

Département de Seine Maritime
Préfecture de Rouen
Tribunal administratif de Rouen

Ville de Dieppe

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

Déclaration d'utilité publique

Enquête parcellaire

Du 10 janvier au 9 février 2017

Concernant le projet de création d'une zone d'aménagement (ZAC)concerté DIEPPE SUD

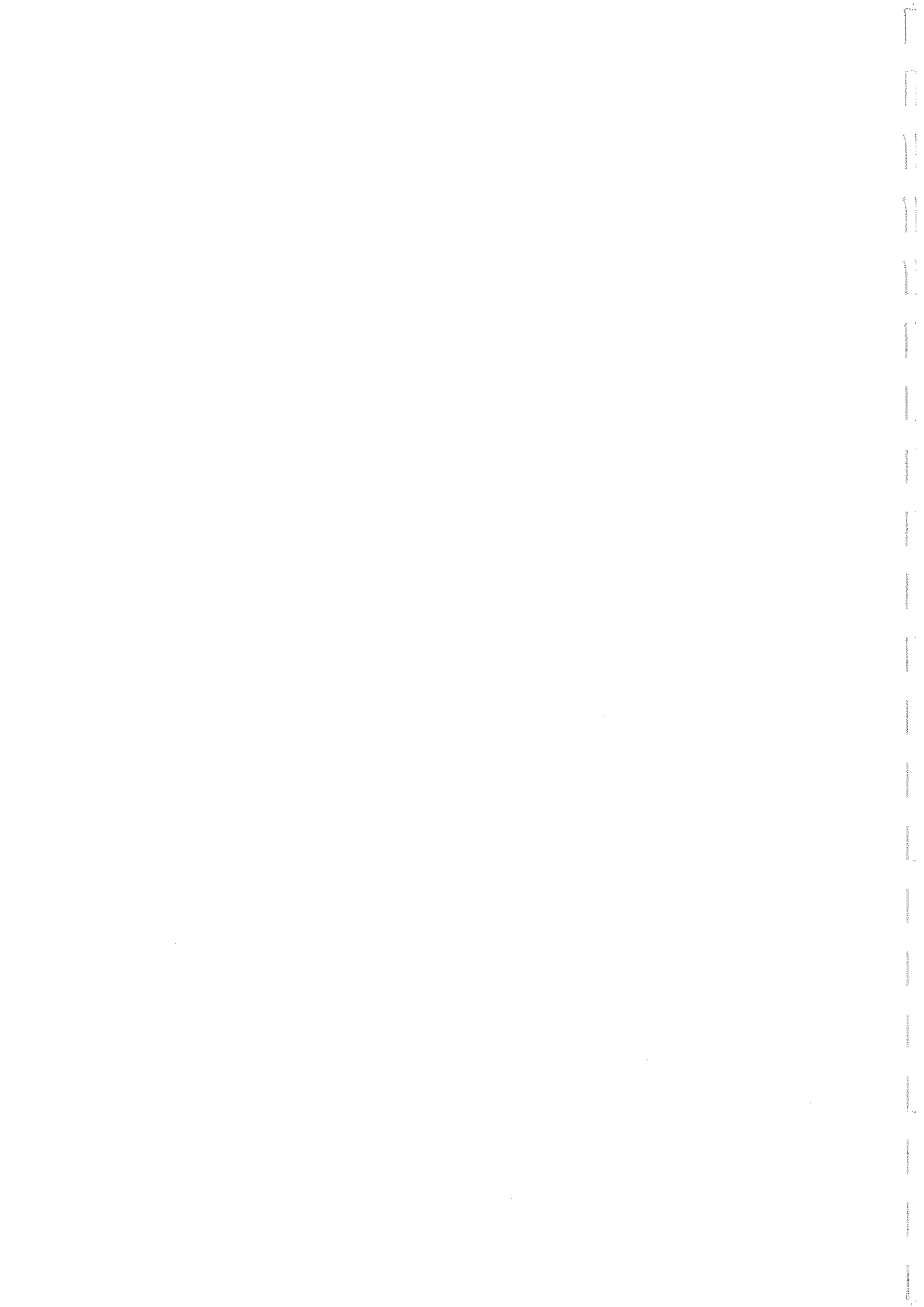
Arrêté de la Préfecture de Rouen en date du 5 décembre 2016.

*Ordonnance de désignation par le Tribunal Administratif de Rouen du
14/11/2016 .N°16000160/76.*

Projet présenté par la ville de DIEPPE

Mme Bonhomme Sylvie (Commissaire enquêtrice titulaire Mme Cahard Ghislaine (Commissaire
enquêtrice suppléante)

Dossier N° E16000160/76



RAPPORT

de l'enquête publique conjointe

Ce présent rapport concerne la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire. Il sera accompagné d'un document séparé présentant avis et conclusions motivées relatives à la DUP .

Enfin un deuxième document séparé relatif à l'enquête parcellaire sera ajouté pour présenter avis et conclusions motivées .

Preambule

1 . Nature et objets de l'enquete publique de declaration d'utilite publique (DUP)

- 11) Objets de l'enquête publique
- 12) Cadre juridique et textes de références.

2. Description du projet

- 21) La ville de Dieppe .
- 22) Contexte .Diagnostic .
- 23) Implantation, organisation urbaine .
 - 231) Description et fonctionnalité du périmètre global de la ZAC
 - 232) Concept , ambiance de la Tête Nord
 - 233) Programmation des travaux (phase 1 , phase 2)
 - 234) Etude d'impact au titre du code de l'environnement
 - 2341) Etat initial :
 - 2342) Eléments d'incidence du projet sur l'environnement
- 24) Compatibilité du projet avec documents d'urbanisme et supérieurs relatifs aux SCOI , PLU et PDU , OAP,PADD , ZPPAUP , AVAP , sols et sites pollués .

3) Axe reglementaire

- 31) Eléments relatifs à la déclaration d'utilité publique
- 32) Dossier d'enquête parcellaire
- 33) Concertation et avis des services de l'Etat

4)Organisation et deroulement de l'enquete .

Dossier E 16000160/76

41) Désignation des commissaires enquêtrices titulaire et suppléante

42) Modalités de l'enquête conjointe

43) Publicité de l'enquête conjointe . Publication de l'arrêté

44) Réunions avec la collectivité

45) Composition du dossier mis à la disposition du public

5) Deroulement de l'enquete .

51) Visites et observations du public pendant l'enquête Synthèse quantitative

52) Ressenti exprimé par le public

53) Climat de l'enquête Clôture de l'enquête

54 Procès verbal de synthèse

6) Reponses du Maitre d'ouvrage.AVIS de la commissaire enqueteurice

7) Commentaires de la commissaire enqueteurice .

71) Remarques sur la forme , lisibilité et contenu des pièces du dossier

72) Interrogations de la commissaire enquêtrice auprès du maitre ouvrage avant l'enquête publique ° Réponses du maitre d'ouvrage Avis , propositions , recommandations de la commissaire enquêtrice

8)Avantages et Inconvénients du projet .

81) Avantages

82) Inconvénients .

9)Analyse bilancieelle .

10) Transmission du rapport d'enquete publique .

Annexes

LISTE des annexes

Annexe N°	Objet
1	Sites de pollution
2	Coût du projet Plan des travaux. Maitrise foncière Délibération 6oct 2016 Mairie de Dieppe « ouverture d'enquête publique » pour le projet cité
3	Communication Article de presse 1/07/ 2016
4	Délibération du 25/11/2012 Bilan de concertation Avis des services de l'Etat : DREAL Police de l'Eau
5	Ordonnance du Tribunal Administratif pour désignation des commissaires enquêtrices titulaire et suppléante
6	Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique
7	Avis de presse
8	Photos d'affichage
9	Certificat d'affichage
10	Questions de la commissaire enquêtrice au maitre d'ouvrage Réponses du Maitre d'ouvrage
11	Copie du registre et lettres reçues
12	Procès verbal de synthèse des observations recueillies lors des permanences
13	Réponse en mémoire du Maitre d'ouvrage
14	Tableau d'avancement des négociations foncières

Preambule

Ce projet d'aménagement et de renouvellement urbain de la ZAC Dieppe sud induit une enquête publique préalable à :

- La déclaration d'utilité publique du projet au titre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP)
- L'enquête parcellaire

1 . Nature et objets de l'enquete publique ,DUP ,)

11) Objets de l'enquête publique

Préalable à la déclaration d'utilité publique au titre du Code l'expropriation (article R112-4 pour cause d'utilité publique) et autorisations pour permis de construire ou de démolir .(article R421-1 et suivants du code de l'urbanisme , l'enquête publique est soumise à une procédure . Son objectif est :

- de présenter au public , le projet , les conditions d'intégration dans l'environnement
- d'apporter les éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet.

