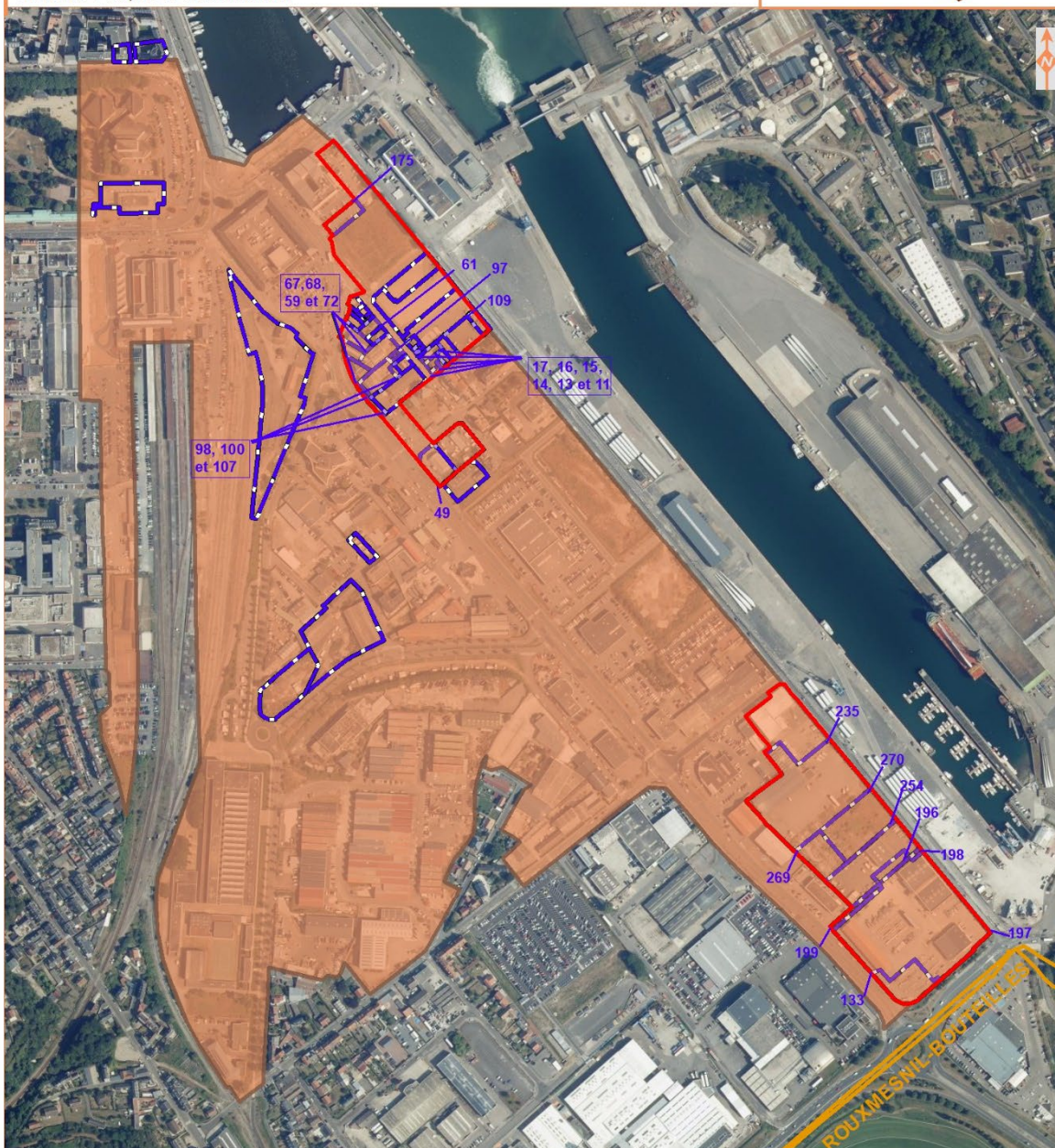
Il est demandé au Conseil d’Administration d’accepter, à la demande de la Ville de DIEPPE, la prise en charge de la procédure d’expropriation sur le périmètre de prise en charge de l’opération 960 000 – DIEPPE : ZAC DIEPPE SUD, et d’être bénéficiaire de la déclaration d’utilité publique.

