

Zone d'aménagement concerté DIEPPE SUD

DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE NOTICE EXPLICATIVE



MAÎTRISE
D'OUVRAGE

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

SOMMAIRE

PREAMBULE.....

A/ Objet de l'enquête publique et bénéficiaire de la DUP.....

B/ Contexte juridique de l'enquête publique de DUP.....

C/ Contenu du dossier d'enquête publique de DUP.....

PARTIE 1 : CONTEXTE DE L'OPERATION.....

1. Cadre global.....

2. Secteur de la ZAC Dieppe Sud.....

PARTIE 2 : PRESENTATION DE L'OPERATION.....

1-1. Description du site et de son environnement.....

1-2. Description du milieu physique.....

2. Programme de la ZAC Dieppe Sud.....

2-1. Les grands principes d'aménagement.....

2-2. Programme global des constructions.....

2-3. Programme immobilier de la tête Nord de la ZAC.....

2-4. Phasage des opérations.....

3. Situation foncière de la ZAC Dieppe Sud et emprise du dossier de demande de déclaration d'utilité publique.....

PARTIE 3 : JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION.....

1. Un projet de développement social, territorial et urbain.....

2. Une absence de projet de substitution raisonnable.....

3. Un projet à harmoniser en lien avec la réglementation du PPRLI de l'Arques.....

4. Avantages et contraintes de l'opération.....

4-1. Avantages.....

4-2. Contraintes.....

4-3. Bilan de l'opération.....

CONCLUSION

Annexe 1 : Délibération n°5 du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 portant approbation du dossier de création de la ZAC

Annexe 2 : Délibération n° 6 du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC

Annexe 3 : Délibération n° 7 du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 portant approbation du programme d'équipements publics de la ZAC

Annexe 4 : Délibération n° 16 du Conseil Municipal du 7 juillet 2016 portant approbation de la modification du dossier de réalisation de la ZAC intégrant le dossier additif à l'étude d'impact

Annexe 5 : Délibération n° 17 du Conseil Municipal du 7 juillet 2016 portant approbation du programme d'équipements publics de la ZAC

Annexe 6 : Délibération n° 44 Bis du Conseil Municipal du 6 octobre 2016 portant sur la DUP

Annexe 7 : Délibération n° 25 du Conseil Municipal du 30 mars 2017 portant sur la déclaration de projet

Annexe 8 : Délibération n° 22 du Conseil Municipal du 29 mars 2018 sollicitant Mme la Préfète de Seine-Maritime pour l'instauration d'une ZRS dans le secteur Dieppe Sud

Annexe 9: Délibération n° 22 du Conseil Municipal du 4 juillet 2019 portant modification de la Zac Dieppe

Sud – ouverture et modalités de la concertation préalable

Annexe 10 : Délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2022 portant approbation du dossier de création de la ZAC et bilan de la concertation

Annexe 11 : La convention de portage foncier avec l'EPFN en date des 17 septembre et 20 octobre 2021.

Préambule

A/Objet de l'enquête publique et bénéficiaire de la DUP

La ZAC Dieppe Sud a été créée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Dieppe en date du 5 mai 1999. Une concession d'aménagement a été conclue le 10 juin 1999 entre la Ville de Dieppe et la SEMAD. Elle est arrivée à son terme le 30 juin 2013.

La municipalité a engagé préalablement à ce terme une procédure relative à la modification du périmètre de cette ZAC afin, notamment, de tenir compte des aménagements et constructions déjà réalisés depuis la création initiale de la ZAC, de conforter sa façade portuaire et d'aménager la future entrée de ville au Sud. Le nouveau dossier a été validé par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2012, préalablement à la formalisation d'un nouveau traité de concession intervenu en date du 27 juin 2013 entre la Ville de Dieppe (concedant) et la Société d'Économie Mixte de l'Agglomération Dieppoise, SEMAS (cessionnaire).

Cette ZAC prévoit la réalisation d'un programme d'équipements publics, défini par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 mais également la réalisation de surfaces tertiaires, de logements, de commerces...

En 2015, le programme initial de la ZAC a été partiellement réorienté, il a été décidé d'adopter un parti résolument plus urbain dans son secteur Nord. La volonté affichée d'en faire une véritable extension du centre-ville a mené vers une programmation à forte dominante commerciale et habitat. Dans ce cadre, un complément à l'étude d'impact réalisée en 2012 a été produit et soumis à l'avis de la Préfète de Région en qualité d'Autorité Environnementale en début d'année 2016. La DREAL a fait part de son avis favorable à cette évolution.

Le Conseil Municipal a acté, par délibérations en date du 7 juillet 2016, l'évolution de son dossier de réalisation d'une part et le programme des équipements publics d'autre part. Également par délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2016, la procédure de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire a été lancée. Un arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2016 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC et d'une enquête parcellaire conjointe.

Cet aménagement, confié initialement à la SEMAD via une concession publique d'aménagement qui n'a pu aller à son terme, la SEMAD s'étant retrouvée en liquidation amiable, a été repris en régie par la Ville en 2017.

Dans le même temps, l'aménagement de la ZAC dont la réalisation devait initialement entrer dans sa phase opérationnelle dès l'arrêté préfectoral de DUP validé en 2018, avec le lancement des travaux d'espaces publics, parallèlement au dépôt du permis de construire par les porteurs de projet de la « tête Nord » de la ZAC, a été suspendu dès la transmis-

sion des cartes d'aléa submersion marine en juillet 2017 par les services préfectoraux jusqu'à l'approbation du PPRLI le 28 juin 2022.

La révision du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Arques a conduit à revoir la cartographie de l'aléa, en intégrant notamment les phénomènes de submersion marine qui n'étaient que succinctement pris en compte précédemment. Compte-tenu des contraintes urbanistiques apportées par le PPRLI dans le secteur de la ZAC Dieppe Sud et du fait que la submersion marine sur ce secteur puisse être considérée comme prévisible (au moins 24 heures à l'avance) et « progressive » (pas de chocs de vagues importants, pas de rupture de digues...), la Ville de Dieppe et les services de l'État ont proposé de faire de la ZAC Dieppe Sud un site pilote pour la mise en place d'une Zone à Réglementation Spécifique (ZRS).

L'instauration de cette zone permet d'envisager des aménagements dans le secteur réglementé par le PPRLI, sous réserve de s'assurer d'améliorer au mieux les conditions de la gestion de crise, de vérifier que les aménagements envisagés ne conduisent pas à l'aggravation de la situation dans d'autres secteurs et de veiller à optimiser la sécurité des personnes et le retour à la normale après un évènement.

C'est pour poursuivre ce projet d'aménagement sur la ZAC qu'il s'avère nécessaire de solliciter auprès des autorités compétentes une déclaration d'utilité publique portant sur les emprises nécessaires à la concrétisation des premières phases du programme.

Une convention de portage ayant été signée avec l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) dans le cadre du Programme d'Action Foncière signé les 17 septembre et 20 octobre 2021, l'EPFN porte la maîtrise foncière nécessaire au projet pour le compte de la Ville.

Il poursuit donc les démarches amiables déjà engagées par la Ville de Dieppe, mais celles-ci ne vont pas permettre d'aboutir à la maîtrise de l'ensemble du foncier nécessaire au projet. C'est pourquoi, par délibération en date du 15 décembre 2022, le conseil municipal a délibéré pour la mise en oeuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique dont **le bénéficiaire est l'EPFN et/ou la Ville de Dieppe.** L'EPFN a, par ailleurs, lors de son Conseil d'Administration du 25 novembre 2022, accepter la prise en charge de la procédure d'expropriation sur le périmètre 1 de la DUP correspondant à l'îlot du projet d'aménagement de la « tête Nord » de la ZAC et au périmètre 2 de la DUP correspondant à la relocalisation du centre technique municipal et l'installation d'un parking de délestage.

En effet, selon l'article L.122-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – article 13 (loi ELAN), « *Lorsque les travaux ou les opérations à réaliser intéressent plusieurs personnes publiques, l'acte déclarant l'utilité publique peut prévoir qu'une seule de ces personnes est chargée de conduire la procédure d'expropriation.* » A contrario, il est donc possible d'en prévoir deux.

La procédure de déclaration d'utilité publique est la première étape de la procédure d'expropriation par laquelle les bénéficiaires, selon l'opportunité foncière, pourront poursuivre l'acquisition des terrains nécessaires à cette opération, en complément des démarches amiables auprès des propriétaires privés.

Il s'agit d'un projet d'ampleur pour le territoire qui implique la réalisation d'équipements d'intérêt public dont les caractéristiques seront arrêtées ultérieurement, lors d'un prochain

conseil municipal, une fois le dossier de réalisation révisé sera validé par le conseil municipal. Ce dossier a donc pour objet l'acquisition de terrains en vue de la poursuite de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud.

B/ Contexte juridique de l'enquête publique de DUP

Le recours à la DUP travaux s'impose « *lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le plan général des travaux ;

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;

5° L'appréciation sommaire des dépenses ». (article R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

En l'espèce, le dossier de création de la ZAC a été approuvé au conseil municipal du 15 décembre 2022. Le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics ne sont à ce jour pas finalisés et passeront pour validation à un conseil municipal en mars 2023. La collectivité n'a pas encore défini de plan général des travaux, ni les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants. Les conditions de la DUP travaux ne sont donc pas remplies pour permettre une application de cette procédure.

La loi dispose que le recours à une DUP « simplifiée » peut être requis « *lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi* » (article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Le dépôt d'un tel dossier est justifié dans 2 hypothèses : « l'acquisition d'immeubles » ou « la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante » non encore définie. Le recours à cette seconde hypothèse, dite DUP « réserve foncière », n'est envisageable que s'il est démontré :

-d'une part, qu'il s'agit d'une opération d'aménagement et d'urbanisme importante.

En l'espèce, cette opération d'aménagement fait partie d'une Zone d'Aménagement Concerté de près de 39ha dont l'utilité publique est justifiée dans ce dossier. C'est également une opération faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au Plan Local d'Urbanisme de la Ville. C'est enfin, un site identifié comme l'un des objectifs majeurs d'aménagement renforçant le pôle de Dieppe dans le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux (aujourd'hui dénommé Dieppe Pays Normand). C'est donc une opération d'aménagement importante.

- d'autre part, que les caractéristiques principales ne sont pas encore déterminées à la date de l'ouverture de l'enquête publique.

En l'espèce, s'il existe des intentions sur les périmètres 1 et 2, elles n'en sont qu'au stade d'étude. Aucun permis de construire n'a été déposé à ce jour. Il n'a été formalisé aucun

acte de vente ou promesse de vente. Ces intentions ne permettent pas de définir précisément un projet, seul le schéma d'aménagement à 100 ans sollicité par les services de l'État pour l'obtention de la ZRS (zone à réglementation spécifique) lors de la révision du PPRLI indique des îlots potentiels d'aménagement. Il s'agit d'un document prévisionnel.

- Enfin, qu'il existe une certaine urgence à acquérir les terrains.

En l'espèce, la pression foncière exercée depuis la sortie du confinement a, en l'espace de 2 ans, provoqué une inflation de près de 30 % du prix du foncier sur la Ville de Dieppe. Le marché immobilier s'est tendu.

Un arrêt de la CAA de Paris du 21 mars 1996 (n° 95PA00087) avait jugé urgent de prévenir les mouvements spéculatifs, et donc de recourir au dossier simplifié, lorsqu'un programme de travaux et d'ouvrages d'une ZAC à usage de logements et d'activités n'était pas suffisamment avancé. La CAA de Nantes (6 avril 2012, n° 10NT02003) a repris cette position, estimant que le besoin d'assurer promptement la maîtrise foncière d'une emprise située dans le centre-ville d'une agglomération, pour y réaliser un projet de construction de logements et d'activités, justifiait le recours à cette procédure.

La nécessité, pour l'autorité expropriante, de détenir d'urgence des terrains identifiés comme stratégiques autorise le recours au dossier simplifié. L'identification de ces terrains peut ressortir des documents d'urbanisme. Ainsi, la CAA de Marseille a-t-elle jugé (6 janvier 2014, n° 14MA01431) qu'il était urgent pour une commune de faire l'acquisition de parcelles situées dans une aire identifiée dans le Scot comme « un site à enjeu majeur pour le développement urbain de l'agglomération » .

La procédure menée conjointement par l'Etablissement Public Foncier de Normandie et par la Ville de Dieppe est donc une procédure simplifiée de déclaration d'utilité publique (DUP).

Aux termes de l'article L. 221-1, alinéa 1 du Code de l'urbanisme, modifié par ordonnance n°2022-489 du 6 avril 2022-article 4 : « *L'Etat, **les collectivités locales**, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, **les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1**, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1.* », auquel renvoie l'article L. 221-1 précité dispose notamment que : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de **mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.* »

La présente enquête publique se situe donc dans ce cadre juridique et répond aux objectifs de l'article L. 300-1 susvisé. L'enquête publique permet au public de présenter ses observations sur le dossier réalisé. Les observations peuvent être présentées au commissaire-enquêteur désigné par le Président du Tribunal administratif de Rouen. A l'issue de l'enquête publique, et au vu du rapport et des conclusions rendus par ledit

commissaire-enquêteur, la DUP sera prise par arrêté de Monsieur le Préfet de Région. L'enquête publique préalable à la DUP est régie par les articles L. 110-1 et suivants et R. 112-4 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et l'enquête organisée selon les dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement.

C/ Contenu du dossier d'enquête publique préalable à la DUP

Le présent dossier d'enquête publique, déposé en vue de l'obtention d'une DUP simplifiée est composé conformément aux dispositions de l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ainsi rédigé : « *Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

- 1° Une notice explicative ;*
- 2° Le plan de situation ;*
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »*

Le présent dossier comprend donc :

- Une notice explicative (pièce 1),
 - En outre, la présente notice contient en annexes :
 - § La délibération n°5 du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 portant approbation du dossier de création de la ZAC (annexe 1) ;
 - § La délibération n° 6 du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC (annexe 2) ;
 - § La délibération n° 7 du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 portant approbation du programme d'équipements publics de la ZAC (annexe 3) ;
 - § La délibération n° 16 du Conseil Municipal du 7 juillet 2016 portant approbation de la modification du dossier de réalisation de la ZAC intégrant le dossier additif à l'étude d'impact (annexe 4) ;
 - § La délibération n° 17 du Conseil Municipal du 7 juillet 2016 portant approbation du programme d'équipements publics de la ZAC (annexe 5) ;
 - § La délibération n° 44 Bis du Conseil Municipal du 6 octobre 2016 portant sur la DUP (annexe 6) ;
 - § La délibération n° 25 du Conseil Municipal du 30 mars 2017 portant sur la déclaration de projet (annexe 7) ;
 - § La délibération n° 22 du Conseil Municipal du 29 mars 2018 sollicitant Mme la Préfère de Seine-Maritime pour l'instauration d'une ZRS dans le secteur Dieppe Sud (annexe 8) ;
 - § La délibération n° 22 du Conseil Municipal du 4 juillet 2019 portant modification de la Zac Dieppe Sud – ouverture et modalités de la concertation préalable (annexe 9) ;
 - § La délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2022 portant approbation du dossier de création de la ZAC et bilan de la concertation (annexe 10) ;
 - § La convention de portage foncier avec l'EPFN en date des 17 septembre et 20 octobre 2021 (annexe 11).

- Un plan de situation (pièce 2),
- Un plan du périmètre de la DUP (pièce 3),
- L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser (pièce 4).

La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement (Article R.112.6 du code de l'expropriation).

