

Préfecture de la Seine-Maritime

-----

Projet d'aménagement de la zone d'activités Eurochannel II  
sur le territoire des communes de Dieppe et de Martin-Église

**ENQUÊTE PRÉALABLE**  
**À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**ENQUÊTE PARCELLAIRE**

Demande présentée par l'établissement public foncier de Normandie  
mandaté par la communauté d'agglomération de la région dieppoise

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

**du 19 avril au 20 mai 2022**

*Décision du tribunal administratif de Rouen du 28 février 2022 (n° E22000014/76)*

*Arrêté préfectoral en date du 25 mars 2022*

**2<sup>ème</sup> partie du rapport d'enquête publique**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS**

**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**sur l'enquête préalable**

**à la déclaration d'utilité publique**

*Les présentes conclusions motivées et l'avis font l'objet d'une « présentation séparée » du rapport d'enquête mais reliés dans un même document comprenant trois parties distinctes.*

# Sommaire

<b>1 : Rappel de l'objet de l'enquête publique et de la procédure engagée.....</b>	<b>2</b>
1.1 : L'objet de l'enquête publique.....	2
1.2 : Les différentes étapes de l'enquête.....	3
1.3 : Le bilan de la procédure de l'enquête.....	3
1.4 : Le bilan de l'enquête.....	4
<b>2 : Mes conclusions motivées relatives à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la zone d'activités d'Eurochannel II.....</b>	<b>4</b>
2.1 : Les atouts du projet d'aménagement d'Eurochannel II.....	5
2.2 : Les points faibles du projet d'aménagement d'Eurochannel II.....	7
2.2 : Les points positifs et négatifs de la déclaration d'utilité publique.....	7
2.3.1 : Les points positifs du projet de déclaration d'utilité publique.....	7
2.3.2 : Les points négatifs du projet de déclaration d'utilité publique.....	8
<b>3 : Mon avis motivé relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la zone d'activités d'Eurochannel II.....</b>	<b>9</b>

## **1 : Rappel de l'objet de l'enquête publique et de la procédure engagée**

### **1.1 : L'objet de l'enquête publique**

Par délibération du 23 juin 2015, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de la région dieppoise - appelée également « Dieppe-Maritime<sup>1</sup> » - a décidé d'achever les aménagements et les équipements de la ZAC Eurochannel créée en 1994 sur le territoire des communes de Dieppe et de Martin-Église en Seine-Maritime.

Sur les 80 hectares environ de cette zone d'aménagement concerté, il reste à acquérir 6 hectares sur environ 9 hectares de la tranche 2 de la partie d'Eurochannel II. La maîtrise foncière de cette emprise comprend dix parcelles. Leur acquisition est envisagée de préférence à l'amiable ou, le cas échéant, par voie d'expropriation. Pour y parvenir, le conseil communautaire de Dieppe-Maritime a décidé de confier cette mission à l'établissement public foncier de Normandie (EPFN).

En conséquence, l'EPFN a sollicité du préfet de la Seine-Maritime l'organisation et l'ouverture d'une enquête publique regroupant, au sein d'une procédure unique, d'une part, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et, d'autre part, l'enquête parcellaire.

Sur saisine du préfet, le président du tribunal administratif de Rouen, par décision du 28 février 2022, a désigné le soussigné, Jean-Jacques Delaplace, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

Par arrêté du 25 mars 2022, le préfet de la Seine-Maritime a prescrit l'ouverture de cette enquête publique unique du 19 avril au 20 mai 2022. Au terme de la procédure, j'ai rédigé un rapport (1<sup>ère</sup> partie) qui est complété, d'une part, par les présentes conclusions motivées et mon avis au titre de la déclaration d'utilité publique (2<sup>ème</sup> partie) et, d'autre part, sur les emprises cadastrales relevant de l'enquête parcellaire (3<sup>ème</sup> partie).

« L'enquête publique unique » est reprise, pour la suite de la rédaction des présentes conclusions, sous le terme générique de « l'enquête ».