12) Cadre juridique et textes de références

Le fondement juridique de la présente enquête repose sur :

- Le code de l'environnement et notamment :

Les articles R.123-8 relatifs à l'organisation de l'enquête

Les articles R.122-2 avec le décret du 29 décembre 2011

L.122-1 et suivants ,

R.122-1 et suivants relatifs à l'évaluation environnementale et l'étude d'impact

Au titre de l'enquête préalable à la DUP :

- Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en les articles R.112-4

Loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2 concernant l'engagement national pour l'environnement .

- Les délibérations à l'origine de ce projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud sont chronologiquement en les dates et objectifs suivants :

Dossier E 16000160/76

Dates	Objectifs
5 mai 1999	Création de la ZAC Dieppe Sud
25 octobre 2012	Modification du périmètre Adaptation aux aménagements déjà réalisés Aménagement de l'entrée de ville au Sud Conforter la façade portuaire
<u>7 juillet 2016</u>	Evolution du dossier de réalisation Programmation des équipements publics
<u>6 octobre 2016</u>	Lancement de la procédure DUP enquête parcellaire (annexe2)

2. Description du projet

21) La ville de Dieppe

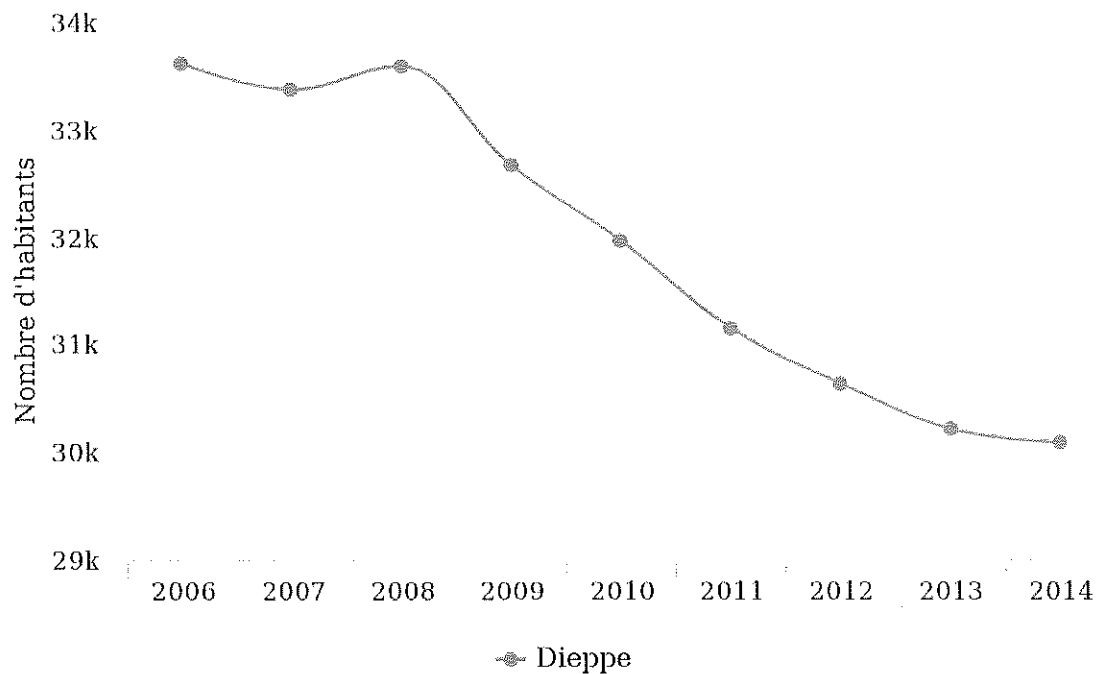
La population de Dieppe a été estimée à 33 375 habitants en 2007.

Elle était de 34 644 habitants en 1999, 35 894 habitants en 1990, 35 957 habitants en 1982, 39 466 habitants en 1975 et 39 025 habitants en 1968. 30086 habitants en 2014

Dès la fin du siècle dernier, les activités industrielles ainsi que le trafic portuaire et ferré connaissent un déclin. Cette baisse d'activités se matérialise par une baisse de la population ,une 'apparition de friches et l'abandon de l'utilisation de voies de chemin de fer.

Ce graphe témoigne de la baisse de population notamment ,depuis 10 ans

(source : Linternaute.com d'après l'Insee)



Dieppe est située sur la côte d'Albâtre présente des activités multiples en l'occurrence touristique , portuaire , balnéaire , commerciales , industrielles .Celles – ci ont été délaissées ,ces dernières années et laissent place à des friches industrielles .Celles-ci ont pour but vocation d'être redéfinies et requalifiées car situées à l'entrée de la ville et desservies par un réseau ferroviaire .

Le centre ville fait l'objet ,depuis de nombreuses années, l'objet de réflexions afin de reconsidérer le plan général de la ZAC Dieppe Sud en lien avec parvis de la gare , mairie , façade maritime et bassins

Dès les années 90 ,Dieppe a pour projet de redynamiser ce territoire en créant en 1999 la ZAC dont la SEMAD (société d'économie mixte de l'agglomération dieppoise)a la mission de réalisation

Aujourd'hui , programmation , planification de l'aménageur et priorités de réalisation sont définies (annexe 2) .Ce programme immobilier comporte :

Des lots a batir :

44 000 m2	12 000m2	17000m2	8300 m2	13000m2	3000 m2
550logements 80 logements étudiants	Bureaux	Commerces	Activités urbano - portuaires	Concessionnaires automobile	Résidence hotelière

Espaces publics :

<i>Equipement scolaire (1600 m2)</i>
<i>Place publique en Tête Nord de la ZAC</i>
<i>Création d'un parvis avec aménagement paysager entre le centre technique municipal et la gare</i>
<i>Espaces verts</i>

Une recalibration des acces routiers :

- avenue Normandie Sussex (2 fois une voie dans la partie Nord avec aménagements pour piétons)voieries
- voieries secondaires , sentes paysagères avec trame viaire hierarchisée .

22) Contexte.Diagnostic

Le maitre d'ouvrage est la Mairie de Dieppe .

Aménageurs : SEMAD , Etablissement Public foncier de Normandie

Promoteurs :Groupe Wilhelm Gidec

Conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme , la ville de Dieppe a réalisé ::

- o un rapport de présentation de création, réalisation et programmation des espaces publics avec justification du projet
- o une programmation globale prévisionnelle des constructions

Dossier E 16000160/76

- une étude d'impact avec analyse des effets permanents ou temporaires sur l'environnement
- une étude approfondie sur les sols pollués et de la gestion des terres excavées
- une étude prévisionnelle du coût et du financement de l'opération

23) Implantation Organisation urbaine

231 Description et fonctionnalité du périmètre global de la ZAC

(voir plan global des 3 emprises foncières :annexe 2)

La mairie de Dieppe a décidé d'engager les travaux **en 2 phases** :

Phase 1 d'ici 2 ans , aménagement de la tête nord (pôle multimodal , création d'espaces publics : place de la gare , résidence hôtelière , commerces ,lots B2 C3 D2 D3

Phase 2 secteur Centre et Normandie Sussex centre avec projet commercial

Lot B1 aménagement de la cour du CTM

Aménagement de l'avenue Normandie susse en 2 fois une voie au nord

232) Concept , ambiance de la Tête nord

En s'inspirant du patrimoine historique , l'architecture apportera une vitrine contemporaine attractive .Des espaces publics, une place centrale et de nouvelles rues commerçantes créeront un quartier commercial et résidentiel en synergie avec le centre- ville

233) Programmation des travaux (phase 1 , phase 2)

Ceux-ci vont s'échelonner entre 2019 et 2020 sous conditions que emprises et conventions relatives aux ouvrages soient signées .