La présente notice explicative a ainsi pour objet de détailler :

- ∅ Le site retenu (partie 1),
- ∅ Le projet envisagé (partie 2),
- ∅ L'utilité publique qui s'attache au projet (partie 3).

Partie 1 : Contexte de l'opération

1. Cadre global

La ville de Dieppe est située sur la côte d'Albâtre, au Nord du Département de Seine-Maritime à environ soixante kilomètres de Rouen et à cent soixante dix kilomètres de Paris. Cette situation en fait le « bord de mer » le plus proche de la capitale.

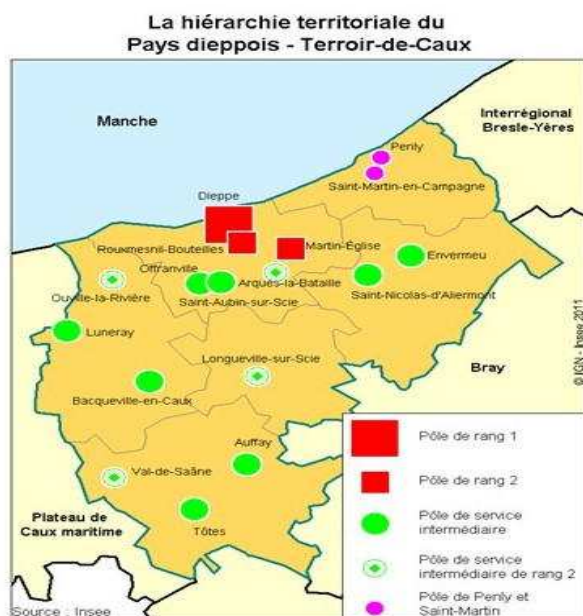
Plan de situation



Dieppe est stratégiquement localisée sur la côte normande, elle est accessible par le réseau ferroviaire (ligne Rouen-Dieppe et ligne Paris-Dieppe le week-end), routier et autoroutier. Elle est desservie par les autoroutes A28 (Tours-Abbeville) et A29 (Saint-Quentin-Deauville) reliées à Dieppe par la route départementale D915 et la route nationale RN27 (Dieppe-Rouen). La route départementale D925 longeant la côte depuis Le Havre jusqu'au-delà d'Abbeville la dessert également.

Par ailleurs, l'environnement proche de Dieppe est largement rural, faisant de la ville un bassin

d'emploi et d'activité au rayonnement large. La zone de chalandise des commerces est également étendue.



Le périmètre d'influence de la commune peut sensiblement être assimilé à celui du SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux (aujourd'hui dénommé Dieppe Pays Normand) .

La ville s'étend depuis la vailleuse vers les plateaux est et Ouest sur lequel se concentre à la fois un habitat pavillonnaire et des quartiers d'habitat denses, ainsi que des zones commerciales et d'activités.

Le centre ville est situé en fond de vailleuse. Il concentre l'activité touristique, portuaire et balnéaire, des commerces, des services et un centre ancien datant principalement du XVIIIème siècle constitué de bâtiments classés en Site Patrimonial Remarquable (SPR) et son règlement actuel de Zone de Protection du Patrimoine Architectural urbain et Paysager (ZPPAUP) en cours de modification en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Ce SPR s'étend bien au-delà de l'hyper-centre. Ce dernier fait par ailleurs l'objet depuis 1995 d'une forte intervention des pouvoirs publics par des OPAH-RU (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat-Rénovation urbaine) successives afin de le réhabiliter et le requalifier (à ce jour, plus de 1600 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation).

On retrouve également dans la partie sud de la Ville de larges secteurs industriels et commerciaux, notamment l'usine Alpine, ainsi que l'activité portuaire. Cette activité portuaire est multiple et s'organise autour de bassins dédiés en forte interaction avec la Ville. Ces différents bassins comprennent un port de commerce, un port de pêche, un port de plaisance et un terminal pour les ferrys assurant la liaison transmanche Dieppe-Newhaven.



Certaines activités industrielles et commerciales implantées dans la Zac Dieppe Sud ont cependant fortement muté ces dernières décennies, laissant place à de nombreuses friches.

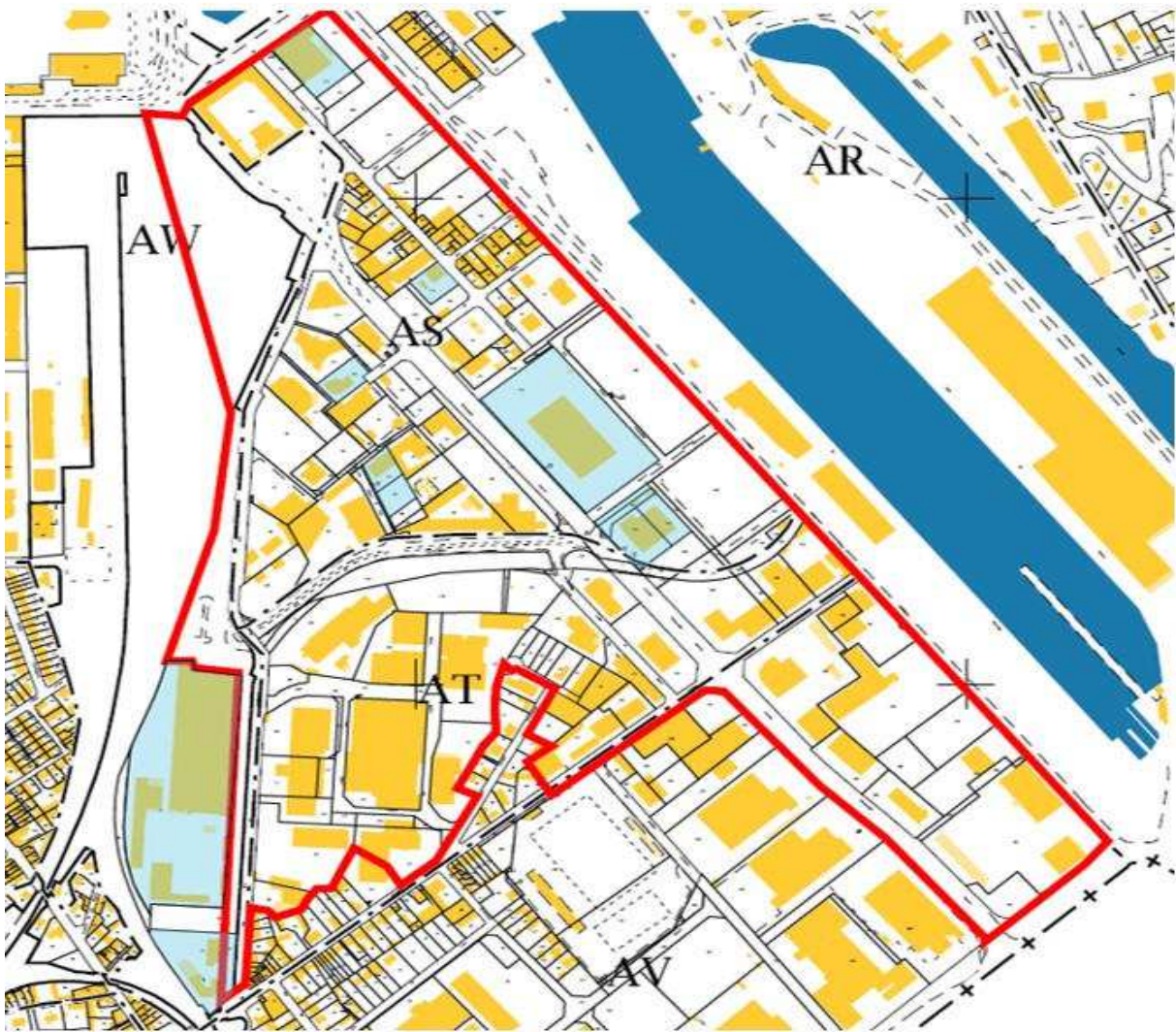
2. Secteur de la ZAC Dieppe Sud

Le secteur de la ZAC Dieppe Sud est situé à l'extrême Sud de la commune. Ce quartier, avec la déviation de la RN 27, et l'ouverture du viaduc de la Scie le 30 juin 2022, devient la future entrée de ville.

Il est délimité :

- Au Nord, par les gares routières et ferroviaires et le bassin de pêche (Syndicat Mixte de Ports de Normandie),
- A l'Ouest, par les lignes ferroviaires SNCF,
- Au Sud, par la zone industrielle de Bréauté (compétence agglomération Dieppe Maritime) et l'avenue de Bréauté (limite communale entre Dieppe et Rouxmesnil-Bouteilles),
- A l'Est, par le bassin de commerce (Syndicat Mixte de Ports de Normandie) .

La ZAC totalise une surface de près de 39 hectares dans son périmètre. Elle est localisée à proximité du centre ville ancien, et facilement accessible, et donc stratégique dans la redynamisation économique de la ville, car elle se situe à la croisée des réseaux routier, ferroviaire et maritime.



Ce périmètre est inchangé par rapport au périmètre de 2013.

Une emprise à l'Ouest de la ZAC actuelle, incluse dans la précédente concession d'aménagement, est déjà aménagée et a été dotée, dans ce cadre, d'un lycée technique et d'opérations immobilières de logements locatifs sociaux (Résidence Jeunes Salariés, résidence de logements sociaux, Maison Relais, Unafam, APEI).

La zone comporte des habitations ainsi qu'une forte présence d'activités économiques où cohabitent : concessions automobiles sur l'avenue Normandie Sussex (installations de la concession Volkswagen en 2014 et de la concession Renault Dacia en 2015), activités portuaires et de logistiques sur le cours de Dakar, activités industrielles et artisanales dans le parc du Talou, ou bien encore administrations dans la partie Nord (Pôle Emploi, Médecine du Travail, CPAM, et centre tertiaire et administratif Le Tonkin livré en 2015).

L'ensemble de ces activités a vocation à être conforté et développé par le projet.

Le secteur est également marqué par la présence de plusieurs friches urbaines, que le projet d'aménagement prévoit de requalifier.

A l'échelle de la ZAC, les fonctions urbaines se répartissent ainsi : activités 103 000m² (54%), friches à reconvertir 59 000m² (31%), bureaux et administrations 12 000m² (6,3%), habitat 11 000m² (5,7%), équipements publics 6 000m² (3%).

Vue aérienne de la ZAC et son insertion urbaine

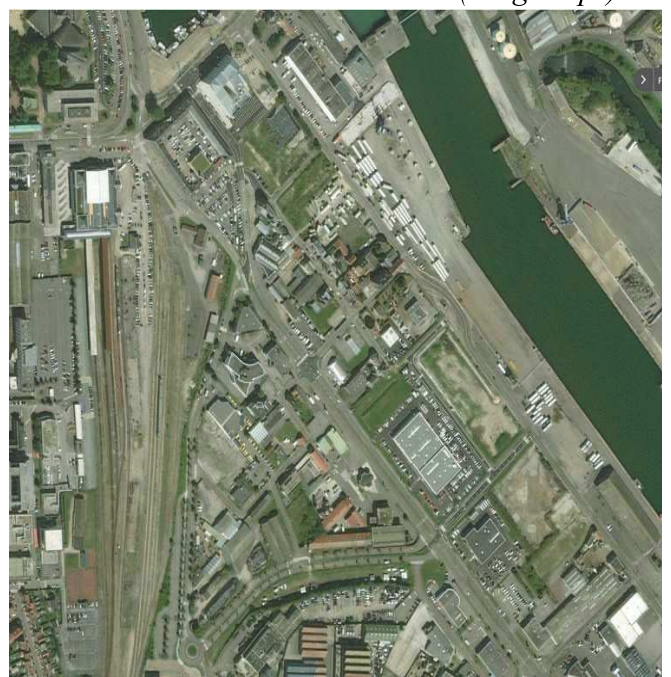


Depuis plus d'un siècle, ce secteur a connu une forte concentration d'activités liées à la présence des ports maritimes, du chemin de fer et des voies de circulations routières. L'activité est alors au centre de la ville et bénéficie de la concentration des flux et des travailleurs. Dans le courant du XXème siècle, les mutations économiques ont entraîné une recomposition urbaine de ce quartier avec notamment le démantèlement de nombreuses voies ferrées et la relocalisation d'activités en périphérie de Dieppe. De nombreux bâtiments sont alors déconstruits, d'autres reconvertis, des voiries routières sont créées (avenue Normandie Sussex notamment) et de nouvelles activités s'y implantent (concessions automobiles, administrations, activités artisanales,...).

Vue aérienne 1920 (IGN)



Vue aérienne 2016 (Bing Maps)



Les photographies ci-dessous illustrent l'évolution des espaces publics et des constructions présents sur la partie Nord de la ZAC entre 1947 et 2016.

Vue aérienne 1947 (IGN)



Vue aérienne 2016 (Google)



Le projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud porté par la Ville de Dieppe vise la reconquête de ces friches aujourd'hui délaissées, représentant un fort potentiel de développement, à proximité immédiate du centre ville historique, de la gare SNCF et du réseau de transport de l'agglomération.

Quai du Tonkin - début 20e siècle



Quai du Tonkin - 2010



Quai du Tonkin - Aujourd'hui



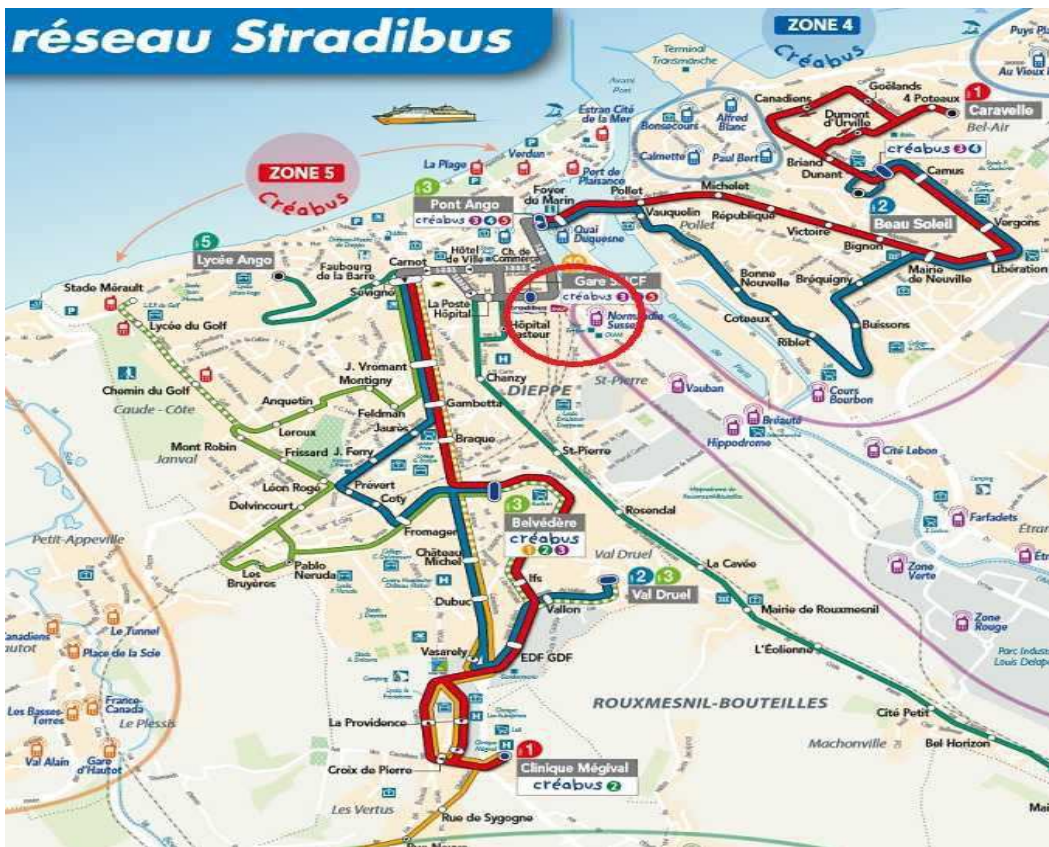
Le projet de la ZAC Dieppe Sud s'appuie sur la proximité immédiate de la gare SNCF et de la gare routière pour assurer son développement et son attractivité.