Action foncière

ZAC DIEPPE SUD

CA de la Région Dieppoise
Dieppe

Surface : 48,6547 ha environ



Sources : BD Ortho 76 - IGN - 2022

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 07/11/2022

- ▭ Périmètre de la DPU
- ▭ Parcelles en stock EPF
- ▭ Emprise concernée par l'opération
- ▭ Limites communales

Plan annexé à la
convention signée le :

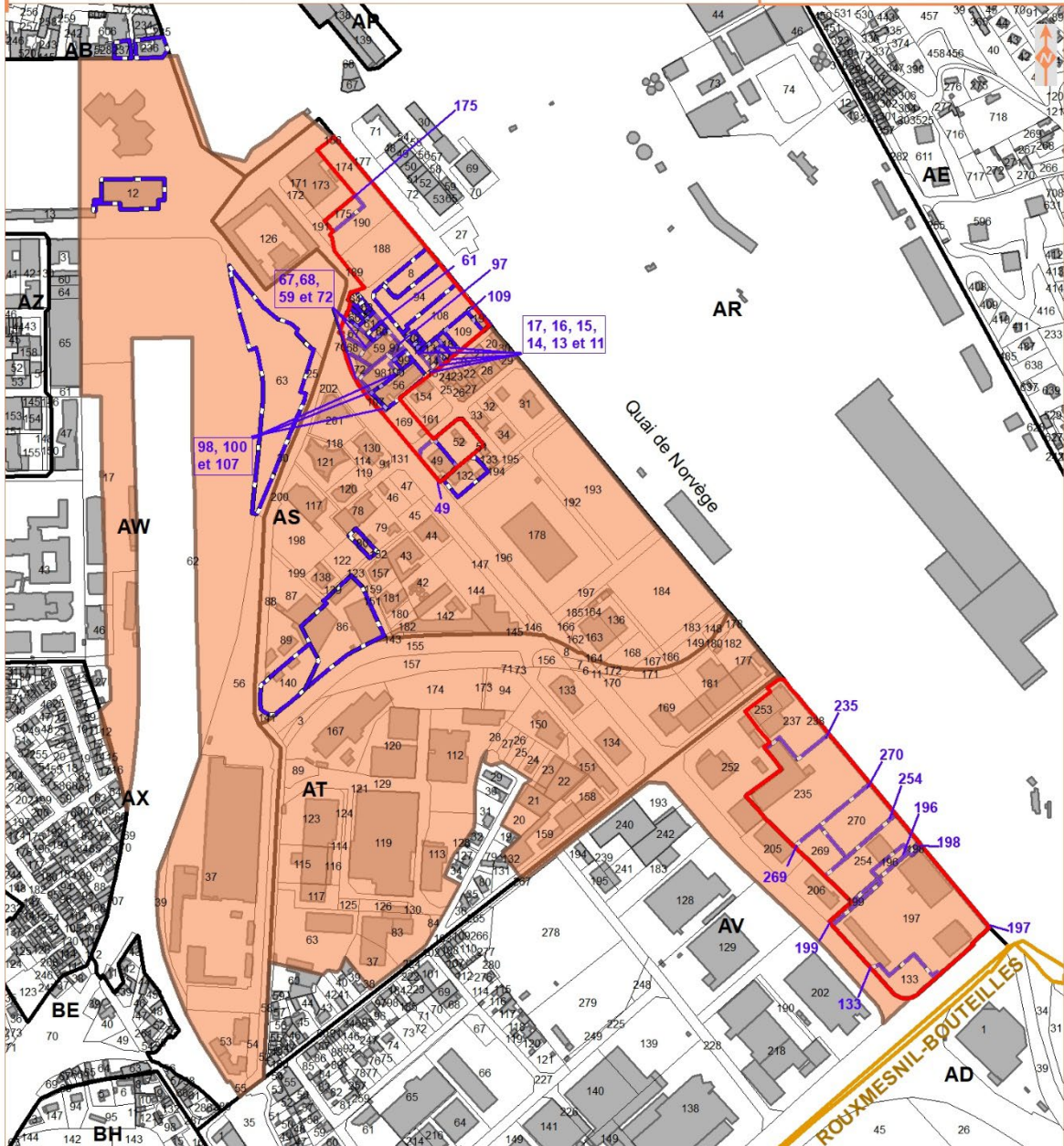
0 50 100 200 Mètres

Action foncière

ZAC DIEPPE SUD

CA de la Région Dieppoise
Dieppe

Code Opération : 960 000
Surface : 48,6547 ha environ
Section : AS, AW, AT et AV



Sources : Origine cadastre 2022 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 07/11/2022

- ▭ Périmètre de la DPU
- ▭ Parcelles en stock EPF
- ▭ Emprise concernée par l'opération
- ▭ Limites communales
- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti

Plan annexé à la convention signée le :

0 50 100 200 Mètres

ZAC Dieppe Sud
Lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique
et d'enquête parcellaire

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif légal : 35 conseillers municipaux

Effectif en exercice : 35

Nombre de présents : 30

Nombre de votants : 33

Nombre de procurations : 3

Le jeudi 15 décembre deux mille vingt-deux à 18 heures, le conseil municipal de la Ville de Dieppe s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du maire en date du 8 décembre 2022, et sous la présidence de Monsieur Langlois Nicolas

Sont présents : M. LANGLOIS Nicolas, M. GARRAUD François, Mme RIDEL Patricia, M. LEFEBVRE François, Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, M. WEISZ Frédéric, Mme BUICHE Marie-Luce, Mme LEGRAND Laëtitia, Mme SENECAI Véronique, M. DESMAREST Luc, Mme ROUSSEL Annette, Mme HAMONIC Brigitte, M. DUFILS Jean-Henri, M. MENARD Joël, M. GUERAIN Jacky, Mme PARESY Nathalie, Mme CARRET Anne, M. JUMEL Sébastien, M. BUSSY