234) Etude d'impact au titre du code de l'environnement (article R . 122 -5)

2341)Etat initial du site et son environnement :

Géologie

Pas de problème géotechnique

Indices de vide :

Le contexte géologique du secteur ZAC sud sont propices à la présence de cavités souterraines recensées en 2010..Elles ont été comptées au nombre de 111 sur la ville Dieppe .Aucun indice de cavités souterraines n'est localisé sur le périmètre de la ZAC

Une attention particulière concernant les caractéristiques intrinsèques des matériaux(stabilité compressibilité) et les mouvements de terrains dus aux marnières et bétoires nombreuses à Dieppe

Contexte hydrographique et hydrologique

Vulnérabilité des nappes superficielles , présence de bétoires et marnières

Dieppe est classé en zone vulnérable depuis 2003.

Un traitement rigoureux des eaux urbaines doit être réalisé avant leur rejet

Patrimoine culturel , naturel et écologique :

Type de patrimoine	Lieu , Nom
Site classé	<p>Nombreuses zones archéologiques et monuments répertoriés à l'inventaire des monuments historiques</p> <p>Périmètres de protection de 500 mètres</p> <p>Zone inscrite dans le périmètre de la ZPPAUD en cours de révision AVAP</p>
Tourisme	<p>Deux itinéraires de randonnée</p> <p>Véloroute du littoral</p>
Sites et sols pollués (annexe1)	<p>280 700 m2 ont été l'objet d'une étude réalisée par ENVISOL sur la problématique de la pollution des sols</p> <p>présence de HCT ((hydrocarbures totaux) et HAP (hydrocarbures aromatique polycycliques) BTEX (benzène toluène, éthyl benzène xylène , naphtalène dans les sols</p> <p>Présence en HAP BTEX et traces de HCT dans eaux souterraines</p> <p>Cartographie précise des polluants pour permettre l' acquisition des terrains à long terme</p> <p>Biopile et dépollution biologique ont permis d' obtenir des concentrations en hydrocarbures compatibles avec une future constructions d'activités</p>
Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (<p>Sites éloignés de la zone d'étude :</p> <p>ZNIEFF type 1 (front de falaise de Dieppe Belleville sur mer</p>

ZNIEFF)	ZNIEFF de type 2 : «cote aux héron »s , « vallée de la scie » « littoral de Neuville » Sites inscrits :site des « quartiers anciens » site des » falaises et du port » site de la « cité des limes »	
Site Natura 2000	Zone Natura 2000 à l'extrémité Nord de Dieppe	
PPRI	ZAC non comprise dans le PPRI mais nappe remontante dans les secteurs de la ZAC	
Réservoir et corridor écologique	<i>Aucun</i>	
Faune et flore particulières	deux espèces protégées sont répertoriées :	la Linotte mélodieuse et la Rousserolle verderolle
Globalement , pas d'impact néfaste sur les milieux écologiques		

2342) Eléments d'incidence du projet sur l'environnement .et mesures envisagées pour supprimer , réduire et / ou compenser les conséquences

Incidences sur le milieu physique (qualité de l'air , géologie , pédologie, occupation des sols)

Paramètres	Incidences	mesures envisagées
Qualité air	augmentation d'émissions de polluants	<i>véhicules moins polluants</i>
Ambiance sonore	<i>très élevée en fonction de l'exposition aux axes routiers</i>	<i>isolement acoustique adapté soit DnTA, tr3 35 dB soit DnTA, tr3 32 dB</i>

Géologie	Mouvements de terrains possibles (bétoires marnières)	<i>etude géotechnique et de la résistance mécanique des terrains</i>
Occupation des sols	acquisitions foncières	<i>maitrise foncière pour une partie</i> <i>Acquisitions foncières à libérer pour le reste</i>

Incidences sur les eaux superficielles et souterraines :

Les travaux engendreront :

- une imperméabilisation de nouvelles surfaces
- une modification des écoulements naturels
- un risque de pollution de terrassement n'atteindront pas la craie.

Création d'espaces , noues débit de fuite pour réguler les eaux avant rejet dans le réseau

Mesures d'assainissement mises en place et adaptées à l'augmentation d'habitants .

Incidences sur le foncier .

Le projet fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique pour acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet ZAC Sud Dieppe .

Incidences sur le milieu naturel

Pas d'effet sur les zones ZNIEFF et les zones Natura 2000

Mesure de protection de 2 espèces observées

Alignements d'arbres à essence locale , plantes mellifères , fauche annuelle permettent de compenser la perte d'habitat écologique

Incidences sur réseaux , servitudes , trafic , déchets , énergie

Paramètres	Incidences	Mesures à envisager
réseaux , servitudes		ils seront protégés ou déplacés ou réaménagés
trafic	accessibilité à créer	réaménagement du bd Georges Clemenceau entrée par le sud (RN 27 et

		RD 927 création parking possibilité de contourner la ZAC par l'avenue de Bréauté
déchets	augmentation de la masse de déchets	tri selectif valorisation
énergie		réseau de chaleur collectif

24) Compatibilité du projet avec documents d'urbanisme et supérieurs relatifs aux SCOT , PLU et PDU , OAP,PADD , ZPPAUP , AVAP , sols et sites pollués

Le projet est en accord avec les orientations du **SCOT** de janvier 2012 revu en juin 2016.

L'emprise du projet ZAC empiète sur 3 zones du **PLU** de Dieppe :

Zone UBa : habitat et activités compatibles avec l'habitat

Zone Ula : activités industrielles

Zone Ulpa : portuaire et industrialo – portuaire

Le projet répond aux objectifs des 2 secteurs « interface ville – port » et « entrée de ville » des 'Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**).ainsi qu'aux orientations générales du **PADD**

Le projet est inclus dans les zones 2A et 2C de la ZPPAUP en cours de révision en **AVAP**

Sols et sites pollués 11 zones (annexe 1) sont étudiées et incluses dans un plan de gestion qui comprend une cartographie des polluants et des études de probabilités à dépasser ou pas les seuils de polluants ..Ceci dans le but de garantir la compatibilité des sites avec les usages projetés à construire

Par conséquent , le projet répond aux objectifs et / ou dispositions de l'ensemble des documents précités

3) Axe réglementaire

31) Eléments relatifs à la déclaration d'utilité publique

Conformément à l'article R214-99 du code de l'environnement , la déclaration d'utilité publique doit comprendre :

**Une estimation des investissements (annexe 2)

**Les modalités de fonctionnement de la ZAC

Investissement et financement de la ZAC

Financeurs	Participation
Ville de Dieppe	13 000 000 euros
Région Normandie	Dépollution des terrains
Ville de Dieppe	
Investissement (foncier , études travaux) 20 193 104 euros	

Les modalités de fonctionnement de la ZAC

.Conformément à ces dispositions réglementaires , la mairie de Dieppe appliquera un cahier de Prescriptions Urbaines architecturales et paysagères pour respecter la cohérence architecturale et paysagère de la ZAC dans le temps .

32) Dossier d'enquete parcellaire

Ce présent dossier d'enquête parcellaire correspond aux besoins fonciers de la mairie de DIEPPE pour implanter La ZAC (acquisition des terrains)

surface à acquérir	50837m2
--------------------	---------

Chaque propriétaire a reçu une notification rappelant aux propriétaires :

- La mise en place de l'enquête parcellaire du 10 janvier au 9 février 2017
- Les dates et heures des permanences de la commissaire enquêtrice
- Les obligations liées au code de l'expropriation

Elle comporte un questionnaire relatif à la désignation , origine de propriété et identité du propriétaire

Dossier E 16000160/76

L'enquête parcellaire a pour but de procéder à l'identification des parcelles à acquérir.