Ce carrefour intermodal réunit le train, les transports urbains et inter-urbains, ainsi que les véhicules motorisés et leur stationnement.

La place de la gare réaménagée dans le cadre du projet sera le lieu de débouché de l'avenue verte cycliste, reliant Paris à Londres.

Afin d'accompagner le projet de la ville de Dieppe, la SNCF et la Région Normandie ont lancé en 2016 une étude de valorisation du bâtiment voyageurs de la gare afin de proposer aux usagers de la SNCF, et aux personnes extérieures, de nouveaux services en gare (restauration, locations voitures, conciergerie, services vélos,...).

La gare de Dieppe est également un axe de transport permettant de relier depuis l'extérieur le terminal transmanche et sa connexion vers l'Angleterre.



Partie 2 : Présentation de l'opération

1-1. Description du site et de son environnement

Le périmètre de l'opération se compose de friches industrialo-portuaires, d'un pôle de services administratifs, du Centre Technique Municipal, d'une zone d'activités (artisanales et commerciales), des abords de la gare SNCF, de maisons et d'immeubles d'habitation dans sa partie Nord.

Elle est traversée par une artère de 2X2 voies, l'avenue Normandie-Sussex, bordée dans sa partie Sud par des concessions automobiles.

Aujourd'hui, le quartier Dieppe Sud souffre d'un déficit d'image et n'est identifié que par la succession d'activités diverses le long de l'avenue Normandie Sussex et par un parc d'activités enclavé.

Le secteur est contraint et présente de nombreuses coupures urbaines (les bassins du port et ses darses commerciales, le faisceau ferré, l'hippodrome de Rouxmesnil-Bouteilles, notamment) aux occupations contrastées (habitat, activité portuaire, tertiaire,...).

C'est donc dans un environnement au tissu urbain peu structuré tout en étant déjà largement occupé par plusieurs fonctions urbaines, qui ne présente pas de véritable façade urbaine constituée le long de ses axes structurants que s'inscrit le projet de réaménagement, afin de reconstruire « *la ville sur la ville* ».

Cet environnement présente cependant de nombreux atouts :

- Il est riche de deux façades sur le domaine maritime portuaire (cours de Dakar et quai du Tonkin) dans lesquelles réside un fort potentiel de développement,
- Il dispose de nombreux espaces fonciers à requalifier, permettant à Dieppe de construire « la ville sur la ville » sans nouvelle consommation foncière,
- Il jouxte le centre-ville et constitue à ce titre une opportunité unique de développement pour le territoire par le prolongement de son centre,
- Il bénéficie de la proximité immédiate du quartier des gares routière et ferroviaire, du centre hospitalier et de la future desserte de la RN27.

Un des enjeux majeurs de ce projet réside dans la réussite de la conciliation de fonctions aussi divergentes que l'activité portuaire, l'industrie, le commerce ou l'habitat tout en lui conférant un caractère résolument urbain. Il s'agit également de créer une véritable entrée de ville, tout en le reliant au centre historique de Dieppe.

1-2. Description du milieu physique

Topographie

Le secteur s'inscrit dans la vallée de l'Arques constituée un peu plus en amont par la confluence de trois rivières : l'Eaulne, la Béthune et la Varenne.

Le fond de la vallée est entouré à l'Est et à l'Ouest par deux plateaux culminants entre 50 et 100 mètres au-dessus du niveau de la mer et au Nord par le littoral. La côte maritime est marquée par des falaises abruptes interrompues par les plages de Dieppe et son avant-port. La topographie de la ZAC Dieppe Sud, en fond de vallée, est relativement plane.

Milieu naturel

Dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC réalisée en septembre 2020, un diagnostic écologique a été réalisé.

Afin de mettre en évidence les principaux enjeux écologiques au niveau de la ZAC Dieppe Sud, le tableau de synthèse suivant précise pour chaque groupe biologique étudié le niveau d'enjeu écologique retenu, estimé sur la base des résultats des inventaires et aux enjeux écologiques locaux des espèces recensées.

Tableau 15 : Synthèse des enjeux écologiques sur la ZAC

Thème	Enjeux écologiques	
Habitats	Milieux communs sous forte influence anthropique	Faible
Flore	Aucune espèce remarquable inventoriée. Plusieurs espèces exotiques envahissantes recensées.	Faible
Mammifères chiroptères)	(hors Présence du Hérisson d'Europe au niveau de la friche Dieppe fruit. Espèce probable sur les espaces verts buissonnants. Espèce protégée mais non menacée et commune en Haute-Normandie.	Faible
Chiroptères	Seulement deux espèces communes non menacées contactées en chasse et en transit (Pipistrelle commune et Murin à oreilles échancrées).	Faible
Oiseaux	Richesse spécifique très faible. Cortèges communs des milieux anthropiques comprenant quelques espèces patrimoniales provenant des milieux naturels environnants. Trois espèces d'enjeu local modéré : la Linotte mélodieuse, le Verdier d'Europe et la Rousserolle verderolle.	Faible à Modéré
Amphibiens	Aucune observation. Aucun milieu favorable notamment pour la reproduction.	Nul
Reptiles	Aucune observation. Présence éventuelle du Lézard des murailles (espèce commune non menacée) au niveau des voies ferrées à l'Est.	Faible
Insectes	Espèces communes.	Faible

La carte suivante présente la répartition des enjeux écologiques sur la zone d'étude, lesquels sont spatialisés sur la base des formations végétales cartographiées : sensibilité patrimoniale intrinsèque, intérêt des espèces animales et végétales qu'elles hébergent et rôle fonctionnel. Cette cartographie s'appuie sur le tableau ci-dessous :

Tableau 16 : Répartition des enjeux écologiques sur la zone d'étude

Enjeux écologiques	Localisation et justification
Majeur	/
Fort	/
Assez fort	/
Modéré	Principaux milieux arbustifs et arborés des friches et espaces verts de la ZAC : site de reproduction d'avifaune dont trois espèces d'enjeu écologique local modéré (Linotte mélodieuse, Verdier d'Europe et Rousserolle verderolle).
Faible	Bâti et espaces artificialisés, friches herbacées, espaces verts herbacés.
Nul	Voiries

Synthèse des enjeux écologiques



L'étude a démontré qu'au regard des inventaires menés en 2012 et 2019, les enjeux écologiques au niveau de la zone d'étude sont faibles à nuls.

Par ailleurs, la situation relative à la gestion des eaux de la zone n'étant pas impactée et même améliorée par le projet, les autorités compétentes ont estimé que cette opération ne nécessitait pas la formalisation et l'instruction d'un dossier « Loi sur l'eau » (courrier de la Police de l'eau en date du 12 mars 2014 et avis de la DREAL en date du 12 avril 2016 portant sur le dossier de modification de ZAC).

2-1. Les grands principes d'aménagement

Les principes d'aménagement de ce projet urbain ambitieux pour la ville de Dieppe, programmé sur les quinze années à venir, ont été définis en lien avec les enjeux de mixité des fonctions et des flux. Ils comprennent :

- la création d'une offre tertiaire,
- la création d'un pôle multimodal autour de la gare,
- le développement d'une zone urbano-portuaire,
- la création de nouveaux logements,
- l'implantation de commerces,
- le confortement du parc d'activités du Talou.

L'objectif est d'opérer une profonde recomposition urbaine en s'appuyant, à la fois, sur une démarche de développement durable, sur la redynamisation de ce quartier et sur la déviation future de la RN 27 positionnant la ZAC Dieppe Sud en nouvelle entrée principale de la ville.

Étant donné l'ampleur de la ZAC, son aménagement est phasé, l'intervention se concentrant dans un premier temps dans le secteur « Tête Nord » où sera situé un secteur urbain dense développant des commerces, des logements, de l'activité tertiaire et où sera réorganisée la circulation viaire tant pour les véhicules que pour les piétons, en lien à terme avec les quais du Tonkin et Bérigny vers le centre historique.

Des espaces publics clairs, lisibles et très largement piétonniers ou à minima partagés y seront créés (place « coeur de quartier », place de la gare, nouvelle rue de l'Entrepôt dont un tronçon a d'ores et déjà été réalisé en 2015), favorisant les flux et les échanges avec le centre historique dans une configuration résolument urbaine tout en générant un véritable pôle d'attraction propre au quartier.

Dans un second temps, au Sud-Ouest de la Tête Nord, la création d'habitat sera favorisée et sera de type plutôt « intermédiaire » (semi-collectif, individuel accolé...). L'activité n'y sera à priori pas développée car déjà présente. La trame viaire sera également repensée afin de faciliter les flux tout en les sécurisant, en laissant la part belle aux circulations douces.

Au Sud-Est, des friches seront viabilisées afin de permettre l'installation d'activités en lien avec les entreprises déjà présentes et le port. La dimension paysagère de l'ensemble du projet sera particulièrement soignée, elle accompagnera les perspectives urbaines et l'organisation viaire.

Ce projet fait partie intégrante des perspectives d'évolution de la commune et ne nécessite pas de mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vigueur, en particulier du PLU approuvé en janvier 2014 et dont la révision vient d'être lancée et des orientations du SCOT approuvé le 28 juin 2017. Il convient de souligner que le PLU, bien qu'approuvé antérieurement au SCOT, est totalement compatible avec ce schéma directeur, car le PLU a été révisé en tenant compte du travail réalisé parallèlement pour l'élaboration du SCOT. Ces

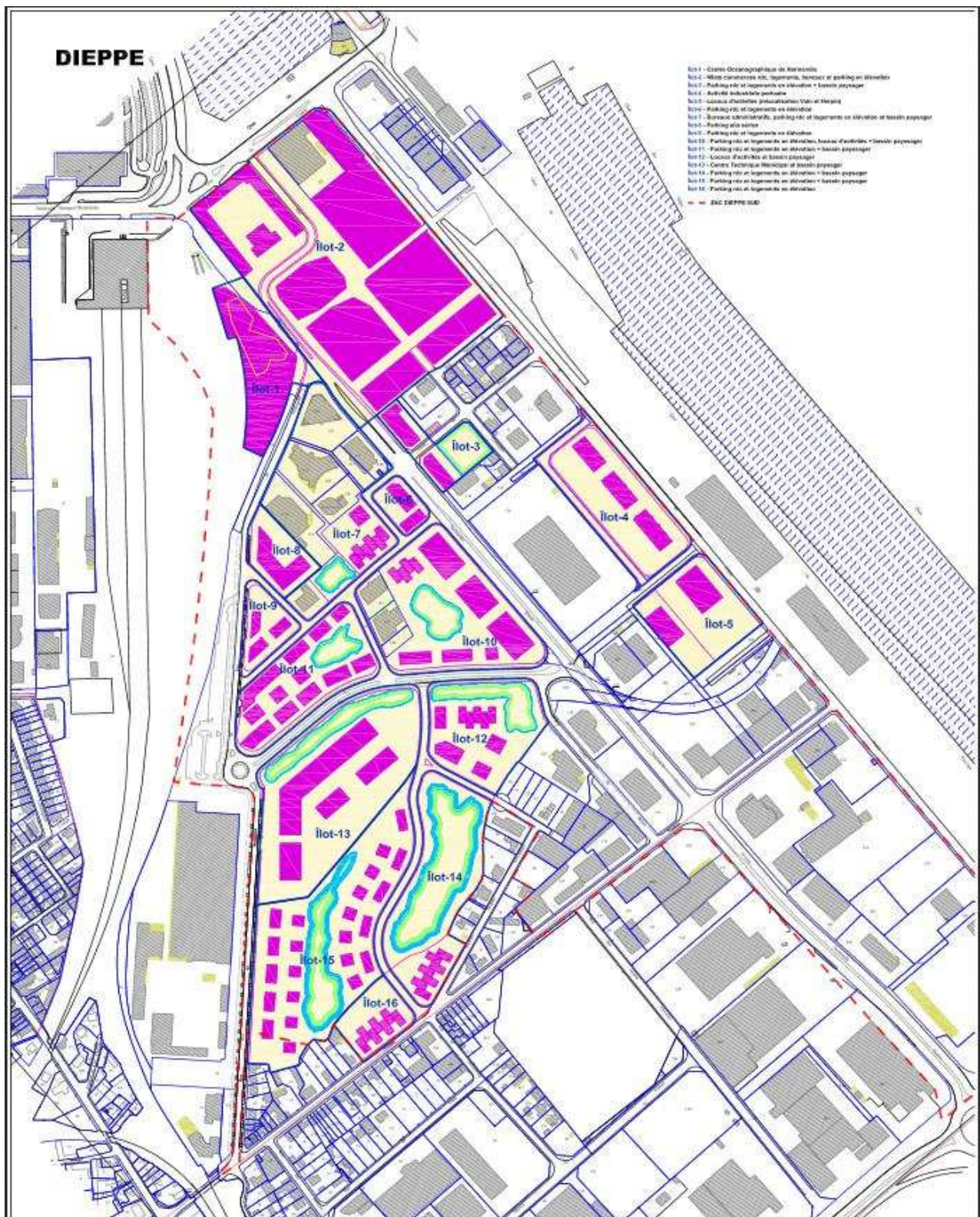
deux documents de planification urbaine sont complémentaires et respectent une même logique de développement du territoire. Le projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud constitue d'ailleurs un des éléments clés du SCOT, qui a été approuvé sans aucune observation de la part des services de l'État. Ce projet d'aménagement est de plus modifié pour prendre en compte la gestion de l'aléa submersion marine.

2-2. Programme global des constructions

La superficie totale de la ZAC Dieppe Sud est de 39 hectares. Le schéma d'aménagement à 100 ans intégrant l'aléa submersion marine, sollicité par la DDTM, a permis de définir la stratégie d'aménagement prévisionnelle de la partie nord de la ZAC. La programmation prévisionnelle globale projetée des constructions y est répartie comme suit :

- îlot 1 : Centre océanographique de Normandie
- îlot 2 : îlot mixte de commerces en rez-de-chaussée ; logements, bureaux et parking en élévation
- îlot 3 : parking en rez-de-chaussée, logements en élévation et bassin paysager
- îlot 4 : activité industrialo-portuaire
- îlot 5 : activité industrialo-portuaire
- îlot 6 : parking en rez-de-chaussée, logements en élévation
- îlot 7 : bureaux administratifs ; parking en rez-de-chaussée, logements en élévation et bassin paysager
- îlot 8 : parking silo aérien
- îlot 9 : parking en rez-de-chaussée, logements en élévation
- îlot 10 : parking en rez-de-chaussée, logements en élévation ; locaux d'activités et bassin paysager
- îlot 11 : parking en rez-de-chaussée, logements en élévation et bassin paysager
- îlot 12 : locaux d'activités et bassin paysager
- îlot 13 : Centre Technique Municipal ou locaux d'activité et bassin paysager
- îlot 14 : parking en rez-de-chaussée, logements en élévation et bassin paysager
- îlot 15 : parking en rez-de-chaussée, logements en élévation et bassin paysager
- îlot 16 : parking en rez-de-chaussée, logements en élévation.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉVISIONNEL À 100 ANS



Ces constructions permettront d'atteindre les objectifs poursuivis de mixité des fonctions par :

- ✓ la création d'un centre tertiaire et administratif

- ✓ la création d'un pôle multimodal autour de la gare
- ✓ la création d'un pôle de loisirs
- ✓ le développement d'une zone urbano-portuaire
- ✓ la création de nouveaux logements
- ✓ l'implantation de commerces de proximité

Ce schéma d'aménagement peut être évolutif dans le temps.