Florent, Mme BAUDOIN-PAGNIER Sandrine, Mme ROBY Stéphanie, M. PAJOT Mickaël (de la question n°1 à la question n°20), M. LACIRE Jean-Marc, M. CANU Aurélien, Mme MASSON Pauline, Mme KHEDIMALLAH Sarah, Mme ANGER Julie, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie (pour la motion ordinaire et de la question n°5 à la question n°63), Mme DIJON Aurélie, M. HAMELIN Laurent.

Sont absents et excusés : M. PATRIX Dominique, M. CAREL Patrick, M. PAJOT Mickaël (de la question n°20 bis à la question n°63), M. LEMAIRE Jean-Christophe, M. GARCONNET Dominique, Mme OUVRY Annie (de la question n°1 à la question n°4bis et pour la motion d'urgence).

Pouvoirs ont été donnés par : M. PATRIX Dominique à M. DESMAREST Luc, M. CAREL Patrick à M. GARRAUD François, M. LEMAIRE Jean-Christophe à M. GAUTIER André.

Le conseil municipal a désigné Mme KHEDIMALLAH Sarah secrétaire de séance.

Constatant que le quorum est atteint, Monsieur le Maire déclare la séance ouverte.

.../...

Rapporteur : François Lefebvre

La ZAC Dieppe Sud créée par délibération du Conseil Municipal le 5 mai 1999, a connu plusieurs évolutions en terme de programmation et de périmètre opérationnel. La dernière modification approuvée par délibération le 7 juillet 2016. Cette procédure a permis de modifier le dossier de réalisation de la ZAC afin de tenir compte de la première tranche de travaux des espaces publics réalisés et de l'évolution de la programmation des constructions à édifier, dossier intégrant un additif à l'étude d'impact initiale de la ZAC réalisée en 2012.

Par délibération en date du 23 mai 2019, le Conseil Municipal de Dieppe a approuvé la résiliation amiable de la concession d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud, suite au résultat négatif de la Semad en 2017. La Ville de Dieppe a donc repris la maîtrise d'ouvrage de la ZAC en régie.