---

1 Dans le cadre des présentes conclusions, la communauté d'agglomération de la région dieppoise sera dénommée « Dieppe-Maritime ».

## **1.2 : Les différentes étapes de l'enquête**

La procédure d'enquête s'est déroulée selon les étapes suivantes :

- Désignation du commissaire enquêteur par décision en date du 28 février 2022 du président du tribunal administratif de Rouen.
- Remise du dossier d'enquête le 1<sup>er</sup> mars 2022 par la préfecture de la Seine-Maritime, et organisation de l'enquête. À cette occasion j'ai paraphé les pages de deux registres, l'un qui sera mis à la disposition du public à la mairie de Martin-Église (siège de l'enquête) et l'autre à la mairie annexe de Neuville-lès-Dieppe, à Dieppe.
- Le 9 mars 2022, réunion avec le maître d'ouvrage dans les locaux des services techniques de Dieppe-Maritime, à Dieppe, réunion suivie d'une visite du site d'Eurochannel II sur les communes de Dieppe et de Martin-Église.
- Arrêté préfectoral en date du 25 mars 2022 prescrivant l'organisation d'une enquête publique unique du 19 avril au 20 mai 2022.
- Ouverture de l'enquête le mardi 19 avril 2022 à 15 heures à la mairie de Martin-Église. J'y ai tenu une permanence de 15h00 à 18h00 au cours de laquelle j'ai reçu une personne mais c'était sans objet avec l'enquête..
- Le vendredi 29 avril 2022, j'ai tenu une deuxième permanence de 14h00 à 17h00, à la mairie annexe de Neuville-lès-Dieppe. J'y ai reçu quatre personnes.
- Le mercredi 11 mai 2022, j'ai reçu une personne à la mairie annexe de Neuville-lès-Dieppe, lors de ma permanence de 14h00 à 17h00. La demande de renseignement ne concernait pas l'objet de l'enquête.
- Le vendredi 20 mai 2022, j'ai tenu une quatrième et dernière permanence de 9h30 à 12h30 à la mairie de Martin-Église. J'ai reçu deux personnes. J'ai clos le registre à 12h30, de même que celui qui était déposé à la mairie annexe de Neuville-lès-Dieppe. Ce registre a été récupéré, à ma demande, à 12 heures (fermeture de la mairie annexe le midi) par une personne de Dieppe-Maritime laquelle m'a remis ce registre à 12h 15.

## **1.3 : Le bilan de la procédure de l'enquête**

Dans le cadre du bilan sur la procédure engagée pour diligenter l'enquête, je considère que :

- La procédure a été organisée selon la législation et la réglementation, en application notamment des dispositions, d'une part, du code de l'environnement et, d'autre part, du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Toutes les formalités prescrites par la préfecture de la Seine-Maritime, autorité organisatrice de l'enquête, dans son arrêté du 25 mars 2022, ont été respectées, notamment les mesures de publicité suivantes :
  - L'affichage de l'avis d'enquête à la mairie de Martin-Église (siège de l'enquête) ainsi qu'à la mairie annexe de Neuville-lès-Dieppe. Ce même avis a été affiché sur trois panneaux posés sur le site de la deuxième tranche d'Eurochannel II. Un constat d'huissier a été dressé à la demande de Dieppe-Maritime.
  - L'insertion, à deux reprises, de l'avis dans deux journaux.

Les différentes pièces du dossier d'enquête ont été mises à la disposition du public dans chacune des deux mairies concernées par la procédure.

D'autre part, l'avis d'enquête et le dossier ont été mis en ligne sur le site Internet de la préfecture, à l'adresse : <[www.seine-maritime.gouv.fr](http://www.seine-maritime.gouv.fr)> à la rubrique des enquêtes publiques : « Déclaration d'utilité publique > Eurochannel II ».

En outre, l'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site de :

- La communauté d'agglomération de la région dieppoise « Dieppe-Maritime ».
- La mairie de Dieppe et la mairie de Martin-Église.

Au cours de toute la procédure d'enquête (avant son ouverture et pendant son déroulement), je n'ai constaté aucune anomalie par rapport aux dispositions de l'arrêté du 25 mars 2022 prescrivant l'enquête publique.