2-3. Programme immobilier de la « tête Nord » de la ZAC

Un groupement de promoteur/investisseurs s'est positionné pour la réalisation de 4 lots au Nord de la ZAC à proximité du quai du Tonkin, du cours de Dakar et de la gare SNCF.

Ce programme mixte, portant sur une surface cadastrale de 23 238m², se compose de 51 268m² de constructions réunit l'ensemble des fonctions urbaines : 9 473m² de commerces en rez-de-chaussée, 16 400m² de logements surélevés à partir du 1^{er} étage, 3 860m² d'appart-hôtel, 3 260 m² de bureaux (implantés à partir du 1er niveau en étage), 3 925 m² de surface alimentaire, 14 350m² de parking silo.

Suite à la volonté de déposer le permis de construire de l'opération en 2017 et à l'arrivée des cartes d'aléa, l'ensemble du projet a été revu par le groupement afin d'intégrer la nouvelle réglementation de la ZRS et ainsi répondre au risque de submersion marine.

La Ville de Dieppe a signé une convention de développement avec le porteur de projet le 9 juin 2022.

Projet Tête Nord



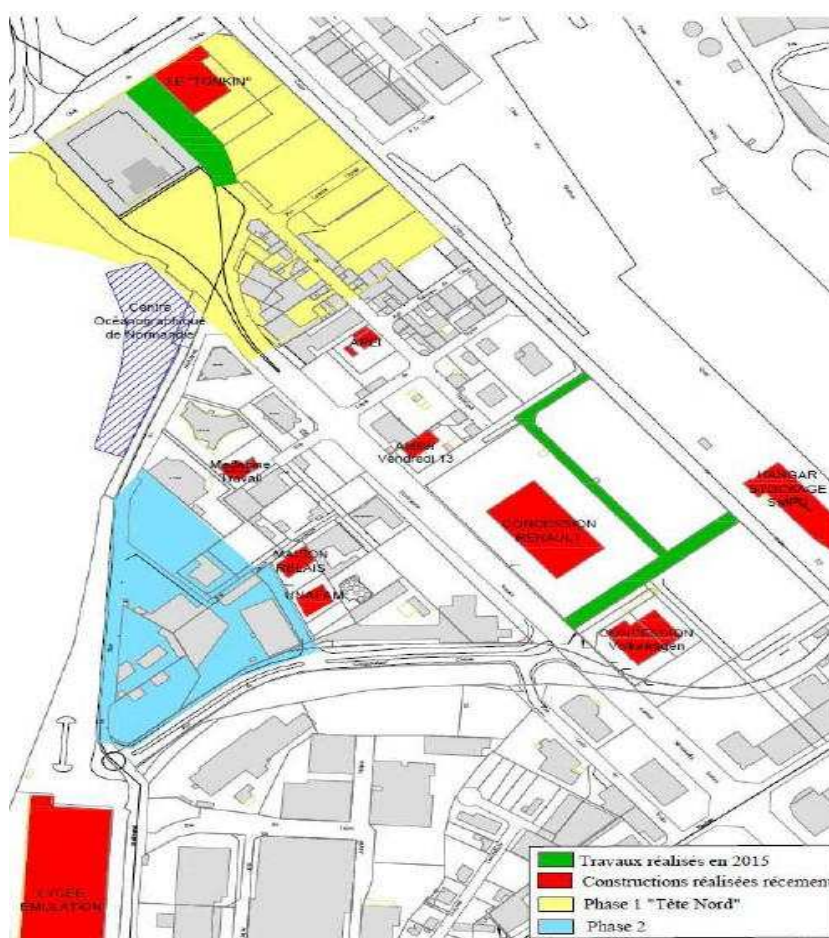
2-4. Phasage des opérations

La phase 1, constituée d'un programme de constructions mixtes (habitat, commerces et activités tertiaires) et d'équipements publics destinés à conférer au quartier une dimension très fortement urbaine a d'ores et déjà débuté. Un premier programme tertiaire (dénommé Le Tonkin) a en effet été livré en fin d'année 2015, concomitamment à des équipements publics (voiries recalibrées, espaces verts) permettant la réalisation de cette construction, de nouveaux concessionnaires automobiles plus au Sud (dans le secteur déjà dédié à cette activité) et permettant aussi de préfigurer une organisation viaire plus urbaine que celle existant précédemment.

Sur cette partie Nord, les travaux de remise à niveau des réseaux et voiries existants doivent être poursuivis dans les trois années à venir afin d'envisager la livraison de nouveaux logements et commerces au plus tard en 2026-2027.

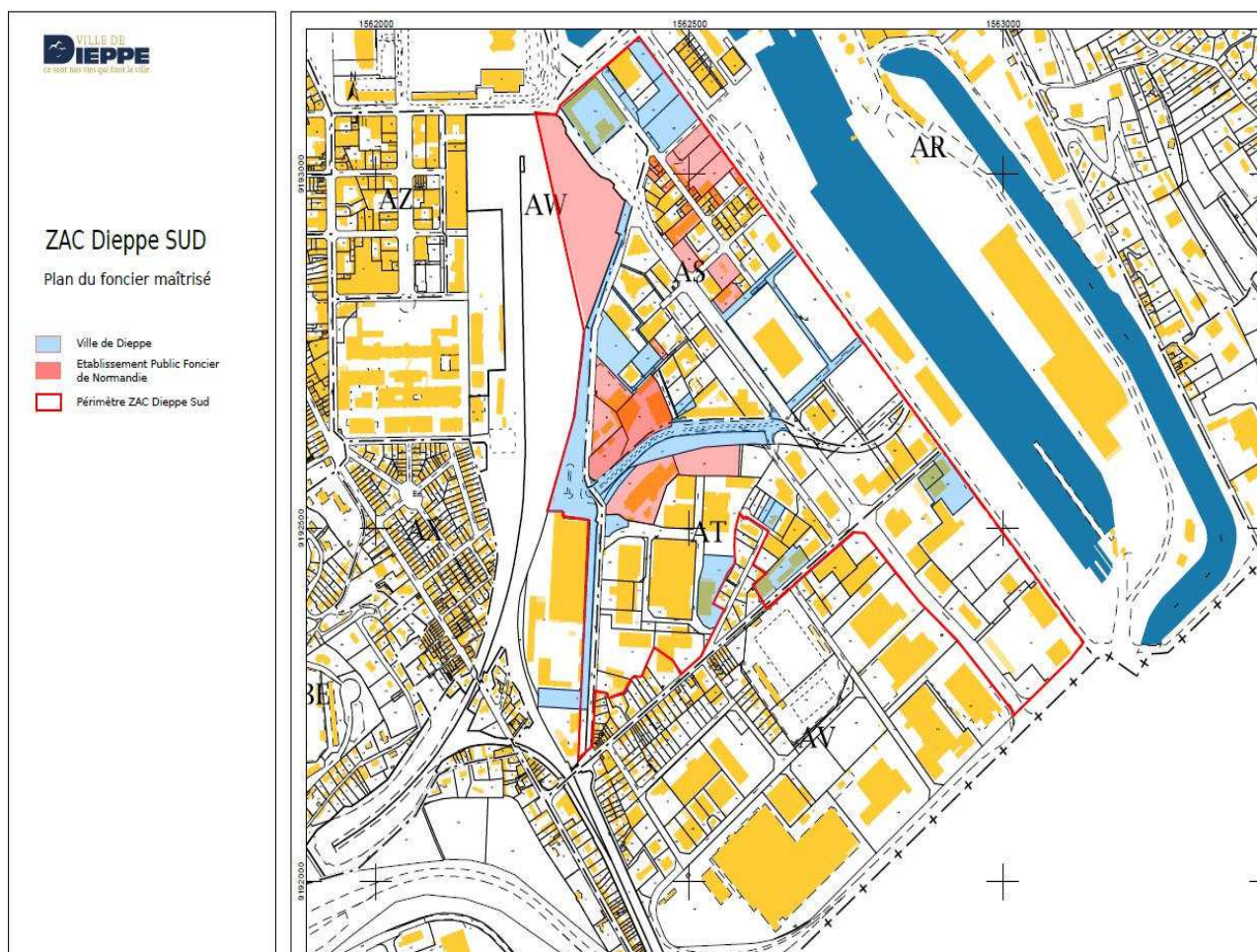
La requalification des espaces publics de la phase 2 sera quant à elle engagée plus tardivement mais devra dans l'idéal débuter avant même la finalisation de la phase 1 et ce, afin de pouvoir envisager un aménagement complet de ces deux emprises.

Le projet du Centre Océanographique de Normandie aux abords des voies ferrées doit être réalisé parallèlement à la phase 1 de l'opération pour être livré en même temps que les futurs espaces publics de la tête Nord.



3/ Situation foncière de la ZAC Dieppe Sud et emprise du dossier de demande de déclaration d'utilité publique

OPÉRATION ZAC DIEPPE SUD – PLAN DE MAÎTRISE FONCIÈRE – AOÛT 2022



Depuis sa création en 1999, la maîtrise foncière s'est réalisée au fur et à mesure des opportunités de mutation foncière par voie de préemption ou de négociation amiable.

Seule l'acquisition de l'îlot des Huileries s'est réalisée par voie d'expropriation (ordonnance d'expropriation prise en date du 11 juillet 2005).

La Ville de Dieppe a par ailleurs conventionné un Programme d'Action Foncière (PAF) avec l'EPF Normandie afin de permettre à l'établissement d'acquérir et de porter les éventuelles opportunités foncières qui se présenteraient sur le territoire communal.

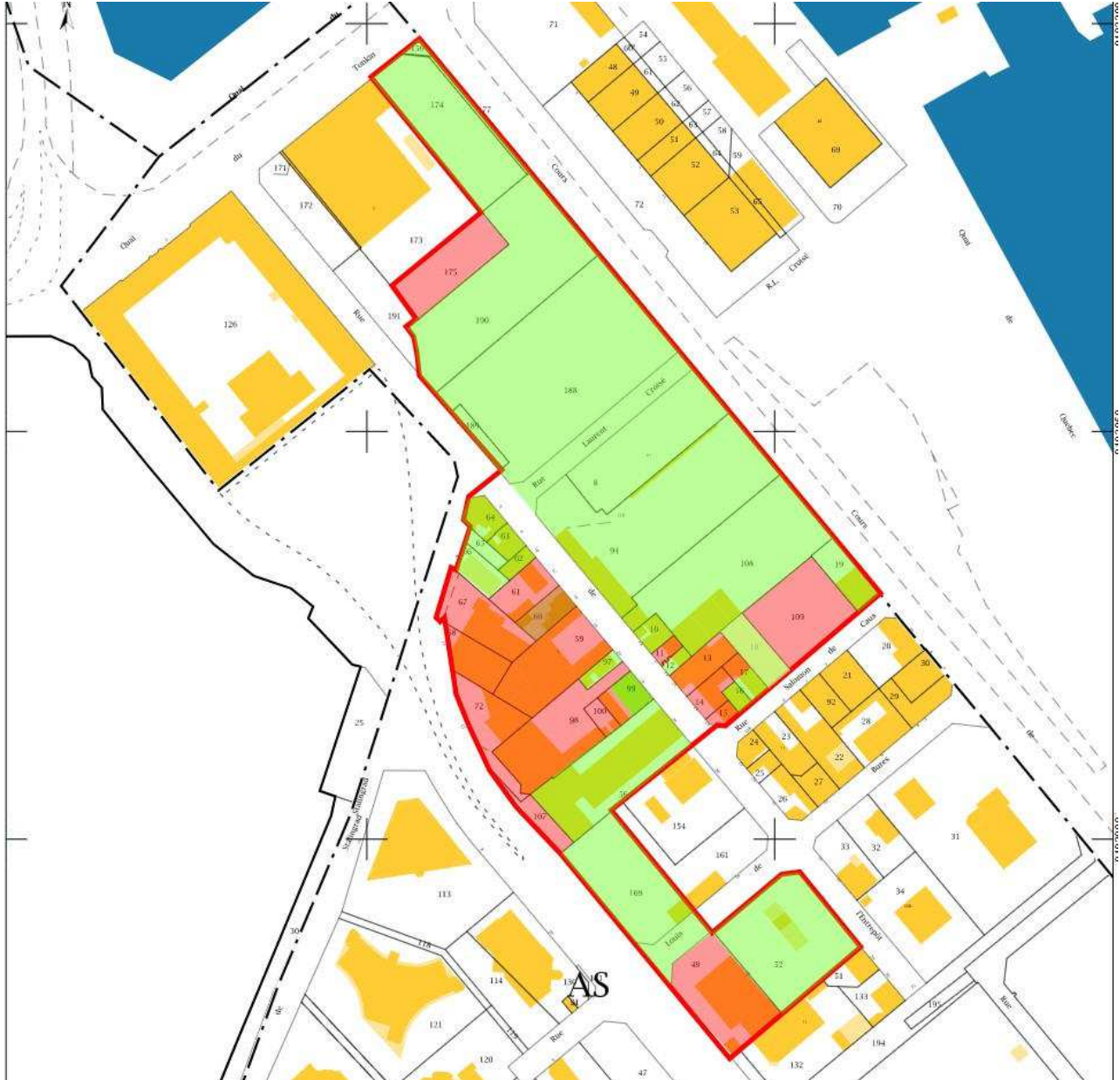
Ce PAF est utilisé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Dieppe Sud, où l'EPF Normandie porte des terrains pour le compte de la Ville de Dieppe, le temps que les opérations immobilières se réalisent.

A ce jour, 71 925 m² sont maîtrisés (terrains bâtis et non bâtis, hors voiries) soit par la Ville de Dieppe, soit par l'EPF Normandie.

Afin de permettre la réalisation des travaux d'espaces publics et des constructions de la « tête Nord », la Ville de Dieppe engage une procédure de Déclaration d'Utilité Publique par délibération du 15 décembre 2022, à son profit et/ou au profit de l'EPFN.

La négociation amiable ou l'acquisition par voie de préemption sont aujourd'hui les uniques outils juridiques de maîtrise foncière.
 Les surfaces foncières restantes à acquérir pour mener à bien le projet de la « tête Nord » de la ZAC s'élèvent à 6 128 m² (périmètre 1) .