Des négociations amiables sont menées .

A l'issue de celles-ci , le recours à la procédure d'expropriation a lieu

.Les propriétaires concernés peuvent émettre des observations pendant la durée de l'enquête publique ;L'enquête parcellaire est menée en vue de la prononciation par Madame la Préfète de l'arrêté de cessibilité .

Le total estimatif des dépenses d'acquisitions s'élève à environ 6 670 000 euros

33) Concertation et avis des services de l'Etat

La délibération du 25 octobre 2012 cite les différents moyens de communication du projet aux citoyens en l'occurrence ::

- o Réunion publique
- o Exposition en mairie tenue d'un registre
- o Informations sur le site internet de la ville de Dieppe et dans le journal « Informations dieppoises »i

L e 30 juin 2016 , une conférence de presse a permis de présenter le projet actualisé en présence des promoteurs belge Wielhelm and co et français groupe Gidec investissant 120 millions d'euros pour l'aménagement de la porte nord de la ZAC '(voir article de presse du 1 /07/2016 annexe 3)

Cette réunion a permis d'évoquer les thèmes suivants : objectifs et justification du projet , surfaces et fonctionnalité des différentes zones , densité des logements , esprit du centre ville , espaces publics , activités commerciales , échéancier du projet , étude d'impact , trafic routier ,.....

L' étude d'impact de la ZAC mis à jour en 2016 a été mise à disposition du public du 2 mai au 17 mai 2016 5 (annexe 3) Une remarque a été fomulée dans le registre ...La délibération d'approbation du dossier de réalisation ,du 25 octobre 2012 reprend le contenu (annexe 4) .

Consultation des Services de l'Etat (annexe 4)

- Autorité environnementale DREAL réponse le 17 septembre 2012 exprimant une bonne prise en compte de l'environnement avec une insuffisance de considération des nuisances générées par l'accroissement du flux routier
- Autorité environnementale DDTM Police de l'eau(réponse le 12 mars 2014 avec des réserves assorties de prescriptions telles que traitement régulier des ouvrages de

Dossier E 16000160/76

collecte d'eaux pluviales , la réhabilitation de certains ouvrages (quai Tonkin et cours de Dakar) , précautions nécessaires pour éviter toute pollution des eaux de l'Arques , pendant les travaux concernant

- Autorité environnementale DREAL réponse le 12 avril 2016 avis favorable avec une demande de réflexions sur l'autopartage et sur des normes de stationnement pour les voitures plus sévères

4) Organisation et déroulement de l'enquête

41) Désignation des commissaires enquêtrices titulaire et suppléante

Par notification N°E16000160/76 en date du 14/11/2016 , Monsieur le Président du Tribunal de Rouen ,me nomme ,en qualité de commissaire enquêtrice titulaire de l'enquête publique et Madame Ghislaine Cahard ,en qualité de commissaire enquêtrice suppléante .(annexe 5)

Cette enquête publique conjointe comporte :

- une déclaration d'utilité publique en vue de l'aménagement de la ZAC Dieppe Sud.
- une enquête parcellaire

Ce projet concerne le projet de réalisation de la ZAC Sud afin de redynamiser et requalifier un espace portuaire de 39 hectares en lien avec le centre ville .

.En concertation avec les services de la Préfecture (Mme HEINZELIN) nous avons Mme Cahard et moi-même pris connaissance du dossier en se rendant à la Préfecture le 24 / 11 /2016 pour fixer les modalités de l'enquête .

Maitre d'ouvrage : Monsieur le Maire de Dieppe

Représentant : M .le Maire (M Sébastien Jumel)

Siège : Hôtel de ville Parc Jehan – Ango BP 226 76203 Dieppe cedex

Tel 02 35 06 60 00

Site de la ville de Dieppe :www.dieppe.fr

Suivi de maîtrise d'ouvrage M Heestermans Patrick Chargé de Projet Aménagement et Urbanisme Direction Aménagement Urbanisme et Gestion Foncière 7 bd de Verdun - 76200 Dieppe Tel. : 02 35 06 60 06

Dossier E 16000160/76

42) Modalites de l'enquete conjointe

Par arrêté préfectoral du 5 décembre 2016 , Madame la Préfète de Seine Maritime a prescrit l'enquête publique,entre le 10 janvier et le 9 février 2017 inclus (soit d'une durée de 31 jours).(annexe 6)

Les principales dispositions prévues par cet arrêté sont les suivantes :

Mise à disposition du dossier au public à l'hôtel de ville de Dieppe avec possibilité d' apposer des observations écrites sur les 2 registres dédiés à l'enquête publique conjointe : un registre « enquête parcellaire » et une registre « DUP » paraphés par moi-même et M Le maire et dont les pages sont numérotées.

Les permanences de la commissaire enquêtrice se dérouleront ainsi :

lieu	date	heure
Hôtel de ville de Dieppe	10 janvier	8H30 à 11H 30
Hôtel de ville de Dieppe	19 janvier	17 H à 20 H
Hôtel de ville de Dieppe	28 janvier	9H à 12 H
Hôtel de ville de Dieppe	9 février	14 H à 17H

A l'issue de l'enquête , les 2 registres DUP et enquête parcellaire seront respectivement clos et signés par la commissaire enquêtrice et Monsieur Le Maire

Un procès verbal rédigé par la commissaire enquêtrice relatif aux observations du public sera envoyé à M Le Maire .(annexe12)

La commissaire enquêtrice disposera ,d'un délai de 30 jours après le dernier jour de l'enquête ,pour transmettre sur 3 documents distincts rapport et ses conclusions motivées à Monsieur Le Maire de Dieppe .

M Le Maire s'appliquera à rendre un mémoire en réponse sous quinzaine afin qu'un rapport d'enquête et des conclusions soient établies

Copies du rapport et ses conclusions motivées seront tenues à disposition du public , à l'hôtel de ville de Dieppe pendant un an .

43) Publicite de l' enquete conjointe . Publication de l'arrete

- Publicité légale de l'enquête dans la presse / deux parutions dans Paris Normandie , Informations dieppoises (annexe 7) et par voie d'affichage sur les panneaux de la ville de Dieppe et sur les lieux concernés par le projet (photos annexe 8.

Le certificat d'affichage de l'ensemble de la publicité pour l'enquête publique , est joint en annexe 9 ..

	Première parution	Deuxième parution
	Au moins 8 jours avant la date d'ouverture soit le	dans les 8 jours après ouverture de l'enquête
Paris Normandie	19 décembre	16 janvier
Informations dieppoises s	23 décembre	13 janvier

- Autres publicités /Site de la Préfecture : www.seinemaritime.gouv.fr et Site de la ville de Dieppe : www.dieppe.fr

- Article presse du 23 janvier 2017 annexe 8

44) Réunions avec la collectivité

J'ai pris connaissance du dossier en plusieurs étapes :

- Les 24 Novembre et 15 décembre 2016 lors de 2 rendez vous avec respectivement Mme Heinzelin du bureau des procédures publiques à la Préfecture de Rouen , et M Heestermans chargé de Projet d'Aménagement et urbanisme de la ville de Dieppe
- Ces 2 entretiens ont permis , respectivement, une remise du dossier d'enquête accompagnée de la décision des modalités d'enquete et des échanges avec le responsable du projet pour répondre aux questions posées , préalablement , par moi même (annexe 10) suivis d'une visite des lieux .
- Les accusés de réception d'envoi par lettre recommandée à tous les propriétaires concernés sont bien revenus
- Grâce aux échanges mail avec M Heestermans pour répondre à mes interrogations

45) Composition du dossier mis à la disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public , à l'hôtel de ville de Dieppe , était composé de 10 pièces suivantes :

Dossier E 16000160/76

Enquête parcellaire :

11	Plans parcellaires pour le périmètre unique global de la ZAC, réparti en 3 emprises
12	Etat parcellaire(8 pages)
2	Notice explicative 23 pages avec 5 annexes constituées des différentes délibérations
3	plan de situation (1 page)

Ces documents répondent aux exigences de l'article R131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Des informations supplémentaires m'ont été fournies par le service foncier de la ville de Dieppe ,en l'occurrence les avancées de négociations ou d'expertise

Ces informations ont permis de s'assurer que tous les propriétaires et ou ayant droits ont été informés directement ou via les affichages en mairies conformément à l'article R131-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique .

Enquête DUP

Avec 6 pièces supplémentaires ,numérotées /

Pièce 4	Notice de présentation du 30 juin 2016 (69 pages) Plan général des travaux (phase 1 , et phase 2) et caractéristiques des ouvrages les plus importants (4 pages)
Pièce 5	Appréciation sommaire des dépenses (1 page)
Pièce 6	Etude d'impact : 2 livrets (l'un en date juin 2012 de 259 pages l'autre en date de février 2016 de 54 pages
Pièce 7	Textes régissant l'enquête publique et autres autorisations régissant le projet
Pièce 8	Avis émis sur le projet
Pièce 9	Bilan de la concertation et du débat public (délibération du 25 octobre 2012)
Pièce 10	Délibérations du conseil municipal

5) Deroulement de l'enquete

51) Visites et observations du public pendant l'enquête

Synthèse quantitative

Nombres de visites : 19

Nombres de remarques écrites :12 accompagnées de 2 lettres

Nombre de lettres écrites : 0

Nombre de courriel / 0

date	réf	Nbre visites	objet	Nom adresse
10/01/2017	R1	2	Parcelles 107 98 100 Entreprise de 10 salariés avec surface de magasin et extérieure pour vente et stockage de matériau n'ayant aucune proposition de relocalisation	SCI Herpin
19/01/2017	<u>R2</u>	<u>3</u>	Pas de solution apportée Remise d'un dossier par M Herpin	SCI Herpin (propriétaire et gérant de l'entreprise) M Vallin Yvon
	<u>R3</u>		Expertise du bien en dessous du montant d'acquisition du bien (13 %°)et en dessous de la valeur nécessaire pour retrouver un logement équivalent à Dieppe	24 rue de l'Entrepot Dieppe
	<u>L2</u>			
28/01 /2017	<u>R4</u>	<u>1</u>	Parcelles 65 – 66 Entreprise de pêche de 10 personnes avec 2 bateaux possédant au 9 rue de Stalingrad 100 m2 de bâtiment et 200 m2 de terrain pour stockage Pas d'estimation faite à ce jour Difficulté à trouver à Dieppe ce type de structure pour poursuivre l'activité économique Estimation souhaitée suffisante pour	M Mme Regnier Pascal rue de Stalingrad Dieppe

Dossier E 16000160/76

			rembourser la valeur immobilière du bien et de permettre une location de structure jusqu'à la retraite de M Regnier(soit 5 ans)	
	<u>R5</u>	<u>2</u>	Selon l'expertise du bien , perte financière par rapport au montant du crédit d'acquisition du <u>bien</u>	M Mme Suret Damien 24 rue de l'Entrepôt Dieppe
9/02/2017	<u>R6</u>	<u>9</u>	Information	<u>M Magrini Mohamed</u>
	<u>R7</u>		Montant du bien acquis à crédit 140 000 euros Montant proposé 77 000 euros	M Mme Suret Damien 24 rue de l'Entrepôt Dieppe
	<u>R8</u>		<hr/> Maison de briques et pierres blanches avec dépendances , garages , jardin évaluée à 215 000 euros La même prestation à Dieppe s'évalue à 400 000 euros .. Aucune proposition de relocalisation n'a été faite à ce jour ;Forte déception de M Mme Autin face à cette situation <hr/>	<u>M Mme Autin Dominique et Francoise</u> 12 rue de l'Entrepôt Dieppe
	<u>R9</u>		Aucune proposition concrète , fonctionnelle et adéquate de la part de la SEMAD.Nombreuses suggestions émises par la SCI Herpin sans suite	<u>SCI Herpin Dieppe</u>
	<u>L3</u>		Estimation du bien faite il y environ 2 ans	
	<u>R10</u>		Souhaiterait avoir réponse à son courrier	M Vallin Yvon Dieppe

				M Mme Suret Damien 24 rue de l'Entrepôt Dieppe
<u>9/02/2017</u> <u>REGISTRE DUP</u>	<u>A1</u> <u>A2</u>	<u>2</u>	<u>Information</u> Ne comprend pas l'utilité du projet Déplore la désertification des centres villes que ce projet va engendrer La baisse de la population depuis 10 ans n'incite pas à construire 550 logements pour qui ???	<u>M Colle Claude</u> <u>Dieppe</u> <u>M Jus Frédéric</u> <u>96 rue Chanzy</u> <u>Dieppe</u>

Observations portées sur les registres en dehors des permanences (total = 12)

De R1 à R10 pour le registre « enquête parcellaire »
et de A1 à A2 pour le registre d'enquête « DUP »

Courriers recus ou laissés lors des permanences : 0

52 Ressenti exprimé par le public

Sont venues, aux permanences des personnes propriétaires et /ou artisans concernés par les emprises foncières nécessaires au projet .

Globalement , le questionnement était bien précis relatif aux problématiques foncières et de procédure d'expropriation. L'intégralité des observations mentionnées dans les 2 registres (annexe 11) a été annexé au PV de synthèse . (annexe 12)

53) Climat de l'enquête Clôture de l'enquête

Je tiens à la remercier ainsi que l'ensemble du personnel administratif de la mairie de Dieppe ainsi que M Heestermans pour sa disponibilité à répondre à mes interrogations ou demandes de documents .

L'enquête a été clôturée le 9 février .Les 2 registres ont été signés et récupérés par mes soins ..Aucune observation , proposition ou contre proposition n'ont été enregistrée par voie électronique ;

54 Procès verbal de synthèse (annexe 12)

541) Quant au PV « l'enquête parcellaire » ,

Il a été procédé avec un regroupement en 2 thèmes qui sont ::

- * Négociation , communication , propositions de terrains suite à l'expropriation
- * Rémunérations pertes d'exploitation /Pertes de valeur financière des biens immobiliers expropriés

Négociation , communication , propositions de terrains suite à l'expropriation .

R1 L1 R9 Entreprise Herpin (M Herpin et son gérant sont venus 3 fois

R3 M Regnier pascal .

Rémunérations pertes d'exploitation /Pertes de valeur financière des biens immobiliers expropriés

R2 R1O L2 M Vallin Yvon

R5 R6 M Mme Suret Damien

R8 M Mme Autin Dominique

542)Quant au PV « 'enquête DUP »

,// a été transcrit en un thème :

 Utilité publique , conséquence sur l'activité commerciale du centre ville

1 Utilité publique , conséquence sur l'activité commerciale du centre ville

A2 M Jus Frédéric

Utilité publique , réflexions concernant la grande surface commerciale prévue (17000 m2) , désertification du centre ville

Des études ont –elles été faites ???

Un procès verbal de synthèse(4 pages) pour l'enquête conjointe a été remis l, le 10 février 2017 , à M Heestermans (responsable suivi Maitrise d'ouvrage).Celui ci comprend la copie de l'intégralité des observations mentionnées et des lettres des 2 registres .

6) Reponses du maitre d'ouvrage et propositions ou contre propositions de la commissaire enqueteurice

Le mémoire en réponse (annexe 13)m'a été envoyé par mail , dans les délais légaux ,soit le 23 février 2017 .Il comporte 2 pages

memoire en reponse



Mairie de Dieppe
Rue Jean Jaurès
BP 225 1000
Dieppe 76200

De : Direction de l'aménagement, urbanisme
et gestion foncière

Madame Sylvie BONHOMME

Dossier suivi par :

Commissaire enquêteur

Patrick Heestermans

Tél : 02 35 06 60 06

patrick.heestermans@mairie-dieppe.fr

N° réf. : AUCF/PII/2017-8

Objet : *mémoire en réponse enquête publique*
DUP ZAC Dieppe Sud

À Dieppe, le **23 FEV. 2017**

Madame,

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Dieppe Sud et l'enquête parcellaire conjointe, pour lesquelles vous avez été nommée commissaire enquêteur, se sont déroulées du 10 janvier 2017 au 9 février 2017. Suite à quoi, vous m'avez transmis le 10 février 2017 un procès verbal faisant état du déroulement de cette enquête.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, ce présent courrier vaut mémoire en réponse à votre procès verbal.