#### **1.4 : Le bilan de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions d'accueil tant à la mairie de Martin-Église qu'à la mairie annexe de Neuville-lès-Dieppe, à Dieppe. Pendant mes quatre permanences j'ai reçu huit personnes. Toutes les informations sont détaillées dans mon rapport aux pages 15 et 16.

Au terme de la procédure, j'ai constaté avoir reçu trois contributions :

- Une lettre du 9 mai 2022, annexée au registre déposé à la mairie annexe de Neuville-lès-Dieppe.
- Une attestation du 19 mai 2022 annexée au registre déposé à la mairie de Martin-Église.
- Un courriel du 14 mai 2022 adressé à la préfecture, à une adresse dédiée.

Les observations recueillies ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse de quatre pages que j'ai dressé le 22 mai 2022 et remis au maître d'ouvrage lors d'une réunion le 30 mai 2022 à 9h30 dans les locaux de Dieppe-Maritime. Ce procès-verbal était complété par mes propres questions sur le dossier. Ce document a été transmis au maître d'ouvrage par courriel en date du 22 mai 2022. L'indisponibilité de la représentante du maître d'ouvrage dans la semaine du 23 au 27 mai nous a conduit à nous réunir le lundi 30 mai 2022.

Le jeudi 9 juin 2022, en fin d'après-midi, j'ai reçu par courriel le mémoire en réponse de M. Gilles Gal, directeur général de l'établissement public foncier de Normandie, et par courrier postal daté du 8 juin 2022, réceptionné le 11 juin 2022. Tous les points du mémoire en réponse sont traités dans mon rapport d'enquête au chapitre C.3 (pages 17 à 21). Le mémoire de 6 pages est annexé à mon rapport. Les réponses apportées sont claires, précises et cohérentes.

## **2 : Mes conclusions motivées relatives à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la zone d'activités d'Eurochannel II**

La zone d'aménagement concerté relative au parc d'activités Eurochannel, existe depuis 1994. Elle s'est développée en deux étapes : Eurochannel I, secteur totalement opérationnel depuis plusieurs années, et Eurochannel II comprenant deux phases de travaux et de commercialisation. La phase 1 de 14,6 hectares est totalement viabilisée et aménagée. Elle est commercialisée en totalité ou sur le point de l'être. Quant à la phase 2, objet de la présente enquête publique, elle est intégralement viabilisée mais il reste à réaliser un bassin de rétention, des noues pour canaliser les eaux pluviales, et des aménagements paysagers. L'enquête publique unique porte, pour la tranche 2, d'une part, sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et, d'autre part, sur l'enquête parcellaire, le maître d'ouvrage n'ayant pas la maîtrise foncière pour commercialiser les différents lots de cette tranche 2.

## 2.1 : Les atouts du projet d'aménagement d'Eurochannel II

Le projet d'aménagement d'Eurochannel II, qui jouxte le parc d'Eurochannel I, est situé à 5 minutes du centre-ville de Dieppe. Il présente les atouts suivants :