La ZAC Dieppe Sud, qui s'étend sur 39 hectares, représente aujourd'hui un enjeu majeur pour la Ville de Dieppe. Ce quartier a pour vocation de devenir la principale entrée de ville avec le futur prolongement de la RN27 dans la vallée de l'Arques. Ce projet répond à la mixité des fonctions par l'articulation des enjeux de centralité urbaine, de mobilité, de logement et de commerce.

Après l'achèvement de la construction du centre administratif et tertiaire du Tonkin en 2015, l'aménagement de terrain pour construction d'une concession automobile et en 2018 la réalisation de la construction UNAFAM ainsi que divers espaces publics aménagés, il est prévu la création d'un secteur alliant logements, commerces de proximité et équipements de loisirs, mais aussi le développement d'une zone urbano-portuaire.

Toutefois, l'élaboration de ces projets a dû être revisitée pour tenir compte des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Littoraux d'Inondation (PPRLI) et de la Zone à Réglementation Spécifique approuvés le 28 juin 2022.

Le dossier de création de ZAC a donc été modifié afin d'intégrer le PPRLI et l'étude d'impact a été actualisée et le Préfet de Région en tant qu'autorité environnementale a été saisi le 20 novembre 2020 pour émettre son avis. La mission régionale d'autorité environnementale de Normandie a donc rendu son avis assorti de recommandations, en date du 21 janvier 2021. Le dossier intégrant l'étude d'impact a été mis à disposition du public, du 12 septembre au 14 octobre 2022.

Profitant d'un accès direct à la gare SNCF, à la gare routière, et au réseau de transport en commun de l'agglomération, le quartier de la ZAC Dieppe Sud permet de participer à la production de logements de la ville inscrite dans le Programme Local de l'Habitat, notamment en résorbant des friches industrielles. La production d'un habitat peu énergivore et répondant aux normes d'accessibilité répondra à un besoin identifié, notamment en centre ville. De plus, cette reconstruction de la « ville sur la ville » permet de reconquérir des espaces en zone urbaine tout en limitant le développement de l'urbanisation en périphérie de l'agglomération.

Le projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud réserve également d'importantes emprises foncières pour permettre le développement des activités urbano-portuaires, le long du cours de Dakar. L'appui à l'implantation de ces activités permettra de mettre en place les conditions de maintien et de création d'emplois, en lien en particulier avec les chantiers liés au développement portuaire et des grands carénages des centrales nucléaires.

Les futurs programmes immobiliers de la partie Nord de la ZAC intégreront une offre commerciale, complémentaire de celle de l'hyper-centre, actuellement non présente dans l'agglomération dieppoise. Cette volonté de faire vivre le commerce au cœur de la ville de Dieppe, enrayera la fuite de consommation vers les pôles régionaux que sont Rouen, le Havre ou bien encore Barentin, tout en limitant les déplacements des consommateurs. Enfin, cette offre complémentaire de commerces devrait créer de nouveaux emplois directs.

Depuis la création de la ZAC en 1999, la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de l'opération s'est réalisée lors de cessions spontanées de particuliers et professionnels ou par voie de négociation amiable. Ces acquisitions ont parfois été réalisées par l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPF Normandie), dans le cadre d'un portage foncier, lié au Programme d'Action Foncière (PAF) signé avec la Ville de Dieppe.

Bien que la maîtrise foncière soit avancée dans la partie Nord de la ZAC, la réalisation du projet global d'aménagement nécessite l'acquisition de terrains supplémentaires. En effet, la réussite du projet est conditionnée par la maîtrise des terrains notamment situés entre l'avenue Normandie Sussex, dans sa partie Nord, et la rue de l'Entrepôt, ainsi qu'au Sud de la ZAC, en entrée de ville.

Ces acquisitions permettront d'avoir une cohérence d'ensemble permettant l'aménagement de ce quartier, de réaliser le programme d'espaces publics comprenant la réalisation de voiries pour désenclaver ces flots et de viabiliser les lots destinés aux futures constructions du projet de la ZAC.