Vous rappelez une observation déposée dans le registre préalable à la DUP soulevant une crainte que le projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud se réalise au détriment des commerces existants du centre ville. Je souhaite réaffirmer l'un des objectifs du projet qui est de créer les conditions pour enrayer l'évasion commerciale que connaît Dieppe, en apportant une offre commerciale complémentaire à celle déjà présente, notamment en centre ville. Le développement de la ZAC Dieppe Sud a pour ambition de créer une dynamique et une synergie avec le centre ville, en devenant son extension directe.

Concernant vos observations relatives aux négociations financières en cours entre la SEMAD et les propriétaires concernés par l'emprise du projet, l'ensemble des remarques a été transmis à notre aménageur, qui en a le suivi.

Pour ce qui est des relocalisations des activités existantes, le dialogue est en cours entre les propriétaires, la SEMAD et la Ville de Dieppe afin d'identifier les solutions les plus satisfaisantes pour leur permettre de maintenir leurs activités à proximité.

| Toute correspondance est à adresser impersonnellement à Monsieur le Maire.

Il en est de même concernant les observations déposées dans le registre concernant un désaccord sur le prix d'acquisition des biens immobiliers, estimé par France Domaines. Ces points seront étudiés avec attention dans le cadre des négociations qui se poursuivront.

Vous rappelez dans votre procès verbal les avis émis par les services de l'État, notamment en tant qu'Autorité Environnementale et sollicitez une réponse sur ces documents. Ces avis émis en 2012, 2014 et 2016 ont chacun fait l'objet d'un mémoire en réponse par la Ville de Dieppe pour répondre aux questionnements soulevés. Ces avis, accompagnés des réponses apportées, ont été joints au dossier d'enquête publique pour que chacun puisse en prendre connaissance.

Enfin, lors de l'enquête publique, vous avez demandé à connaître l'état d'avancement des négociations en cours que mènent la Ville de Dieppe et son aménageur avec les propriétaires des biens impactés par le projet d'aménagement. La SEMAD a établi un document synthétique des négociations en cours et vous en a transmis une copie. Ce document n'a pas connu d'évolution depuis.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.



Enquête publique du 10 janvier au 9 février 2017

Remarque / COMMISSAIRE ENQUETRIX

: Je prends note de cette volonté de poursuivre les négociations amiables pour aboutir à une relocalisation équitable des entreprises et de habitants

1) Commentaires de la commissaire enquêtrice

71) Remarques sur la forme , lisibilité et contenu des pièces du dossier

Concernant la procédure, on peut noter un bilan de concertation peu précis, en termes de nombre de visiteurs des expos, nombre de personnes aux réunions d'informations SEMAD

.Cependant une réunion publique avec article de presse du 1 /07 /2016 ainsi qu'une communication constante dans les informations dieppoises et sur le site de la mairie ont permis de diffuser largement l'évolution du projet ZAC au sein de la population

La relation avec les propriétaires est établie mais semble de pas avoir aboutie en négociation amiable pour certaines entreprises et habitants concernés (annexe14)

Concernant la lisibilité du dossier, on y trouve quelques manquements stratégiques :

Financementville de Dieppe uniquement

Coût de fonctionnement..... aucune indication

Nombre d'emplois projetésaucune indication

Par conséquent, je m'interroge sur l'équilibre financier de ce projet en sachant que cet investissement lourd à long terme, d'argent public se doit d'être productif

Ce défi se doit également d'être la clef de la pérennité d'une ville dynamique, ouverte sur les projets des environs (EPR Penly, lycée de formation, parcs éoliens offshore, maintenance des installations,)

Concernant les sites et sols pollués le site des huileries

IL a été révéle des sources de pollution telles que :

HCT	hydrocarbures totaux
HAP	hydrocarbures aromatique polycycliques
cuves enterrées d'hexanes et d'huile de lin ou colza	
BTEX	bezène toluène ethyl benzène xylène
naphtalène	

Les investigations permettent d'établir des cartographies qualitative et quantitative des pollution et d'en obtenir la maîtrise foncière à long terme. Ceci apporte une sécurité environnementale, voire de la qualité des eaux souterraines. En l'occurrence, le mail paysager décaissé initialement prévu a été remplacé par des espaces publics minéraux car il se situait sur des surfaces polluées.

Par conséquent, je considère que la plan de gestion des polluants doit être le fil conducteur des mesures et des décisions à prendre

Concernant l'intérêt général du projet ZAC .

La volonté de la ville de Dieppe a requalifiée pour dynamiser 39 hectares de zones para portuaire en lien avec le centre ville est ambitieux et un pari sur l'avenir .Pas d'objection fondamentale à cette opération prévue de longue date 1999 .Les équipements , ouvrages et réseaux semblent adéquats avec une réhabilitation pour certains .Les enjeux environnementaux sont globalement bien pris en compte

72) Interrogations de la commissaire enquêtrice auprès du maitre ouvrage avant l'enquete publique ° Reponses du maitre d'ouvrage Avis ,t propositions , recommandations de la commissaire enquetrice

Afin de répondre à certaines de mes interrogations, suite à la lecture du dossier ZAC et pour optimiser notre entrevue du 12 décembre avec M Heestermans ,j'ai formulé par écrit des 11 questions .Les réponses apportées par le Maitre d'ouvrage sont les suivantes :



ZAC DIEPPE SUD

Réponses aux questions préalables à l'enquête publique de DUP et à l'enquête parcellaire

(transmises le 3 décembre 2017 par Madame Sylvie Bonhomme)

1. Bilan Concertation ???dans la délibération du 25 octobre 2012, on note la liste des différentes actions de concertation et non un bilan (nombre de personnes, compte rendu réunion publique, tableau de synthèse des observations recueillies etc ...)

Ce bilan est non actualisé (2012) et ne prend pas en compte les évolutions du projet ZAC.

Réponse Maitre d'ouvrage :

La délibération du 25 octobre 2012 fait état des différents moyens mis en place lors de la concertation (1 réunion publique, 1 exposition en mairie, tenue d'un registre et information sur le site internet de la Ville de Dieppe).

La délibération précise les thèmes et remarques qui ont été formulés par les habitants lors de cette concertation de cette manière :

« Lors de la réunion publique du 19 juin 2012, les interrogations des deux commerçants situés sur le quai de Dakar portaient sur une éventuelle perte de la valeur de leurs restaurants, suite à leur intégration dans la ZAC Dieppe Sud. La présentation du projet urbain de la ZAC a permis de montrer que les travaux sur les espaces publics auront pour effet de valoriser l'image du quartier sans compromettre l'implantation de leurs commerces.

Dossier E 16000160/76

La question de l'accueil des gens du voyage, alors installés sur la ZAC à proximité de leurs commerces, a également été abordée par les participants. Cette thématique sera prochainement traitée dans les réflexions du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration.

Les registres mis à disposition du public lors des expositions n'ont pas révélé d'interrogation ou d'opposition à la procédure de modification du périmètre de la ZAC Dieppe Sud. Cela peut s'expliquer par le fait qu'il ne s'agisse pas d'une création de ZAC mais de simples ajustements au tracé initial du périmètre. »

Pour ce qui est des évolutions du projet de ZAC et des actions de concertation, le Conseil Municipal de la Ville de Dieppe a approuvé en juillet 2016 la modification du dossier de réalisation de la ZAC. Le Code de l'urbanisme et notamment son article L.300-2 précise que le bilan de la concertation doit être tiré préalablement à l'approbation du dossier de création, et non du dossier de réalisation. C'est pourquoi la Ville de Dieppe n'a pas tiré de nouveau bilan de concertation suite aux évolutions du projet de la ZAC.