- L'ensemble du parc d'activités « Eurochannel » est très proche (environ 2 km) du port maritime (liaison transmanche Dieppe-Newhaven), et très bien desservi par le réseau routier local :
  - La RD 485 (axe principal à 2 fois 2 voies depuis le sud-est de l'agglomération, concentrant les trafics depuis Dieppe, Rouen et Le Havre),
  - La RD 925 (axe principal vers Le Tréport)
  - La RD 920 (axe secondaire vers Envermeu).
- De plus, Eurochannel se situe à proximité des grands axes routiers et autoroutiers : RN 27, A 28, A 29 et A 151.
- La desserte d'Eurochannel II se fait à partir d'un axe central, la rue Louis Blériot.
- Toutes les voiries sont existantes à l'intérieur du périmètre d'Eurochannel II (tranches 1 et 2). Elles permettront de desservir, sur les communes de Dieppe et de Martin-Église, les parcelles à commercialiser sur la phase 2.
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées sont suffisamment dimensionnés dans l'emprise du projet. Concernant l'eau potable, le projet est éloigné des captages de ressources en eau.
- Le projet intègre totalement la collecte des eaux pluviales. Des noues paysagères seront réalisées afin de canaliser les ruissellements vers cinq bassins de rétention successifs, bordés d'arbres, d'une capacité de stockage de 630 m<sup>3</sup> chacun, avec un débit de fuite de 87 litres par seconde dans le réseau pluvial. Ces bassins se substitueront à un bassin provisoire situé en bordure de la rue Louis Blériot. Il est à noter qu'un bassin de rétention a déjà été créé sur la phase 1 d'Eurochannel II. Les noues et les bassins auront un rôle important en matière de traitement paysager de la zone.
- Le projet aura peu d'impacts sur le paysage dans la mesure où le secteur correspond déjà à un parc d'activités réparti sur une zone d'environ 80 hectares. A noter toutefois la présence de quelques habitations au sud-ouest de la phase 2 à commercialiser (chemin des Clos). Les riverains, malgré un affichage près des habitations, ne se sont pas manifestés durant l'enquête publique.
- Dans cette partie sud-ouest, le projet intègre des aménagements paysagers en bordure de la route de Neuville en direction du hameau de Thibermont sur la commune de Martin-Église. Cette zone préservée, en vert sur l'extrait de carte ci-dessous, sera végétalisée avec création d'une mare paysagère, et comprendra un talus cauchois arboré d'un linéaire d'environ 300 mètres. Ce secteur préservé, d'une surface de 8 300 mètres carrés d'espaces verts, permettra donc de former un écran avec le patrimoine riverain.



- Le projet aura peu d'incidences sur la faune et la flore. Les aménagements paysagers, sur l'ensemble du site, viendront largement compenser les impacts sur la biodiversité présente sur le secteur. Un suivi in situ des inventaires faunistiques sera d'ailleurs assuré, par un écologue, les cinq premières années, après réalisation des travaux d'aménagement, puis à N + 7 et à N +10.
- Au titre des mesures d'évitement, un bouquet d'arbres, sur des parcelles à commercialiser, sera préservé autant que faire se peut (cf. page 21 de mon rapport).
- Les bâtiments et les locaux des sociétés qui s'implanteront généreront peu de nuisances lors des phases de travaux, lesquels seront réalisés au fur et à mesure de la commercialisation des lots.
- Le projet de la seconde tranche d'aménagement d'Eurochannel II (objet de l'enquête publique) est intégralement situé en zone urbaine, et non en zone agricole. Il est donc parfaitement compatible avec les plans locaux d'urbanisme des communes de Dieppe et de Martin-Église, à savoir :
  - Pour le PLU de Dieppe : Eurochannel II est classée en zone Ule afin d'accueillir des activités industrielles et commerciales (de gros) ainsi que des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à la restauration.
  - Pour le PLU de Martin-Église : Eurochannel II est classée en zone UYa à usage exclusif d'activités technologiques ou industrielles, de laboratoires de recherche, de bureaux ou de services, de commerces de gros et d'équipements collectifs d'infrastructures liées à la zone comme, par exemple, l'hôtellerie et la restauration.
- Le projet est également compatible avec les documents d'orientation et de programmation, tels que :
  - Le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Pays dieppois – Territoire de Caux.
  - Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie.
  - Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie.
  - Le plan de prévention des risques d'inondation.
- Le site du projet ne comprend pas de zone Natura 2000, ni de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (absence de corridors écologiques).
- Les caractéristiques du projet de la seconde et dernière phase d'aménagement d'Eurochannel II, ne sont pas de nature à engendrer des risques :
  - sur la santé des nouveaux usagers, ni sur celle des populations riveraines,
  - sur le changement climatique.

Enfin, le projet d'aménagement de la seconde et dernière tranche de travaux du parc d'activités d'Eurochannel II, présente un intérêt indéniable pour les emplois que généreront les entreprises qui viendront s'implanter dans les prochaines années sur le site. Sur la base d'un ratio de 31 emplois à l'hectare constaté sur la tranche 1, la tranche 2 présente un potentiel, loin d'être négligeable, de 250 emplois directs. C'est un point fondamental.