Périmètre 1 – Carte état des négociations

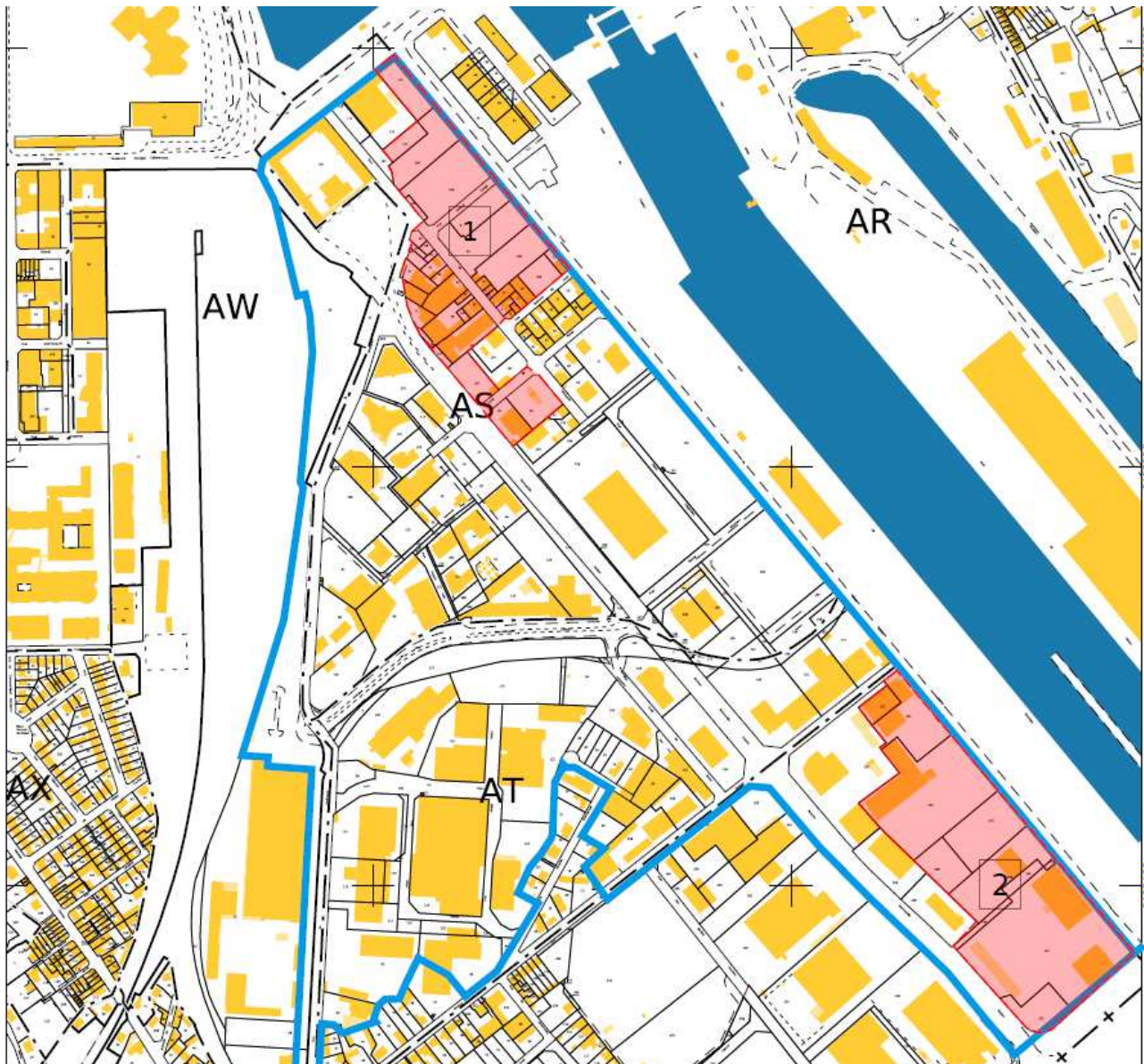


- Périmètre de la DUP
- propriété Ville de Dieppe ou EPFN
- reste à acquérir

PÉRIMÈTRE 2 – CARTE ÉTAT DES NÉGOCIATIONS



Plan parcellaire d'emprise de DUP (périmètres 1 et 2)



L'information de l'ensemble des propriétaires avec une proposition financière précise pour l'acquisition de leur propriété n'a pas abouti à un engagement suffisant pour permettre la maîtrise foncière totale nécessaire au projet d'aménagement.

Depuis le précédent dossier de demande de DUP de 2016, tous les propriétaires ont été continuellement informés, par courrier recommandé, du projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud, de ses avancées et de la procédure « DUP » envisagée. Le périmètre 1 a été élargi, à la demande des services de l'État, afin d'intégrer l'aléa submersion marine dans le programme.

Ces offres ont reçu un accueil globalement positif : de nombreuses acceptations, avec au total **16 accords de vente amiables** mais également des contestations notamment de la part des 3 entreprises en activité impactées, d'un propriétaire occupant et de quelques propriétaires bailleurs.

Le recours à l'expropriation s'avère nécessaire pour assurer la maîtrise totale du foncier.

Partie 3 : Justification de l'utilité publique de l'opération

1. Un projet de développement social, territorial et urbain

Il s'agit de faire de la ZAC la principale entrée de ville et une zone de transition et de contact avec le centre historique. Avec le prolongement de la RN27 et l'ouverture du viaduc en juin 2022, les flux de circulation extérieurs arrivent au Sud de la ZAC. Ce secteur aujourd'hui placé à l'arrière-plan de la commune, se retrouve ainsi en avant-scène et constitue la nouvelle entrée naturelle de la ville constituant dans sa partie Nord une véritable prolongation du centre-ville.

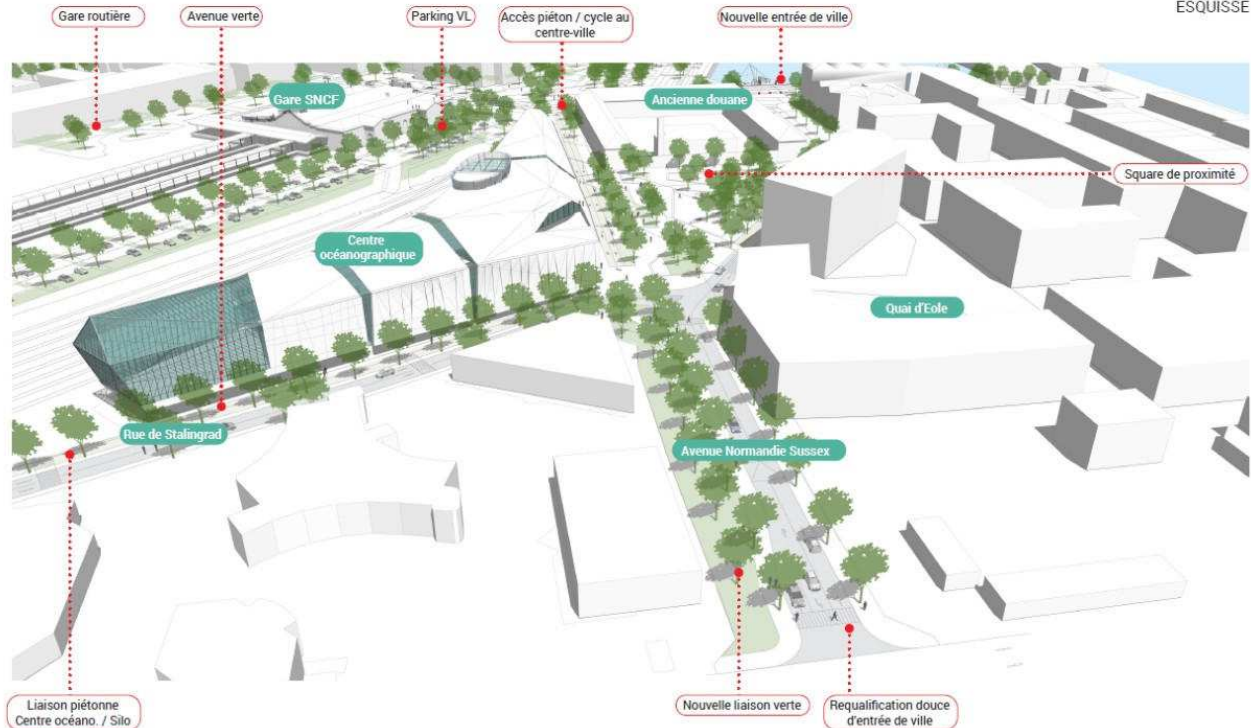
Les cases commerciales implantées dans ce secteur, de moyennes à grandes surfaces, seront destinées à accueillir des enseignes actuellement absentes localement. Elles permettront ainsi de renforcer l'offre commerciale locale sans concurrencer directement les boutiques déjà présentes en cœur de ville et limiter ainsi la fuite constatée des chalandes vers les pôles commerciaux de Barentin et Rouen.

Sa proximité du centre ancien et l'accès direct aux transports en commun favoriseront la diminution de l'usage de la voiture.

Ces nouveaux commerces généreront également de nombreux emplois nouveaux. Le projet immobilier de la partie Nord de la ZAC, vise à terme la création de 500 emplois permanents grâce à l'implantation de commerces, de locaux tertiaires et de services. Durant la période de construction de ces programmes, 500 emplois devraient être nécessaires pour sa réalisation. Ces créations d'emplois sont à rapprocher de l'objectif identifié dans le SCOT de création de 350 emplois par an sur son territoire.

Ce projet de développement commercial répond aux objectifs identifiés par le PADD du SCOT qui ambitionne de « *pérenniser et soutenir l'offre commerciale de proximité dans les centralités* » et « *favoriser une offre en commerces diversifiée, accessible, réduisant les obligations de déplacement* ».

La ZAC Dieppe Sud, par sa centralité et ses connexions avec les flux extérieurs, est par ailleurs identifiée comme un des trois parcs vitrines du territoire du SCOT.



Plus au Sud de la ZAC, le projet vise également à conforter les activités en place. Le projet d'aménagement sera l'occasion de reconquérir des espaces à vocation industrialo-portuaire le long du cours de Dakar et de maintenir, conforter et développer cette dimension en lien avec les grands projets locaux accompagnés par le Syndicat Mixte Ports de Normandie (notamment les grands carénages des centrales nucléaires de Penly et Paluel et le développement de l'éolien terrestre et offshore).

2. Une absence de projet de substitution raisonnable

Les possibilités de construction et d'aménagement offertes sur la commune sont limitées, au Nord par la façade littorale, à l'Ouest par les espaces naturels du golf, et au Sud par la limite communale et la présence de l'hippodrome de Rouxmesnil-Bouteilles.

Une zone AU dite « à urbaniser », a été identifiée dans le Plan Local d'Urbanisme et localisée sur le plateau Est de la commune, en continuité de l'opération déjà réalisée d'éco-quartier du Val d'Arquet. Cette emprise foncière de 17 hectares représente la dernière possibilité d'extension de l'enveloppe urbaine de Dieppe. Son urbanisation n'est pas projetée à court terme. Les grands principes de programmation de cette zone ont été arrêtés dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique, intégrant une dominante d'habitat individuel et semi-collectif.

Situé à la frange de la commune, ce futur quartier d'habitat sera pensé et conçu pour fonctionner en synergie avec les services et équipements déjà présents dans le coeur du quartier de Neuville-lès-Dieppe. Son émergence renforcera ce pôle de vie, et les échanges

intra-quartier.

Le projet Dieppe Sud, quant à lui, revêt un caractère résolument urbain. Sa proximité immédiate avec le centre ville, son histoire, ses connexions avec les réseaux de transports et la densité des constructions alentour, ont guidé la conception d'aménagement de ce projet depuis la création de la ZAC.

Le programme des équipements publics et le programme des constructions tels qu'approuvés dans le dossier de réalisation de la ZAC répondent aux besoins actuels et futurs des usagers et habitants d'un quartier de cœur de ville et n'ont de sens que s'ils s'implantent en milieu urbain.

En effet, l'opération projetée la construction de 236 logements, et 100 chambres appart-hôtel, dans sa partie Nord, profitant d'une proximité immédiate avec les services de proximité et les réseaux de transport.

Il en est de même pour l'implantation de surfaces commerciales visant à offrir une offre complémentaire de celle déjà présente dans le centre-ville, tout en créant une synergie entre ces deux pôles pour que les usagers disposent d'une offre globale en cœur de ville tout en limitant leurs déplacements.

Ainsi, le programme des constructions projetées ne pourrait être transposable sur un autre site, en périphérie de Dieppe par exemple. Il ne répondrait alors plus aux objectifs qui ont été arrêtés par la Ville de Dieppe, de proposer en centre ville une opération de renouvellement de cette zone en y développant un véritable quartier de ville.

De même, la densité des programmes immobiliers est en cohérence avec le tissu urbain du centre de Dieppe.

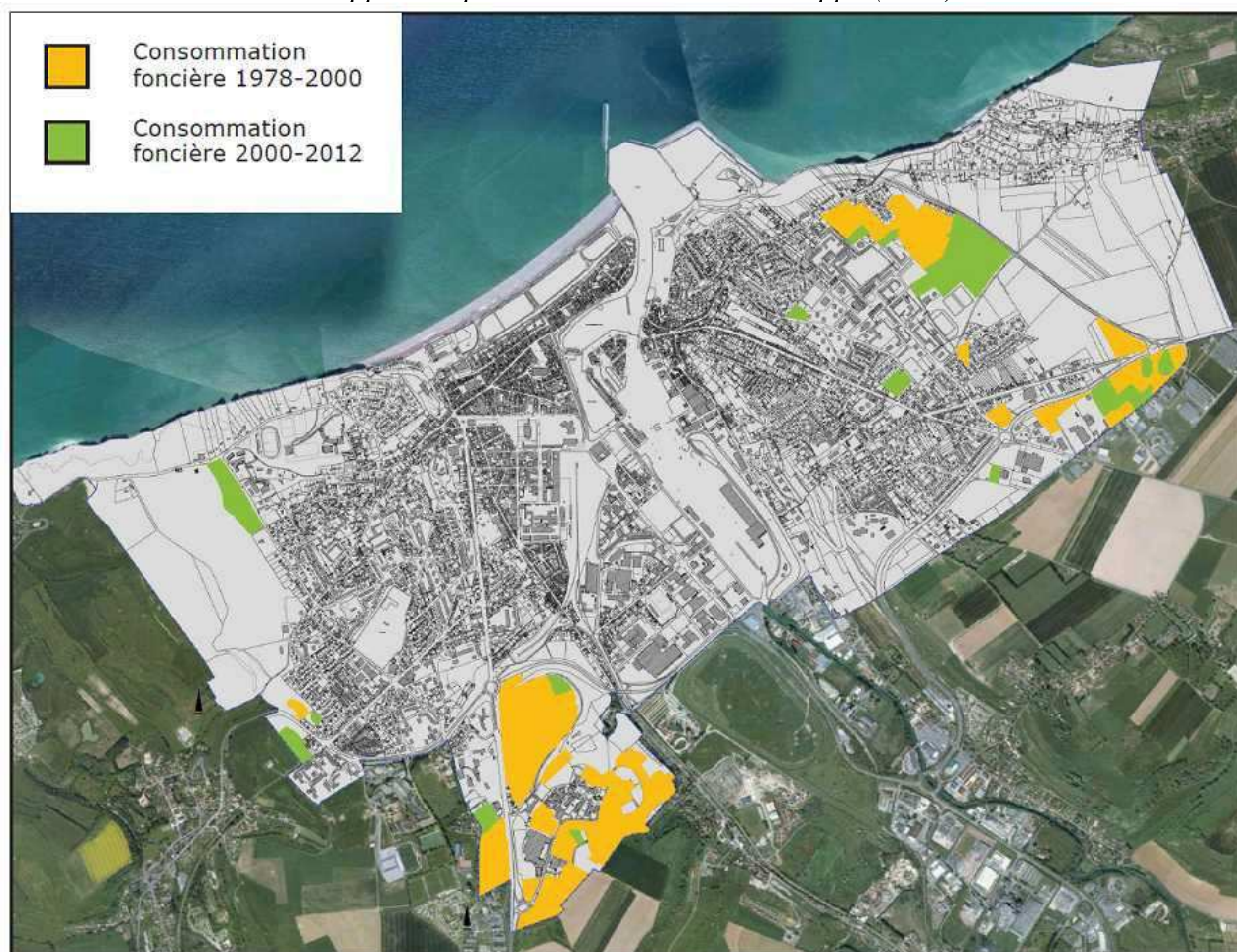
Les constructions projetées dans la tête Nord de la ZAC s'élèvent sur 4 et 5 niveaux et l'ensemble du parc de stationnement y est réalisé en super-structure dans l'objectif de réduction des emprises foncières consommées poursuivi par la Ville de Dieppe, et pour répondre aux critères de la ZRS.