Toutefois, plusieurs temps de communication ont rythmé le projet depuis l'année 2015 pour accompagner les évolutions du projet.

Une conférence de presse organisée le 30 juin 2016 a permis de présenter en présence des partenaires du projet, le projet actualisé et les futures opérations d'espaces publics et immobilières.

L'étude d'impact de la ZAC a été mise à jour en 2016 et mise à disposition du public du 2 mai au 17 mai 2016. Un article a été rédigé dans le journal municipal de mai 2016 pour informer la population de cette mise à disposition. Une remarque a été formulée dans le registre de concertation mis en place, dont la délibération d'approbation du dossier de réalisation du 7 juillet 2016 reprend le contenu.

2.

Avis ... La DDTM n'a pas été consultée en 2016 ????

Réponse Maître d'ouvrage

L'évolution du plan des espaces publics de la ZAC a été étudiée et intégrée dans une mise à jour de l'étude d'impact environnementale initiale de 2012. Cette nouvelle étude a pris la forme d'un dossier additif à l'étude d'impact.

Conformément à l'article L.122-1 du Code de l'Environnement, la Préfète de Région a été consultée via les services de la DREAL de Normandie, qui a émis un avis favorable au projet. L'avis de l'autorité environnemental a été rendu le 12 avril 2016.

3.

Enquête parcellaire ... il sem ble m an quer les plans par cellair es au 1/500

Réponse Maître d'ouvrage

Les plans parcellaires indiquant les numéros des parcelles concernées par l'enquête sont présents dans le dossier transmis en Préfecture. Nous vérifierons ces éléments ensemble.

4.

Dossier E 16000160/76

AVAP en cours ...La zone « tête nord » est impactée dans le périmètre de protection de 500 m (voir p 67, 68 112 du dossier « étude d'impact »

Les périmètres des secteurs 2A et 2C de sauvegarde et de protection du patrimoine architectural sont situés dans les limites ZAC ; Le projet AVAP auquel vous faites référence sera postérieur à la DUPComment faire pour les mettre en lien ?

La Zone de Protection du Patrimoine de l'Architecture et du Paysager (ZPPAUP) s'applique sur une partie du territoire de la Ville de Dieppe. Ce document d'urbanisme, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme impose des prescriptions architecturales aux nouvelles constructions. Les permis de construire dans ces secteurs sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce document devrait être remplacé par l'AVAP dans le courant de l'année 2019.

Ces documents d'urbanisme s'appliquent de manière indépendante au projet de la ZAC et de la Déclaration d'Utilité Publique, la ZPPAUP et l'AVAP étant des servitudes d'utilité publique du PLU uniquement. Il conviendra lors de l'approbation de l'AVAP, de l'annexer au PLU. Ainsi, ses prescriptions s'appliqueront de plein droit à l'intérieur de la ZAC.

5.

La création ZAC n'engendre t-elle pas une mise en compatibilité avec le PLU 2014 pour les annexes sanitaires , le document graphique .. ??

Y at -il compatibilité avec les documents supérieurs tels que le SAR (schéma d'aménagement régional) ... vous n'y faites pas référence ??

Vous faites référence au SCOT juin 2016(p21 étude d'impact 2016) Quels sont les objectifs de cet arrêt de projet ??

Réponse Maître d'ouvrage

Les annexes sanitaires du PLU comportent le Schéma d'assainissement de l'agglomération Dieppe Maritime et le règlement d'assainissement élaboré par VEOLIA. Ces documents ne sont pas remis en cause par le projet de la ZAC Dieppe Sud et ne nécessitent pas de mise en compatibilité.

Il est en de même pour le plan de zonage du PLU, qui avait anticipé la programmation de la ZAC et ainsi créé un zonage en adéquation.

Le PLU de Dieppe avait intégré dès 2014 l'aménagement de la ZAC Dieppe Sud créée en 1999. Ce document d'urbanisme possède un lien de compatibilité avec le futur SCOT, qui lui même sera compatible avec les documents supra-territoriaux (schéma départementaux, régionaux, nationaux).

La Région s'apprête à lancer la réalisation de Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) créée par la loi NOTRE. Ce document n'est à l'heure actuel qu'en état de projet et son approbation est prévue pour juillet 2019.

Le projet de SCOT, couvrant 121 communes et 110 000 habitants, a été arrêté à l'automne 2016. Ses objectifs sont les suivants :

« Assurer la prise en compte des problématiques énergétiques et de préservation de la biodiversité au sein de toutes les politiques publiques menées sur le territoire ;

Permettre par une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) de mettre en perspective la transversalité des questions environnementales dans les domaines de l'urbanisation, du développement économique, de la mobilité, de l'agriculture,

Définir les grandes orientations en matière de développement économique pour tous les secteurs d'activités (agriculture, industrie, services, tourisme...) et délimiter les zones d'aménagement commercial

Gérer l'étalement urbain en proposant une offre de logement adaptée

Proposer un schéma de déplacements en lien avec les problématiques d'urbanisation, de développement économique (accès aux zones d'activités), d'accès aux commerces et services, de mise en valeur des espaces touristiques, d'accès à l'arrière-pays

Maîtriser la consommation de l'espace

Sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti et paysager

Veiller à assurer la couverture numérique du territoire

Définir les grands équipements structurants du Pays

Répondre aux besoins en formation »

6.

Les risques liés au phénomène d'inondation par remontées de nappe sub affluente, les conséquences à redouter sur les bâtiments, réseaux routiers (tassements différentiels) et les précautions à prendre ne sont pas abordés ??? Réponse Maître d'ouvrage

Le terrain naturel de la ZAC est composé de remblais. Si la nappe est parfois affleurante à partir de -2 mètres, elle ne remonte jamais à la surface.

De plus, la zone n'est pas sujette à l'aléa inondation, comme peut l'être le centre ville historique par exemple avec un fort risque de ruissellement des eaux pluviales venant des coteaux.

L'immeuble le Tonkin, construit en 2015, a été réalisé en fondations spéciales avec des pieux de 22 mètres pour ancrer le bâtiment sur la couche de craie stable. La réalisation de sous-sol est impossible dans cette zone sans engendrer des surcoûts difficilement absorbables (cuvelage nécessaire).

Ces prescriptions de constructibilité sont abordés au moment de la réalisation des études géotechniques préalables au Permis de Construire.

7.

Schéma directeur des eaux pluviales ..de Dieppe ... date ??

Schéma directeur des eaux uséesdate ????

J'aimerais consulter ces 2 documents ... ainsi que règlement et dossier graphique du PPRI accompagnant le dossier PLU 2014

Réponse Maître d'ouvrage

La Ville de Dieppe a approuvé son Schéma Directeur des Eaux Pluviales le 1^{er} octobre 2015. La Communauté d'Agglomération a quant à elle approuvé son Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées le 14 avril 2015.

Nous vous mettrons à votre disposition le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales, il est par ailleurs consultable à cette adresse <http://www.dieppe.fr/mini-sites/urba-eco/urbanisme-195/le-schema-de-gestion-des-eaux-pluviales-816>

Dossier E 16000160/76

Le schéma d'assainissement de Dieppe Maritime est quant à lui annexé au PLU dans les annexes sanitaires. Son règlement est consultable à cette adresse http://www.agglodieppe-maritime.com/Reglement_spanc_Dieppe_Maritime_02.pdf

Enfin, le PPRI de la Vallée de l'Arques est annexé au PLU en tant que servitude. Nous vous le mettrons à disposition. Il est par ailleurs consultable ici http://assets1.dieppe.fr/ckeditor/attachment_files/datas/2887/original/DIEPPE_5.3_Plan%20de%20Pr%C3%A9vention%20des%20Risques%20Inondation.pdf?1391614616

Son plan de zonage associé vous sera présenté en version papier. Sa version électronique est disponible ici http://assets1.dieppe.fr/ckeditor/attachment_files/datas/2887/original/DIEPPE_5.3_Plan%20de%20Pr%C3%A9vention%20des%20Risques%20Inondation.pdf?1391614616

Commentaire Commissaire enquêteur

/L' évacuation des eaux pluviales et la gestion des surfaces importantes imperméabilisées doivent être considérées et conformes aux attentes du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

Tout projet dans le périmètre de la ZAC doit prévoir une gestion des eaux pluviales pour une pluie de 4H à 35 mm (équivalent à une pluie décennale) . Cette disposition est à respecter ...