## **2.2 : Les points faibles du projet d'aménagement d'Eurochannel II**

Si le projet présente de nombreux points positifs que je viens d'énumérer, il me faut également aborder ceux que je considère comme plutôt négatifs. En effet, par souci d'objectivité et de crédibilité, je me dois de les prendre en compte dans mon analyse. bien qu'il faille, selon moi, les relativiser :

- Absence de maîtrise foncière : Sur environ 9 hectares de la phase 2, une superficie de 6 hectares reste à acquérir, correspondant à 10 parcelles privées classées en zone urbaine ainsi que précisé précédemment. Je reviendrai sur ce point dans le chapitre suivant relatif à la déclaration d'utilité publique.
- L'imperméabilisation des sols due à l'implantation de bâtiments, de voies d'accès, et de parkings dans l'enceinte des différents lots qui seront commercialisés. Les ruissellements qui en résulteront devront bien sûr faire l'objet de mesure de gestion pluviale, ce qui est prévu ainsi que je l'ai précisé précédemment au titre des avantages du projet.
- Présence d'une cavité souterraine (indice n° 38). Celle-ci devra être comblée dans le cadre de l'aménagement de la phase 2 de travaux. A noter que l'indice n° 47 qui avait été répertorié, a déjà été comblé. Cet indice de cavité n'apparaît d'ailleurs plus au règlement graphique du PLU de Martin-Église.
- Augmentation du trafic routier : L'installation de nouvelles sociétés sur la zone générera une augmentation du trafic routier (voitures et camions). C'est un fait.

Concernant la problématique « mobilités », il me paraît souhaitable de favoriser les « déplacements doux », notamment en créant sur les chaussées des bandes cyclables. En effet, l'utilisation mixte sur trottoir entre piétons et cyclistes, ne m'apparaît pas comme une solution satisfaisante (cf. page 17 du mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale). D'autre part, dans le même esprit, il serait souhaitable de desservir le parc d'activités Eurochannel par les transports en commun, et pas seulement par le transport à la demande. De telles mesures seraient de nature à inciter les usagers du site de la zone d'activités, à ne pas utiliser leur voiture pour se déplacer, ce qui conduirait à limiter les trafics routiers dans ce secteur.

## **2.2 : Les points positifs et négatifs de la déclaration d'utilité publique**

Il convient, à ce stade de mes conclusions, d'examiner les aspects positifs et négatifs du projet de déclaration d'utilité publique.

### **2.3.1 : Les points positifs du projet de déclaration d'utilité publique**

Outre l'intérêt indéniable que présente la seconde et dernière phase de travaux du projet d'aménagement d'Eurochannel II que je viens de développer, je considère comme étant indispensable la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique. En effet, l'absence de maîtrise foncière sur environ 6 hectares, ne permettra pas la concrétisation de ce projet de la phase 2, en cas d'opposition des propriétaires concernés. Bien entendu, il conviendra de privilégier un accord amiable avec chacun d'eux, mais, à défaut de parvenir à un tel accord, le maître d'ouvrage devra pouvoir, le cas échéant, engager la procédure d'expropriation, conformément aux dispositions réglementaires du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **2.3.2 : Les points négatifs du projet de déclaration d'utilité publique**

Il est évident qu'une déclaration d'utilité publique peut conduire à exproprier des propriétaires qui seraient opposés à la cession de leur bien, dans un cadre « amiable ». L'expropriation constitue, j'en conviens, une atteinte au droit de propriété. Cependant, il me paraît difficilement acceptable de bloquer un tel projet dès lors que son utilité publique est avérée, ce qui, en l'espèce, est, selon moi, indubitable.

Naturellement, des mesures d'indemnisation sont prévues. Elles ont été évaluées en juillet 2019 et actualisées, en valeur libre, en mars 2022 par les services fiscaux (France Domaine) pour un montant total de 549 527 €.