Une analyse du foncier consommé entre 1978 et 2012 a été réalisée lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et a permis de fixer comme orientation dans les futurs projets d'aménagement de limiter la consommation foncière, notamment dans les zones non urbanisées. La carte présentée sur la page suivante localise les emprises foncières consommées durant les différentes périodes analysées (sur la base de prises de vues aériennes de l'IGN).

Ainsi, la période 1978-2000 a été marquée notamment par la réalisation des grandes zones d'activités industrielles et commerciales (Belvédère, Eurochannel...) pour 61 hectares.

Durant la période 2000-2012, la consommation du foncier a été en net recul (-20,65 % annuel). La création récente de l'écoquartier du Val d'Arquet représente sur cette période l'opération la plus importante.

Ainsi, l'opération Dieppe Sud de reconversion de friches urbaines délaissées représentant de grandes emprises disponibles, participe à cet objectif.



3. Un projet à harmoniser en lien avec la réglementation du PPRLI de l'Arques

L'aménagement de la ZAC Dieppe Sud, dont la réalisation devait initialement entrer dans sa phase opérationnelle en 2018 avec le lancement des travaux d'espaces publics, parallèlement au dépôt du Permis de Construire par les porteurs de projet de la « tête Nord » de la ZAC, a été suspendu depuis la transmission des cartes d'aléa submersion marine en juillet 2017 par les services préfectoraux jusqu'à l'approbation du PPRLI le 28 juin 2022.

La révision du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Arques a conduit à revoir la cartographie de l'aléa, en intégrant notamment les phénomènes de submersion marine qui n'étaient que succinctement pris en compte précédemment. Compte-tenu des contraintes urbanistiques apportées par le PPRLI dans le secteur de la ZAC Dieppe Sud et du fait que la submersion marine sur ce secteur puisse être considérée comme prévisible (au moins 24 heures à l'avance) et « progressive » (pas de chocs de vagues importants, pas de rupture de digues...), la Ville de Dieppe et les services de l'État ont proposé de faire de la ZAC Dieppe Sud un site pilote pour la mise en place d'une Zone à Réglementation Spécifique (ZRS).

L'instauration de cette zone a permis de co-construire avec les services de l'État un projet partagé, en adéquation avec les besoins des usagers, les enjeux de développement de la Ville de Dieppe et de l'aléa inondation dorénavant identifié.

Les aménagements dans ce secteur réglementé par le PPRLI, peuvent ainsi se poursuivre, sous réserve de s'assurer d'améliorer au mieux les conditions de la gestion de crise, de vérifier que les aménagements envisagés ne conduisent pas à l'aggravation de la situation dans d'autres secteurs et de veiller à optimiser la sécurité des personnes et le retour à la normale après un évènement.

Cette réglementation a bouleversé le projet tel qu'il a été conçu depuis plusieurs années. L'opération a donc été modifiée afin d'intégrer l'enjeu du risque inondation dans sa conception et ainsi de limiter voire de réduire la vulnérabilité actuelle des biens et des personnes.

Des études de modélisation hydraulique ont été menées (9 scénarios ont été réalisés) pour tenir compte de l'évolution du projet urbain et s'assurer en particulier que celui-ci n'aggrave pas la vulnérabilité d'autres secteurs géographiques de la ville. Ces études ont été réalisées en partenariat avec les services de l'État, l'agglomération Dieppe Maritime, le Syndicat Mixte de Ports de Normandie et le Syndicat de bassin versant de l'Arques.

Les différents scénarios de modélisation réalisés ont porté sur : l'analyse de l'impact du projet tel qu'il est aujourd'hui conçu sur l'aléa identifié, l'adaptation du mode de gestion des 2 pertuis (conservés fermés durant la pleine mer de la tempête), la réhausse du pertuis du bassin Duquesne jusqu'au niveau des quais, la rehausse du terrain naturel et visualisation des impacts périphériques, l'installation du dispositif de protection (type « mur anti-submersion ») le long des quais du Tonkin, de Québec et de Norvège, l'intégration de l'aménagement prévisionnel à échéance 100 ans du reste de la ZAC, l'adaptation urbanistique du projet et de sa conception/programmation,...etc.

L'objectif de ce travail a été de valider, au vu des résultats obtenus, un parti d'aménagement limitant voire réduisant la vulnérabilité de la zone face à ce risque.

Parallèlement, le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) de la Ville de Dieppe va être révisé. Cet outil planifiant les actions des acteurs municipaux en cas de gestion de crise, notamment en cas d'inondation, intégrera les enjeux liés à ce nouvel aléa de submersion marine (prévention, alerte, protection, gestion, évaluation). En cas de crise majeure d'inondation, les moyens humains, techniques et matériels seront mobilisables pour assurer la sécurité des biens et des personnes et pour favoriser un retour à la normale aussi rapide que possible. Le PCS prendra en compte l'aménagement de la ZAC Dieppe Sud, son apport de population et ses nouveaux enjeux.

Enfin, les dossiers réglementaires de la ZAC ont été modifiés en 2016 pour permettre la réalisation du projet tel qu'il était envisagé préalablement à la publication des cartes d'aléa inondation. L'étude d'impact initiale réalisée en 2012 avait également été mise à jour en 2016.

Par conséquent, ces documents ne prenant pas en compte le risque inondation qui était alors inconnu, ont été modifiés pour l'intégrer. Une actualisation de l'étude d'impact a été réalisée en septembre 2020 et l'avis de l'Autorité Environnementale a été rendu le 21 janvier 2021. Le dossier de création de ZAC a fait l'objet d'une approbation au conseil municipal du 15 décembre 2022 ainsi que le bilan de la concertation.

Enfin il est à noter que ce nouveau projet d'aménagement, de part sa conception et sa programmation veillant à ne pas rendre davantage vulnérable la zone et ses usagers,

peut voir le jour par la création de la zone à réglementation spécifique pour l'aménagement de ce secteur, permettant la réalisation de cette opération qui a été modifiée pour tenir compte du risque de submersion identifié.

4. Avantages et contraintes de l'opération

1. Avantages

La réserve foncière objet de la présente DUP doit permettre de réaliser un projet d'aménagement qui a pour objet de :

- Faire de la ZAC Dieppe Sud un modèle national d'aménagement éco-responsable face aux risques d'inondation et de submersion marine. La priorité est portée sur l'adaptation du projet d'aménagement à l'aléa submersion marine aussi bien dans sa conception que dans son mode de gestion, afin de respecter les prescriptions émises par l'État par le biais de la Zone à Réglementation Spécifique.
- Un projet urbain exemplaire en terme de développement durable et de respect de l'environnement. Une éco-ZAC, application concrète du PLU-AEU, pour favoriser son accessibilité par la création d'un pôle gare multimodal, créer une dynamique économique locale, apporter de la mixité sociale et faire adopter des critères environnementaux aux opérateurs. Les expériences menées ont montré que, grâce à la mise en œuvre des énergies renouvelables, des technologies innovantes ainsi qu'une approche intégrée, les bâtiments existants peuvent réduire leurs émissions de CO₂ de près de 50%, à des coûts acceptables. L'objectif environnemental visé est l'efficacité énergétique dans les bâtiments tertiaires, d'habitation, en neuf comme en réhabilitation.
- Faire de la ZAC la principale entrée de ville et une zone de transition et de contact avec le centre historique. Avec le prolongement de la RN27, les flux de circulation extérieurs arrivent au sud de la ZAC. Ce secteur précédemment placé à l'arrière plan de la commune, se retrouve en avant-scène et constitue la nouvelle entrée naturelle de la ville.
- Faire de Dieppe Sud un point de connexion du territoire avec le monde extérieur, via la route, le chemin de fer et la mer. La réalisation du futur pôle multimodal autour de la gare SNCF a déjà été amorcée. La réhabilitation de la gare routière et l'aménagement de l'îlot Bérigny face à la gare par la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime, dans le cadre du réseau de bus, fait de la gare SNCF le point de convergence des lignes structurantes de l'agglomération dieppoise. Le projet d'aménagement intègre également des transformations dans les principes de circulation et de stationnement dans le quartier Dieppe Sud. La réalisation d'une place publique au sud du CTM permet de créer l'articulation entre les différents projets de la ZAC et notamment entre les 2 projets phares que sont le centre océanographique et la « tête Nord » dénommée Quai d'Eole.
- Conforter la ZAC en tant que zone d'activités au sens large, avec une importante mixité des fonctions. Le projet d'aménagement est l'occasion de reconquérir des espaces à vocation industrialo-portuaire le long du cours de Dakar et d'inscrire

cette zone dans un rapport de proximité avec la ville et le port de Dieppe. L'opération concentrera également diverses composantes : logements, commerces de proximité, équipement de loisirs, activités tertiaires et administratives, pôle multimodal, pôle de formation avec la présence du lycée de l'Emulation Dieppoise. Enfin, l'activité économique présente sera maintenue, accompagnée et développée.

- Disposer de nombreux espaces fonciers à requalifier sans nouvelle consommation foncière.
- Concevoir un nouveau cadre bâti qui préserve les futurs habitants, travailleurs ou visiteurs de toute exposition au risque d'inondation pour l'aléa de référence du PPRLi.
- Favoriser la résilience du bâti et des aménagements extérieurs en cas de submersion.
- Ne pas aggraver, par la réalisation de la ZAC, l'aléa auquel sont exposés les territoires urbanisés périphériques.
- Intégrer par anticipation les enjeux de gestion de crise, en veillant à n'opérer aucun "transfert de charge" de la prévention vers la gestion du risque. A ce titre, il conviendra notamment qu'en cas de survenance de l'aléa de référence, les populations et usagers du site puissent l'évacuer de manière autonome et sûre.

2. Contraintes

- Le coût de l'aménagement et de la viabilisation de la zone, sachant qu'une participation aux équipements publics sera sollicitée auprès des acquéreurs des terrains aménagés ;
- Les difficultés techniques à la relocalisation de certaines entreprises en activité sur le périmètre de la ZAC ;
- Le périmètre comportant de nombreux terrains en friche, nécessite des opérations de dépollution, déconstruction, voire même parfois de dévoiement de certains réseaux.

3. Bilan de l'opération

Les avantages du projet prédominent sur les contraintes évoquées ci-dessus.

Conclusion

L'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le compte de la Ville, et la Ville de Dieppe, autorités expropriantes, sont chargés d'obtenir la maîtrise foncière de l'emprise en vue de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud. L'opération projetée satisfait indéniablement un besoin d'intérêt public. Ces intentions

rendent donc indispensable l'acquisition de parcelles privées, compensées par le versement aux propriétaires concernés d'indemnités de remploi en sus de la valeur vénale, estimée par le service des Domaines.

Notons sur ce point que 24 parcelles comprises dans le périmètre du projet sont d'ores et déjà maîtrisées par l'EPFN et la Ville de Dieppe.

Ni le coût foncier du projet, ni les atteintes qu'il porte à la propriété privée ne sont excessifs au regard de l'intérêt public qu'il représente. Il n'y a donc pas d'atteinte disproportionnée à la propriété privée.

Compte tenu des enjeux majeurs de ce projet, il est demandé à Monsieur le Préfet de Région de déclarer le projet d'utilité publique.

Zone d'aménagement concerté DIEPPE SUD

DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE **NOTICE EXPLICATIVE** **ANNEXES**



**MÂTRISE
D'OUVRAGE**

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

CONTENU DU DOSSIER

- **Annexe 1** : délibération n°5 du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 portant approbation du dossier de création de la ZAC
- **Annexe 2** : Délibération n° 6 du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC
- **Annexe 3**: Délibération n° 7 du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 portant approbation du programme d'équipements publics de la ZAC
- **Annexe 4** : Délibération n° 16 du Conseil Municipal du 7 juillet 2016 portant approbation de la modification du dossier de réalisation de la ZAC intégrant le dossier additif à l'étude d'impact
- **Annexe 5** : Délibération n° 17 du Conseil Municipal du 7 juillet 2016 portant approbation du programme d'équipements publics de la ZAC
- **Annexe 6** : Délibération n° 44 Bis du Conseil Municipal du 6 octobre 2016 portant sur la DUP
- **Annexe 7** : Délibération n° 25 du Conseil Municipal du 30 mars 2017 portant sur la déclaration de projet
- **Annexe 8** : Délibération n° 22 du Conseil Municipal du 29 mars 2018 sollicitant Mme la Préfète de Seine-Maritime pour l'instauration d'une ZRS dans le secteur Dieppe Sud
- **Annexe 9** : Délibération n° 22 du Conseil Municipal du 4 juillet 2019 portant modification de la Zac Dieppe Sud – ouverture et modalités de la concertation préalable
- **Annexe 10** : Délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2022 portant approbation du dossier de création de la ZAC et bilan de la concertation
- **Annexe 11** : La convention de portage foncier avec l'EPFN en date des 17 septembre et 20 octobre 2021.

**Modification du périmètre de la ZAC Dieppe Sud
Bilan de la concertation et approbation du dossier de création**

Liberté
République
égalité
fraternité

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents : 33
Nombre de votants : 34

LE 25 OCTOBRE DEUX MILLE DOUZE

Le Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du Maire en date du 17 octobre et sous la présidence de Monsieur Sébastien JUMEL, Maire.

Sont présents : M. JUMEL Sébastien, M. FALAIZE Hugues, Mme DELANDRE Béatrice, M. TAVERNIER Eric, Mme LEGRAND Vérane (pour la question n° 4), M. LEFEBVRE François (de la question n° 3 à la question n° 27), Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. ELOY Frédéric, Mme RIDEL Patricia, M. CUVILLIEZ Christian, Mme COTTARD Françoise, M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne (de la question n° 1 à la question n° 8), M. LAPENA Christian, M. VERGER Daniel, Mme LEGRAS Liliane, Mme DUPONT Danièle, M. BREBION Bernard, M. DUTHUIT Michel (de la question n° 5 à la question n° 27), M. MENARD Joël (de la question n° 1 à la question n° 8), Mme AVRIL Jolanta, M. BOUDIER Jacques, Mme AUDIGOU Sabine, Mme EMO Céline, Mme GILLET Christelle (de la question n° 1 à la question n° 4), Mme SANOKO Barkissa (de la question n° 1 à la question n° 4), M. PAJOT Mickaël, Mme LEMOINE Françoise, M. CHAUVIERE Jean-Claude, Mme THETIOT Danièle, M. HOORNAERT Patrick, Mme ORTILLON Ghislaine, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BAZIN Jean.

Sont absents et excusés : M. LEVASSEUR Thierry, M. LECANU Lucien, Mme LEGRAND Vérane (de la question n° 1 à la question n° 3 et de la question n° 5 à la question n° 27), M. LEFEBVRE François (de la question n° 1 à la question n° 2), Mme CYPRIEN Jocelyne (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme MELE Claire, M. DUTHUIT Michel (de la question n° 1 à la question n° 4), M. MENARD Joël (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme GILLET Christelle (de la question n° 5 à la question n° 27), Mme SANOKO Barkissa (de la question n° 5 à la question n° 27).

Pouvoirs ont été donnés par : M. LEVASSEUR Thierry à M. LAPENA Christian, M. LECANU Lucien à Mme GAILLARD Marie-Catherine, Mme LEGRAND Vérane à M. TAVERNIER Eric (de la question n° 5 à la question n° 27), M. LEFEBVRE François à M. FALAIZE Hugues (de la question n° 1 à la question n° 2), Mme CYPRIEN Jocelyne à M. VERGER Daniel (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme MELE Claire à Mme COTTARD Françoise, M. DUTHUIT Michel à Mme RIDEL Patricia (de la question n° 1 à la question n° 4), M. MENARD Joël à Mme AUDIGOU Sabine (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme GILLET Christelle à Mme LEGRAS Liliane (de la question n° 5 à la question n° 27), Mme SANOKO Barkissa à M. BREBION Bernard (de la question n° 5 à la question n° 27).