La présence de noues végétalisées assure la collecte des eaux pluviales en permettant un abatement supplémentaire de la pollution des eaux de ruissellement par sédimentation.

Il est à recommander le respect des procédures de maintenance des installations et du contrôle des ouvrages et de l'évolution de la végétalisation.

8 . Station épuration .

Zone sensible aux pollutions microbiologiques donc une station d'épuration est nécessaire si rejet de plus de 600kg / jour DB05

Sachant que 550 logements dont 80 logements étudiants sont prévus (p14 notice explicative) cela engendre une population supplémentaire de 1200 habitants soit 72 kg DBO5/jour .Y ajouter eaux usées avec ses polluants venant des résidences hôtelières , commerces , tertiaires

Je ne trouve pas d'explications concernant la mise en place et les performances d'un assainissement induit par cette augmentation de population ...

Quant au nombre de logements Je note 550 logements (p 14) et 228logements (p53 notice)

Réponse Maître d'ouvrage

La zone actuelle est d'ores et déjà habitée et occupée par des habitations et de nombreuses activités.

Nous n'avons pas de donnée chiffrée sur le niveau d'utilisation actuel de la station d'épuration située chemin de la rivière. Le projet de PLU, prévoyant cette augmentation de population sur la ZAC Dieppe Sud, a été soumis pour avis à l'agglomération Dieppe Maritime, en charge de

l'assainissement. Ce projet n'a pas soulevé de doute sur la capacité de la STEP à absorber cette augmentation de population.

Commentaire : COMMISSAIRE ENQUETRICE E

:A ce jour ,la capacité épuratoire actuelle de la station peut être doublée .Par conséquent , il semble possible d'accueillir 550 logements supplémentaires

(Cette information m'a été transmise par le Maître d'ouvrage)

9.

Tableau de dépenses

Pas de somme pour permettre l'acquisition des murs et fonciers

Pas de somme pour le cout de transferts d'éviction ???

Je n'arrive pas à trouver l'harmonie entre les chiffres annoncés p 67 de la notice et l'appréciation générale des dépenses

Pour la phase 2, sachant qu'elle n'est pas définie précisément ,comment a-t-elle été chiffrée ???

Réponse Maître d'ouvrage

Le tableau des dépenses en page 67 de l'esquisse d'aménagement présente l'estimation, faite par le maître d'œuvre des travaux d'espaces publics de la tête Nord. Il s'agit donc d'un simple chiffrage travaux, n'intégrant pas les dépenses de l'opération portées par l'aménageur (foncier, démolitions, dépollution, évictions, frais financiers, etc.)

L'estimation sommaire des dépenses présente dans le dossier de DUP intègre quant à elle les honoraires versés au maître d'œuvre, les travaux de démolition et de dépollution.

Enfin, le montant prévisionnel de la phase 2 est une estimation basée sur un ratio du coût des travaux de réseaux et voiries basé sur le linéaire de voirie de la ZAC et la surface des terrains à aménager (démolition, raccordement réseaux, etc.)

10 .

Il n'y a pas de vélobib prévu autour de la gare ???

, ni de station de recharge pour véhicules électriques .. ??

Réponse Maître d'ouvrage

L'installation de recharges pour véhicules électriques sera étudiée ultérieurement en phase de conception en lien avec la SNCF. Ces installations seraient pertinentes et en adéquation avec la volonté municipale.

A titre d'exemple, lors du réaménagement du parvis de l'hôtel de ville l'an dernier et de la construction d'un parking de 300 places, plusieurs bornes de recharges électriques ont été installées en sous-sol et en aérien.

La circulation de vélo autour de la gare SNCF sera un enjeu majeur, car ce point sera l'arrivée de la voie verte Paris-Londres. Cet élément est intégré dans la réflexion de la Ville de Dieppe, de l'aménageur et de la SNCF.

11 Stationnement

Je pense que le nombre de places de stationnement (528 +75+ 80=683) est insuffisant

Ma référence est de 1,2à 1,5/habitant ???

Réponse Maître d'ouvrage

Le projet des promoteurs prévoit à l'heure actuelle la réalisation de 800 places de stationnement simplement pour la tête Nord de la ZAC (dont 250 places privatives pour les logements).

La réglementation actuelle du PLU pour cette zone de Dieppe n'impose pas aux constructeurs d'obligation de réalisation de place de stationnement, car ce quartier est immédiatement accessible à pied du centre ville et de ses services, et depuis l'extérieur par le réseau de bus, de train, et la gare routière.

8) Avantages et inconvénients du projet

81)Avantages

Dans son ensemble, le projet de réalisation de la ZAC est réfléchi ,orchestré et en concertation générale ;il présente :

*Un intérêt général et des intérêts publics ... le projet ZAC correspond aux orientations d'aménagements et de programmation (OAP) du PLU approuvé en 2014 .L" opération revêt un caractère important pour le développement à vocation d'habitat selon les préconisations du Programme Local de l'Habitat avec respect de l'équilibre entre logement social ° en accession sociale ou privée.,avec activités économiques , équipements collectifs publics et privés ;Ceci dans le souci de créer des emplois , catalyseurs de dynamisme économique et commercial de Dieppe .

*Un intérêt général et considération des enjeux environnementaux .Les dispositions du Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques , paysagères et environnementales (CPAUPE)sont conformes aux demandes écologiques et inscrites dans le développement durable par une application concrète du PLU AEU

* Un intérêt général et une accession avec requalification de terrains pollués aux HAP (ilots des Huileries , rue de l'Entrepôt ,Jacob Bontemps)

82)Inconvénients

Coût financier du projet :

Modalités d'accès à la propriété des terrains : Sur le périmètre global de la ZAC , de nombreux terrains sont déjà maîtrisés soit par : l'aménageur , soit par la ville de Dieppe , soit par l'Etablissement Public Foncier de Normandie. Néanmoins , Il demeure de nombreux problèmes de relocalisation d'entreprises ou relogements de particuliers .Il est

Dossier E 16000160/76

nécessaire de veiller à la juste indemnisation des propriétaires de terrains ou de biens immobiliers et de régler en bonne intelligence les différentes situations induites par l'expropriation. Le transfert des entreprises est difficile et les négociations sont longues non traitées à l'amiable .A ce jour , beaucoup d'interrogations et de déceptions face aux expertises (annexe14)... Une concertation avec les personnes ayant soumis des propositions de relocalisation sera à effectuer .

FR 87 Constitue un défi quant à la mise en place et la viabilité des commerces , résidences hôtelières ,bureaux et activités sachant que la baisse de la population est vérifiée depuis 10 ans .Taxes , montant des baux , charges fixes ne seront –elles pas trop importantes pour ces nouvelles entreprises ??

9)Analyse bilancielle .

Après lecture du dossier et des avis des services de l'Etat dont autorité environnementale ,écoute des observations du public et des explications des services de l' Urbanisme de la ville de Dieppe visites sur le terrain ,

Je considère que les avantages de l'opération l'emportent sur les inconvénients .

Ce projet a pour audace de lutter contre la baisse de population et de créer des outils générant de l'emploi .

J'émet sur 2 documents séparés de ce rapport ,les conclusions motivées pour aboutir à un

AVIS FAVORABLE

Assorti de recommandations

En ce qui concerne :

La déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire

10)Transmission du rapport d'enquete publique

En respectant le délai légal de 30 jours après la clôture de l'enquête , j'ai transmis par voie électronique et par courrier aux services de la ville de Dieppe (M Heestermans) , le 9 Mars 2017 ce rapport , les annexes ainsi que les deux conclusions motivées .La même transmission a été réalisée par voie postale à Madame la Préfète de Rouen et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen .

Fait à Beaufort , le 8 mars 2017

La commissaire enquêtrice

Sylvie Bonhomme