En effet, les propriétaires devront être indemnisés sur la base de la valeur vénale de leur

bien. Outre cette indemnité principale, ils percevront, à juste titre, une indemnité dite de remploi. Celle-ci est une indemnité forfaitaire calculée en pourcentage sur le montant de l'indemnité principale. Elle correspond au coût des frais nécessaires à l'achat d'un bien équivalent à celui exproprié.

Quant aux locataires, ils percevront des indemnités d'éviction.

### **Quel bilan tirer globalement sur l'opération projetée et sur son utilité publique ?**

Au préalable, il est deux points importants qu'il me faut mettre en exergue.

1. La viabilisation de la zone d'activités « Eurochannel II » a été autorisée, après enquête publique, par arrêté préfectoral du 16 mars 2011 au titre de l'article R. 214-1 du code de l'environnement, pour le rejet d'eaux pluviales sur une superficie totale de 53,1 hectares se répartissant comme suit :

- Première phase d'aménagement et de commercialisation des lots : 14,6 hectares.
- Seconde phase d'aménagement et de commercialisation des lots : 9 hectares.
- Interception des eaux pluviales provenant d'un bassin versant amont : 29,5 hectares.

L'autorisation préfectorale précise également que le débit de rejet global sera limité à 80 litres par seconde à l'issue de la première tranche, et à 87 litres par seconde à l'issue de la seconde, pour une pluie de fréquence de retour centennale.

Un bassin de rétention a déjà été réalisé sur la tranche 1 et un second le sera sur la tranche 2 (un bassin provisoire rue Louis Blériot sera supprimé).

2. Depuis décembre 2021, le label « Parc d'activités Normandie responsable » a été décerné à la communauté d'agglomération Dieppe-Maritime, ainsi qu'à l'association « Entreprises Eurochannel ». Ce label promeut les actions ambitieuses et exemplaires sur les enjeux sociaux, environnementaux et de développement durable. Les sociétés qui viendront s'implanter sur le site d'Eurochannel II devront par conséquent s'engager dans des actions s'inscrivant dans le cadre, d'une part, de l'efficacité énergétique (process de production, bâtiments) et, d'autre part, du développement des énergies renouvelables, notamment dans le photovoltaïque sur toitures.

Je considère que l'ensemble des objectifs poursuivis à l'échelle du parc d'activités Eurochannel II, concourt à limiter les émissions à effet de serre et, ainsi, à améliorer le bilan carbone des nouvelles implantations.

Durant l'enquête, j'ai constaté :

- D'une part : une seule personne s'est montrée critique, sans s'y opposer, à l'encontre du projet, estimant qu'il fallait privilégier la réhabilitation de friches industrielles.
- D'autre part : deux dirigeants d'entreprises se sont manifestés pour affirmer leur grand intérêt pour acquérir plusieurs lots à réunir sur la tranche 2 (une société sur Dieppe et l'autre sur Martin-Église), afin de regrouper leurs deux sites de production respectifs. En outre, les municipalités de Dieppe et de Martin-Église soutiennent le projet de la phase 2 d'Eurochannel II.

Si j'établis la balance entre les points positifs et négatifs de la demande de déclaration d'utilité publique, je constate qu'elle fait apparaître plus d'avantages que d'inconvénients, ceux-ci étant à relativiser. En effet, je considère que ce projet présente un réel intérêt général pour la collectivité et c'est, précisément, ce qui va motiver mon avis final sur ce dossier.



### **3 : Mon avis motivé relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la zone d'activités d'Eurochannel II**

En préambule, mon avis prend en compte :

- La législation et la réglementation relatives, d'une part, au code de l'environnement et, d'autre part, au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Les différentes pièces du dossier d'enquête, et notamment la délibération du 23 juin 2015 de la communauté d'agglomération de la région dieppoise « Dieppe-Maritime », autorisant l'établissement public foncier de Normandie à demander au préfet de la Seine-Maritime l'ouverture, d'une part, d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et, d'autre part, d'une enquête parcellaire.
- Les observations du public recueillies lors de l'enquête et pour lesquelles j'ai dressé un procès-verbal de synthèse le 22 mai 2022, document annexé à mon rapport d'enquête.
- Le mémoire en réponse en date du 8 juin 2022, de l'établissement public foncier de Normandie (EPFN), mandaté par la communauté d'agglomération de la région dieppoise « Dieppe-Maritime ». Ce mémoire est également joint à mon rapport.
- Mon rapport d'enquête et les présentes conclusions motivées développées ci-dessus pour déterminer mon avis final sur ce dossier.