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : M. Mickaël PAJOT

.../...

Hôtel de Ville
Parc Jehan Ango • BP 226
76203 Dieppe Cedex

Tél. 02 35 06 60 00
Fax 02 35 40 03 51

M. Hugues FALAIZE, Adjoint au Maire, expose que par délibération en date du 5 mai 1999, le Conseil Municipal de Dieppe a créé la ZAC DIEPPE SUD et en a confié son aménagement à la SEMAD par une Convention Publique d'Aménagement. Le terme de cette convention, initialement fixé au 30 juin 2011, a été prorogé de deux ans jusqu'au 30 juin 2013 par délibération du 16 décembre 2010. Une mise en concurrence de l'aménageur sera lancée d'ici la fin de l'année 2012 pour la nouvelle concession d'aménagement.

En amont de cette procédure spécifique, il est apparu nécessaire de modifier le périmètre de la ZAC DIEPPE SUD avant de conclure la future concession d'aménagement.

Ainsi, par délibération en date du 19 avril 2012, le Conseil Municipal de Dieppe a lancé la procédure de modification du périmètre de la ZAC et en a défini les objectifs ainsi que les modalités de concertation à mettre en œuvre.

Les ajustements au tracé initial du périmètre, permettant de garantir un développement cohérent du secteur sud de Dieppe, sont les suivants :

- Extension aux 3 îlots situés au Nord-Est de la rue de l'Entrepôt, afin d'aménager un front bâti le long du cours de Dakar conformément au Schéma d'aménagement de la ZAC,
- Extension au Sud de la ZAC incluant les terrains actuellement occupés par « Point P », afin de conforter cette zone comme la vitrine d'entrée de ville avec l'arrivée de la déviation de la RN27, actuellement en chantier,
- Suppression des terrains aménagés à l'Ouest de la rue Stalingrad où les opérations de construction ont été réalisées (lycée Émulation Dieppoise, résidence rue de Stalingrad et résidence pour jeunes salariés par Sodineuf Habitat Normand),
- Ajustement du tracé initial du périmètre au Nord de la ZAC pour un alignement au nu de la façade de la gare.

Cette modification du périmètre a pour objectifs :

- de tenir compte des aménagements et constructions déjà réalisés depuis la création de la ZAC DIEPPE SUD en 1999,
- de conforter la façade portuaire de la ZAC,
- d'aménager la future entrée de ville au sud de l'avenue Normandie-Sussex.

En application de l'article R. 311-12 du Code de l'Urbanisme « *la modification d'une zone d'aménagement concertée est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone* ». C'est pourquoi le Conseil Municipal est amené à tirer le bilan de la concertation mise en place et à approuver un nouveau dossier de création.

Bilan de la concertation :

Conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme et telles que définies par délibération du Conseil Municipal du 19 avril 2012, les modalités de concertation ont été respectées :

- insertions d'articles dans trois éditions du Journal de Bord de la Ville de Dieppe du mois de mai, de juin et d'octobre 2012,
- réunion publique tenue le 19 juin 2012 en mairie,
- expositions publiques du 18 juin au 13 juillet 2012 et du 1er octobre au 15 octobre 2012 dans le hall de l'Hôtel de Ville,
- informations sur le site internet : www.dieppe.fr, publiées le 8 juin et le 24 septembre 2012,
- mise à disposition du public de l'étude d'impact et de l'avis de la DREAL de Haute Normandie du 1er au 15 octobre 2012 dans le Hall de l'Hôtel de Ville,
- mise à disposition d'un registre lors des deux expositions, permettant de consigner les observations du public,

Un avis informant le public de la concertation et la mise à disposition de l'étude d'impact du 1^{er} au 15 octobre, a été affiché à l'Hôtel de Ville et dans les mairies annexes de Janval, de Neuville et du Val Druel. Conformément à l'article R.122-1 du Code de l'Urbanisme, mention de cette concertation a également été publiée dans les journaux locaux Paris Normandie et Les Informations Dieppoises.

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.

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.

Approbation de la modification du dossier de création de ZAC :

Suite au bilan de la concertation sur la modification de la ZAC Dieppe Sud, le dossier de création de la ZAC modifiée est soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Conformément à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, ce dossier comprend : un rapport de présentation avec notamment la justification de l'opération et le programme global prévisionnel des constructions qui seront à édifier dans la zone, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre, le régime applicable au regard de la part communale de la Taxe d'Aménagement, ainsi que l'étude d'impact accompagnée de l'avis de la DREAL de Haute-Normandie sur celle-ci.

L'étude d'impact comporte une analyse, sur le nouveau périmètre, de l'état initial du site et de son environnement, une analyse des effets permanents ou temporaires sur l'environnement, les raisons pour lesquelles le projet a été retenu, les mesures envisagées pour réduire ou compenser les impacts environnementaux, une analyse des méthodes utilisées ainsi qu'un résumé non technique.

Conformément au décret n° 2009-496 du 30 avril 2009, le Préfet de Région en tant qu'autorité environnementale a été saisi le 27 juillet 2012 pour émettre son avis sur l'étude d'impact de la ZAC Dieppe Sud. Cet avis a été rendu le 14 septembre 2012 et souligne la qualité de l'étude et la bonne prise en compte de l'environnement dans le projet d'aménagement. Le document précise que l'étude devra être approfondie sur la question des sols pollués et de la gestion des terres excavées. Une étude globale à l'échelle de la ZAC sera menée par l'EPF de Normandie en ce sens et l'aménageur fera réaliser les travaux de dépollution des terrains éventuellement pollués.

L'avis de la DREAL ajoute qu'il sera nécessaire de préciser l'impact du prolongement de la RN27 sur la pollution et les nuisances sonores le long l'avenue Normandie Sussex à l'horizon 2032.

Vu :

- le Code Général des Collectivités Territoriales,
- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.300-2, L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants,
- la délibération du 25 mars 1999 approuvant le bilan de la concertation lors de la création de la ZAC Dieppe Sud,
- la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 1999 approuvant le dossier de création de la ZAC Dieppe Sud,
- la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 1999 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Dieppe Sud,
- la délibération du Conseil Municipal du 19 avril 2012 relative au lancement de la procédure de modification du périmètre, la définition des objectifs poursuivis et les modalités de concertation à engager,
- l'avis du Préfet de Région en tant qu'autorité environnementale sur l'étude d'impact en date du 17 septembre 2012,

Considérant :

- la nécessité de modifier le périmètre de la ZAC Dieppe Sud en amont du renouvellement de l'actuelle concession d'aménagement,
- l'avis de la commission municipale n° 6 réunie le 16 octobre 2012,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le bilan de la concertation menée entre juin et octobre 2012,
- d'approuver le dossier de création de la ZAC Dieppe Sud et par conséquent de retenir le programme prévisionnel de constructions :
 - logements : environ 44 000 m² soit environ 550 logements
 - résidence hôtelière: environ 3 000 m²
 - bureaux, administratifs et tertiaires : environ 12 000 m² (non compris 5 400 m² SHON du premier programme tertiaire des Huileries)
 - commerces de proximité : environ 2 500 m²
 - pôle culturel : environ 4 500 m²
 - moyenne surface commerciale : environ 4 200 m² (dont 2 500 m² de surface de vente)
 - activités urbano-portuaires : environ 8 000 m²
 - concessionnaire automobile : environ 13 000 m²
 - équipement scolaire : environ 1 600 m² (maîtrise d'ouvrage Ville de Dieppe)
- d'exclure les constructions édifiées dans la ZAC Dieppe Sud du champ d'application de la Taxe d'Aménagement.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Dieppe et dans les mairies annexes durant un mois et d'une mention dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département.

Après en avoir délibéré, le **CONSEIL MUNICIPAL** **ADOPTÉ** les propositions ci-dessus par :

- 29 voix « pour » : Groupe des Elus Indépendants de Gauche, Groupe des Elus Communistes et Républicains, Groupe Dieppe-A-Venir, M. BOUDIER Jacques, Conseiller indépendant «Verts», M. CHAUVIERE Jean Claude, Conseiller indépendant,
- 5 voix « contre » : Groupe Dieppe Ensemble
- 2 « abstentions » : Groupe des Elus Centristes

Messieurs Christian CUVILLIEZ, Hugues FALAIZE et Christian LAPENA, ne prennent pas part au vote.

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

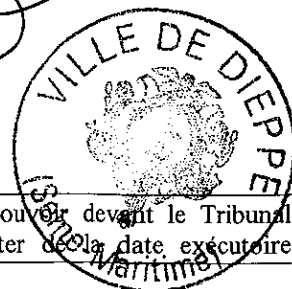
Pour extrait certifié conforme au registre,
Par délégation du Maire,
Myriam COLANGE
Directrice du Pôle Administration Générale

Acte certifié exécutoire en application
de la loi du 2 mars 1982 modifiée

Réception en Sous-Préfecture : 31 OCT. 2012

Publication :
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



**Modification du périmètre de la ZAC Dieppe Sud
Approbation du dossier de réalisation**

liberté
République
égalité
française
fraternité

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents : 33
Nombre de votants : 34

LE 25 OCTOBRE DEUX MILLE DOUZE

Le Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du Maire en date du 17 octobre et sous la présidence de Monsieur Sébastien JUMEL, Maire.

Sont présents : M. JUMEL Sébastien, M. FALAIZE Hugues, Mme DELANDRE Béatrice, M. TAVERNIER Eric, Mme LEGRAND Vérane (pour la question n° 4), M. LEFEBVRE François (de la question n° 3 à la question n° 27), Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. ELOY Frédéric, Mme RIDEL Patricia, M. CUVILLIEZ Christian, Mme COTTARD Françoise, M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne (de la question n° 1 à la question n° 8), M. LAPENA Christian, M. VERGER Daniel, Mme LEGRAS Liliane, Mme DUPONT Danièle, M. BREBION Bernard, M. DUTHUIT Michel (de la question n° 5 à la question n° 27), M. MENARD Joël (de la question n° 1 à la question n° 8), Mme AVRIL Jolanta, M. BOUDIER Jacques, Mme AUDIGOU Sabine, Mme EMO Céline, Mme GILLET Christelle (de la question n° 1 à la question n° 4), Mme SANOKO Barkissa (de la question n° 1 à la question n° 4), M. PAJOT Mickaël, Mme LEMOINE Françoise, M. CHAUVIERE Jean-Claude, Mme THETIOT Danièle, M. HOORNAERT Patrick, Mme ORTILLON Ghislaine, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BAZIN Jean.

Sont absents et excusés : M. LEVASSEUR Thierry, M. LECANU Lucien, Mme LEGRAND Vérane (de la question n° 1 à la question n° 3 et de la question n° 5 à la question n° 27), M. LEFEBVRE François (de la question n° 1 à la question n° 2), Mme CYPRIEN Jocelyne (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme MELE Claire, M. DUTHUIT Michel (de la question n° 1 à la question n° 4), M. MENARD Joël (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme GILLET Christelle (de la question n° 5 à la question n° 27), Mme SANOKO Barkissa (de la question n° 5 à la question n° 27).

Pouvoirs ont été donnés par : M. LEVASSEUR Thierry à M. LAPENA Christian, M. LECANU Lucien à Mme GAILLARD Marie-Catherine, Mme LEGRAND Vérane à M. TAVERNIER Eric (de la question n° 5 à la question n° 27), M. LEFEBVRE François à M. FALAIZE Hugues (de la question n° 1 à la question n° 2), Mme CYPRIEN Jocelyne à M. VERGER Daniel (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme MELE Claire à Mme COTTARD Françoise, M. DUTHUIT Michel à Mme RIDEL Patricia (de la question n° 1 à la question n° 4), M. MENARD Joël à Mme AUDIGOU Sabine (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme GILLET Christelle à Mme LEGRAS Liliane (de la question n° 5 à la question n° 27), Mme SANOKO Barkissa à M. BREBION Bernard (de la question n° 5 à la question n° 27).

Hôtel de Ville
Parc Jehan Ango • BP 226
76203 Dieppe Cedex

Tél. 02 35 06 60 00
Fax 02 35 40 03 51

www.mairie-dieppe.fr

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : M. Mickaël PAJOT

.../...

Toute correspondance est à adresser impersonnellement à Monsieur le Maire.

M. Hugues FALAIZE, Adjoint au Maire, expose que par délibération en date du 19 avril 2012, le Conseil Municipal de Dieppe a lancé la procédure de modification du périmètre de la ZAC et en a défini les objectifs ainsi que les modalités de concertation à mettre en œuvre conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R. 311-12 du Code de l'Urbanisme « *la modification d'une zone d'aménagement concertée est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone* ». Conformément à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, un dossier de réalisation a été élaboré. Celui-ci comprend :

1) le projet de programme des équipements publics à réaliser :

Ce programme est constitué principalement des nouveaux espaces publics à réaliser sur ce périmètre, à savoir la requalification des voies existantes, la création de voies nouvelles, des réseaux, ainsi que les aménagements paysagers de ces espaces publics nécessaires à la création de ce nouveau quartier :

- la réalisation d'un mail paysager au nord de la ZAC reliant d'Est en Ouest le cours de Dakar à la Gare SNCF et destiné à recevoir les eaux de pluie d'une partie du quartier,
- la création d'un parvis entre le bâtiment des Douanes inscrit à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques (actuel Centre Technique Municipal) et la gare SNCF,
- la requalification de l'avenue Normandie Sussex et l'élargissement de la partie Nord de la rue de l'Entrepôt,
- le redressement de la rue de Stalingrad au Nord jusqu'au futur mail paysager et espaces publics devant la gare SNCF aux accès modifiés,
- la réalisation de voiries secondaires, voiries partagées et de sentes paysagères ; ces voies sont destinées à desservir les abords et les cœurs d'îlots,
- la réalisation des VRD : réseaux secs et humides, plantations et espaces verts et aménagements de voiries,
- la construction d'un équipement scolaire d'environ 1 600 m² SHON afin de répondre aux futurs besoins de la population créés par la construction de nouveaux logements (sous maîtrise d'ouvrage Ville de Dieppe).

2) le projet de programme global des constructions :

Le schéma d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud a permis de définir la stratégie d'aménagement pour les 15 prochaines années. La programmation globale prévisionnelle des constructions y est répartie comme suit :

- logements : environ 44 000 m² soit environ 550 logements,
- résidence hôtelière : environ 3 000 m²
- Bureaux, administratifs et tertiaires : environ 12 000 m² (non compris 5 400 m² SHON du premier programme tertiaires des Huileries),
- Commerces de proximité : environ 2 500 m²
- Pôle culturel : environ 4 500 m²

- Moyenne surface commerciale : environ 4 200 m² (dont 2 500 m² de surface de vente)
- Activités urbano-portuaires: environ 8 300 m²
- Concessionnaire automobile : environ 13 000 m²
- équipement scolaire : environ 1 600 m²

La priorité d'intervention sur la ZAC Dieppe Sud est portée sur l'aménagement du foncier déjà maîtrisé par l'aménageur, la Ville de Dieppe et l'Etablissement Public Foncier de Normandie, constitué de grandes friches portuaires et industrielles.

Il n'est pas prévu de relocalisation des concessionnaires automobiles et des entreprises en activités, avenue Normandie Sussex, ainsi que des entreprises situées sur le Parc du Talou. Dès lors, les travaux sur la zone du Talou, la prolongation de la rue de l'Entrepôt et la requalification de l'avenue Normandie-Sussex dans leur partie Sud seront réalisés dans un second temps.