Cette maîtrise foncière supplémentaire permettra d'atteindre un effet de seuil sans lequel le projet global d'aménagement perdrait de sa cohérence et ne pourrait voir le jour. La construction de programmes immobiliers sur les seules emprises maîtrisées à ce jour, en arrière-plan de l'axe principal de circulation, ne permettrait pas d'atteindre l'attractivité recherchée.

Pour atteindre cet objectif de maîtrise foncière, les acquisitions amiables seront privilégiées. L'aménageur a d'ores et déjà engagé cette démarche. Toutefois, dans le cas où les négociations amiables ne pourraient aboutir, la Ville de Dieppe et l'EPF Normandie souhaitent solliciter auprès de Monsieur le Préfet une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de ce projet, et ce, afin de ne pas compromettre la réalisation de cette opération d'intérêt général.

Cette Déclaration d'Utilité Publique, prononcée par arrêté préfectoral après enquête publique, permettra à la Ville de Dieppe, ou l'EPF Normandie, en dernier recours et après échec des négociations amiables, de pouvoir recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'emprise de cette DUP intègre plusieurs flots de la « tête Nord » de la ZAC afin de réaliser les opérations d'espaces publics et les futurs programmes immobiliers. Une autre emprise, au Sud de la ZAC, est également proposée à la DUP.

Afin de rationaliser la procédure et les délais d'application, il est proposé de solliciter conjointement Monsieur le Préfet sur l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ainsi que sur l'enquête parcellaire devant aboutir à l'obtention de l'arrêté préfectoral de cessibilité.

Vu :

- le Code général des Collectivités Territoriales,
- les articles L.300-1, L.311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- l'article R.112-4, R.131-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique,
- l'article R.123-8 du Code de l'Environnement,

Considérant :

- que le projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud, par ses fonctions multiples notamment économiques, commerciales, d'habitat, de transport et de développement urbano-portuaire, répond à un besoin d'utilité publique en participant au développement local,
- que le projet permettra de résorber des friches urbaines situées en cœur de ville, en répondant aux besoins de développement de la Ville de Dieppe sans pour autant alimenter la consommation foncière périphérique en zone non-urbanisée,
- que le projet permettra la dynamisation du centre de Dieppe, à proximité immédiate du pôle multimodal de l'agglomération en favorisant la création de nouveaux emplois,
- qu'il convient d'aménager de manière volontariste ce secteur de la ville en lui donnant un véritable caractère urbain en lien avec l'hyper-centre de Dieppe,
- l'intérêt général que représente ce projet pour la Ville de Dieppe et son bassin de vie,
- l'avis de la commission n°3 du 06 décembre 2022,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :

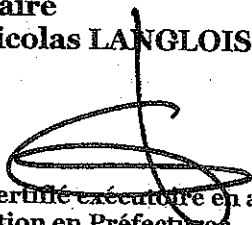
- **approuve le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique,**
- **sollicite auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,**
- **sollicite auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire,**
- **informe Monsieur le Préfet que la Déclaration d'Utilité Publique devra être établie au bénéfice de la Ville de Dieppe et/ou de l'Etablissement Public Foncier de Normandie.**
- **autorise Monsieur le Maire, ou son adjoint délégué, à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de cette DUP.**

Pièces annexes :

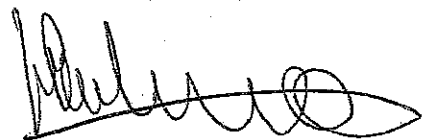
- notice explicative
- dossier de DUP et d'enquête parcellaire (disponible au service urbanisme).
- Dossier de DUP et d'enquête parcellaire (disponible au service urbanisme)

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Le Maire
M. Nicolas LANGLOIS



Le Secrétaire de séance
Mme Sarah KHEDIMALLAH



Acte certifié exécutoire en application :
Réception en Préfecture :

Publication : 21 DEC. 2022

Notification :

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de la date exécutoire Le Tribunal Administratif peut être saisi par courrier ou par l'application télérécoeurs citoyens, accessible par le site www.telerecoeurs.fr.