Au terme de la procédure d'enquête publique unique, je considère que l'utilité publique est avérée, conformément aux arguments que j'ai développés précédemment dans mes conclusions.

L'intérêt indéniable que présente le projet nécessite qu'il soit porté atteinte au droit de propriété. Toutefois, en contrepartie, les propriétaires concernés par les cessions au profit de l'établissement public foncier de Normandie (EPFN), devront prétendre à « *une juste et préalable indemnité* », ce que prévoit le dossier établi en liaison avec les services fiscaux « France Domaine » qui ont évalué, pour chacun des propriétaires concernés, le montant des indemnités principales et accessoires qui leur reviendront à juste titre. Les locataires devront également bénéficier d'une indemnité d'éviction.

Naturellement, je souhaite que les acquisitions foncières puissent s'effectuer, autant que possible, sur la base d'accords amiables entre les propriétaires et le maître d'ouvrage, à savoir l'EPFN. A défaut de parvenir à de tels accords, il me paraît nécessaire d'engager une procédure d'expropriation afin de ne pas compromettre la finalisation de commercialisation des différents lots de la phase 2 du parc d'activités Eurochannel II.

Aussi, face aux objectifs poursuivis, je considère que cette seconde et dernière phase d'aménagement, peut être légalement déclarée d'utilité publique, considérant que les atteintes à la propriété privée et le coût financier de l'opération m'apparaissent proportionnés, eu égard à l'intérêt que cette opération présente en termes d'activités et donc d'emplois.

Actuellement, le parc d'activités Eurochannel regroupe 70 entreprises correspondant à 1 300 emplois. Le projet d'extension sur la phase 2 d'Eurochannel II a pour objectif de soutenir le tissu économique local en anticipant les besoins de nouvelles entreprises. Ainsi, ce projet permet de maintenir et de créer des emplois, ce qui constitue, à mes yeux, l'intérêt indéniable de ce projet. En effet, l'installation de nouvelles activités est un enjeu majeur qui contribuera à accroître la compétitivité et l'attractivité économique sur l'agglomération dieppoise.

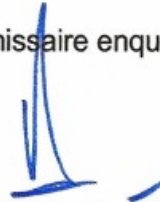
De surcroît, le projet répond, dans son ensemble, aux exigences environnementales. Pour préserver la biodiversité faunistique présente sur le site, le projet prévoit des mesures de compensation par la création d'aménagements paysagers, de même que des mesures d'accompagnement (suivis annuels de l'inventaire faunistique les cinq premières années).

En conséquence, dans le cadre des présentes conclusions motivées, je donne **un avis favorable**, sans réserve, à la demande présentée par l'établissement public foncier de Normandie, mandaté par la communauté d'agglomération de la région dieppoise « Dieppe-Maritime », en vue d'obtenir du préfet de la Seine-Maritime, la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de la zone d'activités Eurochannel II sur le territoire des communes de Dieppe et de Martin-Église. La première phase d'aménagement de 14,6 hectares étant déjà réalisée depuis plusieurs années, la déclaration d'utilité publique ne porte que sur la seconde et dernière phase d'aménagement d'Eurochannel II, correspondant à une superficie d'environ 9 hectares dont 6 hectares restent à acquérir.

Mon avis relatif aux emprises des parcelles à acquérir, fait l'objet d'un document séparé des présentes conclusions.

Conclusions et avis établis le 12 juin 2022

Le commissaire enquêteur

A blue ink signature of Jean-Jacques Delaplace, consisting of a vertical line that curves at the top and bottom, with a horizontal stroke at the base.

Jean-Jacques Delaplace