En effet, ceux-ci pourront être effectués lorsque des libérations foncières apparaîtront suite à de grandes mutations industrielles, commerciales (délocalisation des entreprises du Talou, des concessionnaires automobiles,...).

Dans le lotissement de la gare, le pôle administratif, le centre de tri de la Poste, la CPAM recevant du public, la médecine du travail et des îlots de tissu bâti ancien à l'échelle de la ZAC seront préservés. Les délocalisations des entreprises et les relogements seront accompagnés au fur et à mesure de l'avancement du projet et de la réalisation des programmes.

L'aménagement de la ZAC concentre les opérations sur la tête Nord, la requalification de la friche Dieppe Fruit et l'urbanisation le long de l'avenue Stalingrad dans le prolongement des premières opérations déjà réalisées (Lycée Émulation Dieppoise, logements sociaux SODINEUF...).

Dans l'attente de la mise en service du parking silo de la gare (450 places à 750 places en seconde phase), des zones de stationnement gratuites seront prévues pour répondre aux besoins des habitants de l'agglomération (terrains Océanis, partie Sud de l'îlot des Huileries,...).

3) les modalités prévisionnelles de financement de l'opération :

Le bilan prévisionnel de la ZAC Dieppe Sud intégré au dossier de réalisation de la ZAC, s'appuie sur le plan d'aménagement urbain réalisé par l'agence P. Chavannes et sur les différents éléments transmis par la maîtrise d'œuvre pour le chiffrage du projet.

Le bilan prévisionnel sur 15 ans prévoit 33 852 029 € HT aux postes des recettes et des dépenses, ainsi qu'une participation de la Ville de Dieppe à hauteur de 13 000 000 € échelonné dans le temps.

Les travaux à réaliser s'élèvent à 22 316 604 € HT, dont 7 000 000 € HT sont liés au coût de reconstitution des voies RFF et 775 000 € au coût de libération des bâtiments.

Vu :

- le Code Général des Collectivités Territoriales,
- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R.311-7 et suivants,
- la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 1999 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Dieppe Sud,
- la délibération du Conseil Municipal du 19 avril 2012 relative au lancement de la procédure de modification du périmètre, la définition des objectifs poursuivis et les modalités de concertation à engager,
- la délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 approuvant le bilan de la concertation, la modification du périmètre de la ZAC Dieppe Sud et son dossier de création,

Considérant :

- la nécessité de modifier le dossier de Réalisation de la ZAC Dieppe Sud suite à la modification de son périmètre, en amont du renouvellement de la concession d'aménagement prévue en 2013.
- l'avis de la Commission municipale n° 6 réunie le 16 octobre 2012

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Dieppe Sud,
- d'autoriser M. le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Dieppe et dans les mairies annexes durant un mois et d'une mention dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département.

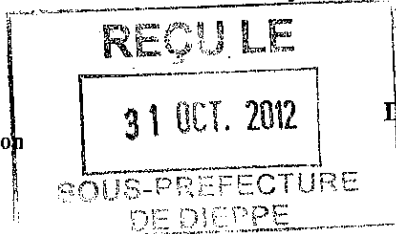
☞ **Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE les propositions ci-dessus par :**

- **29 voix « pour » : Groupe des Elus Indépendants de Gauche, Groupe des Elus Communistes et Républicains, Groupe Dieppe-A-Venir, M. BOUDIER Jacques, Conseiller indépendant «Verts», M. CHAUVIERE Jean Claude, Conseiller indépendant,**
- **5 voix « contre » : Groupe Dieppe Ensemble**
- **2 « abstentions » : Groupe des Elus Centristes**

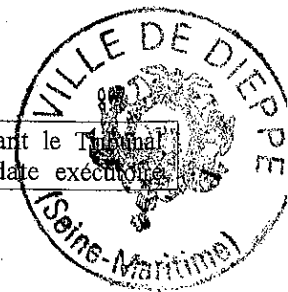
Messieurs Christian CUVILLIEZ, Hugues FALAIZE et Christian LAPENA, ne prennent pas part au vote.

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

Acte certifié exécutoire en application
de la loi du 2 mars 1982 modifiée
Réception en Sous-Préfecture :
Publication :
Notification :



Pour extrait certifié conforme au registre,
Par délégation du Maire,
Myriam COLANGE
Directrice du Pôle Administration Générale



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.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DIEPPE SUD

Dossier de Réalisation de ZAC



MAITRISE D'OUVRAGE

COMMUNE DE DIEPPE

Parc Jehan Ango

BP 226

76203 DIEPPE Cedex

Tél. 02 35 06 00 00

octobre 2012

SOMMAIRE

I. Rapport de présentation de la ZAC Dieppe Sud

II. Projet de programme des équipements publics

III. Projet de programme global des constructions

IV. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération

PREAMBULE

Par délibération en date du 5 mai 1999, le Conseil Municipal de Dieppe a créé la ZAC DIEPPE SUD et en a confié l'aménagement à une société d'économie mixte par Concession Publique d'Aménagement. Cette concession arrivera à son terme le 30 juin 2013. Une mise en concurrence de l'actuel aménageur sera donc lancée d'ici la fin de l'année 2012.

En amont de cette procédure spécifique, il est apparu nécessaire de modifier le périmètre initial de la ZAC DIEPPE SUD avant la future concession d'aménagement. Cette modification du périmètre a pour objectifs :

- de tenir compte des aménagements et constructions déjà réalisés depuis la création de la ZAC DIEPPE SUD en 1999,
- de conforter la façade portuaire de la ZAC,
- d'aménager la future entrée de ville au sud de l'avenue Normandie-Sussex.

En application de l'article R. 311-12 du Code de l'Urbanisme « la modification d'une zone d'aménagement concertée est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone ».

Ainsi, le Conseil Municipal de Dieppe en date du 19 avril 2012, a lancé la procédure de modification de la ZAC Dieppe Sud en définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation à mener.

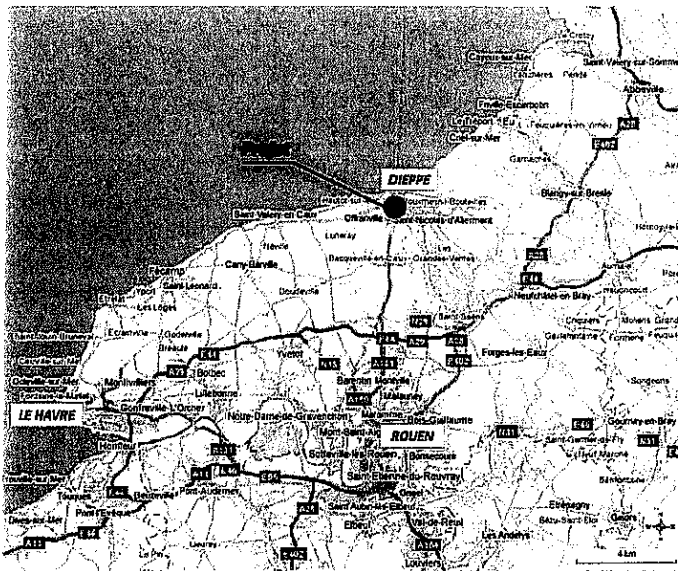
Un nouveau dossier de création a été élaboré sur le nouveau périmètre. Conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, ce dossier de réalisation comprend:

- le projet de programme des équipements publics,
- le projet de programme global des constructions,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

I. Rapport de présentation de la ZAC

1. Objet et justification de l'opération

1.1 Localisation de la ZAC Dieppe Sud

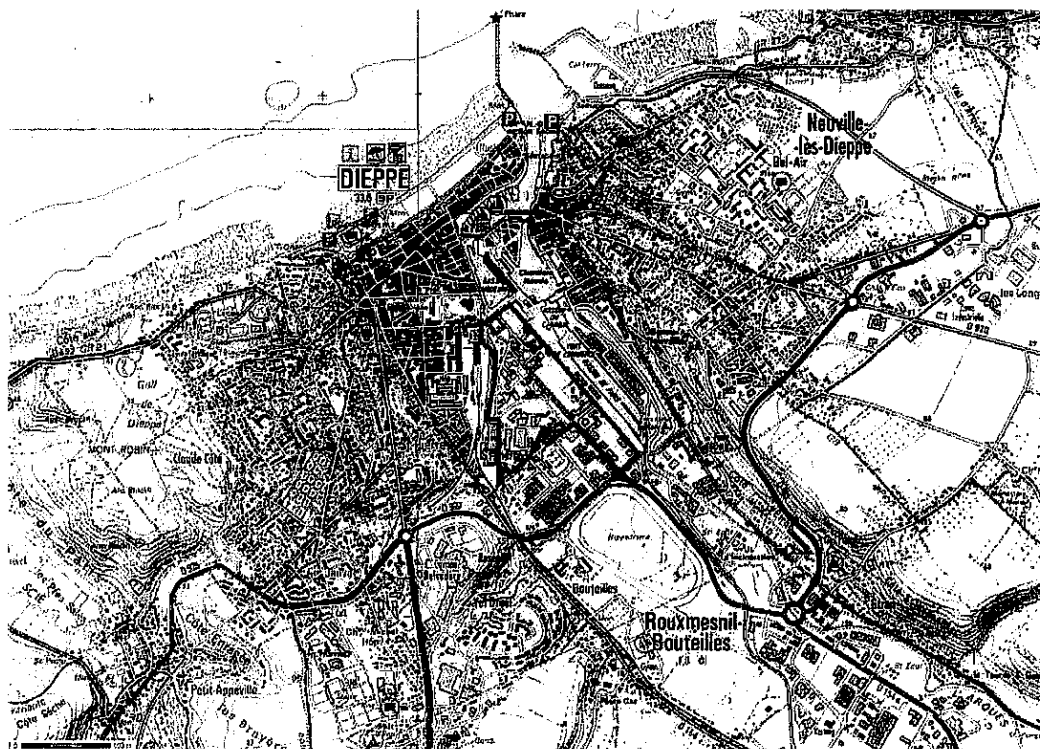


La ville de Dieppe est située sur la côte normande au Nord du Département de Seine-Maritime à environ soixante kilomètres de Rouen et à cent soixante dix kilomètres de Paris.

Localisée à proximité du centre ville, l'opération d'aménagement, objet du présent dossier de création, est facilement accessible grâce au réseau routier, ferroviaire et maritime.

Le site de la ZAC est délimité :

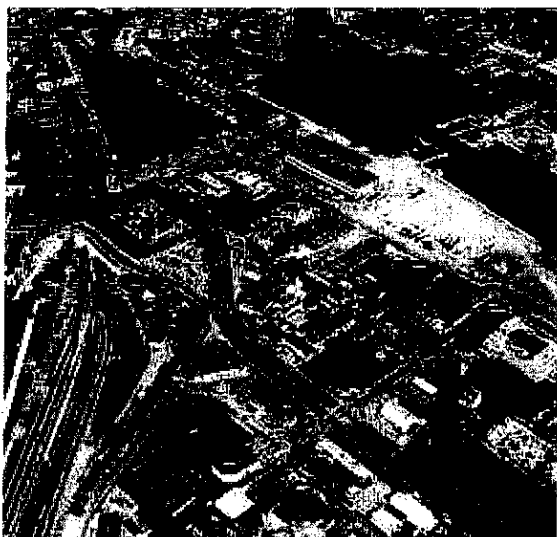
- Au Nord par la gare SNCF et le quai du Tonkin,
- A l'Ouest par les lignes ferroviaires de la gare de Dieppe,
- Au Sud par la zone industrielle de Bréauté et l'avenue Vauban,
- A l'Est, par le cours de Dakar et le port de Dieppe.



La ZAC Dieppe Sud, s'étend sur environ 39 hectares au sud du centre-ville de Dieppe. Elle est constituée de la zone d'activités du Talou, du Lycée Émulation Dieppoise, d'un espace portuaire, de friches, d'un pôle de services administratifs (ASSEDIC, La Poste, Pôle Emploi...), du Centre Technique Municipal, de la gare SNCF et de quelques logements sur sa partie Nord.

Traversée par l'avenue Normandie Sussex, voie à caractère routier en 2x2 voies, elle présente un aspect général urbain, typique des périphéries d'agglomération.

1.2. Objet de l'opération



Le site de Dieppe Sud est situé à proximité immédiate du centre-ville, facilement accessible depuis l'extérieur par la route, par le rail et la mer. Il se trouve donc en position stratégique pour l'extension possible de la ville. Ce secteur à fort potentiel de redynamisation est déterminant pour le développement de la ville de Dieppe. En effet, ces espaces représentent une opportunité foncière importante à l'échelle de la ville. De plus, ce quartier a pour vocation de devenir la principale entrée de ville avec le futur prolongement de la RN 27 dans la vallée de l'Arques.

Un groupement composé de l'agence d'urbanisme Patrick Chavannes (architecte urbaniste et paysagiste), un bureau d'études VRD IRIS CONSEIL et un programmiste POLYGRAMME a été retenu afin de réaliser le plan-programme de la ZAC.

Ce document a permis de fixer les principes d'aménagement d'un projet urbain ambitieux pour la ville de Dieppe pour les quinze années à venir. Il reste néanmoins évolutif en fonction des opportunités foncières et répond aux enjeux de mixité des fonctions et des flux par :

- la création d'un centre tertiaire et administratif,
- la création d'un pôle multimodal autour de la gare,
- la création d'un pôle culturel,
- le développement d'une zone urbano-portuaire,
- la création de nouveaux logements,
- l'implantation de commerces de proximité,
- le confortement du parc d'activités du Talou.

L'objectif est d'opérer une profonde recomposition urbaine en s'appuyant, à la fois, sur une démarche de développement durable, sur la redynamisation de ce quartier et sur la déviation future de la RN 27 positionnant la ZAC Dieppe Sud en nouvelle entrée principale de la ville.

1.3 Justification de l'opération

Le quartier Dieppe Sud souffre d'un déficit d'image et n'est identifié que par la succession d'entreprises diverses le long de l'avenue Normandie Sussex et par un parc d'activités enclavé.

Le secteur est contraint par le faisceau ferré SNCF au Nord-Ouest, par les bassins du port au Nord et à l'Est ainsi que par l'avenue de Bréauté au Sud.

Le projet consiste à réaménager le site, en lui redonnant un caractère urbain plus affirmé et en créant une véritable entrée de ville, tout en le reliant au centre-ville historique de Dieppe.

Le projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud vise les objectifs suivants :

→ **Un projet urbain exemplaire en terme de développement durable et de respect de l'environnement. Une éco-ZAC application concrète du futur PLU AEU pour favoriser son accessibilité par la création d'un pôle gare multi-modal, créer une dynamique économique locale, apporter de la mixité sociale et faire adopter des critères environnementaux aux opérateurs.** Les expériences menées ont montré que, grâce à la mise en œuvre des énergies renouvelables, des technologies innovantes et une approche intégrée, les bâtiments existants peuvent réduire leurs émissions de CO₂ de près de 50%, à des coûts acceptables. L'objectif environnemental visé est l'efficacité énergétique dans les bâtiments tertiaires, d'habitation, en neuf comme en réhabilitation.

→ **Faire de la ZAC la principale entrée de ville et une zone de transition et de contact avec le centre historique.** Avec le futur prolongement de la RN27, les flux de circulation extérieurs arriveront au sud de la ZAC. Ce secteur aujourd'hui placé à l'arrière plan de la commune, se retrouvera en avant-scène et constituera la nouvelle entrée naturelle de la ville.

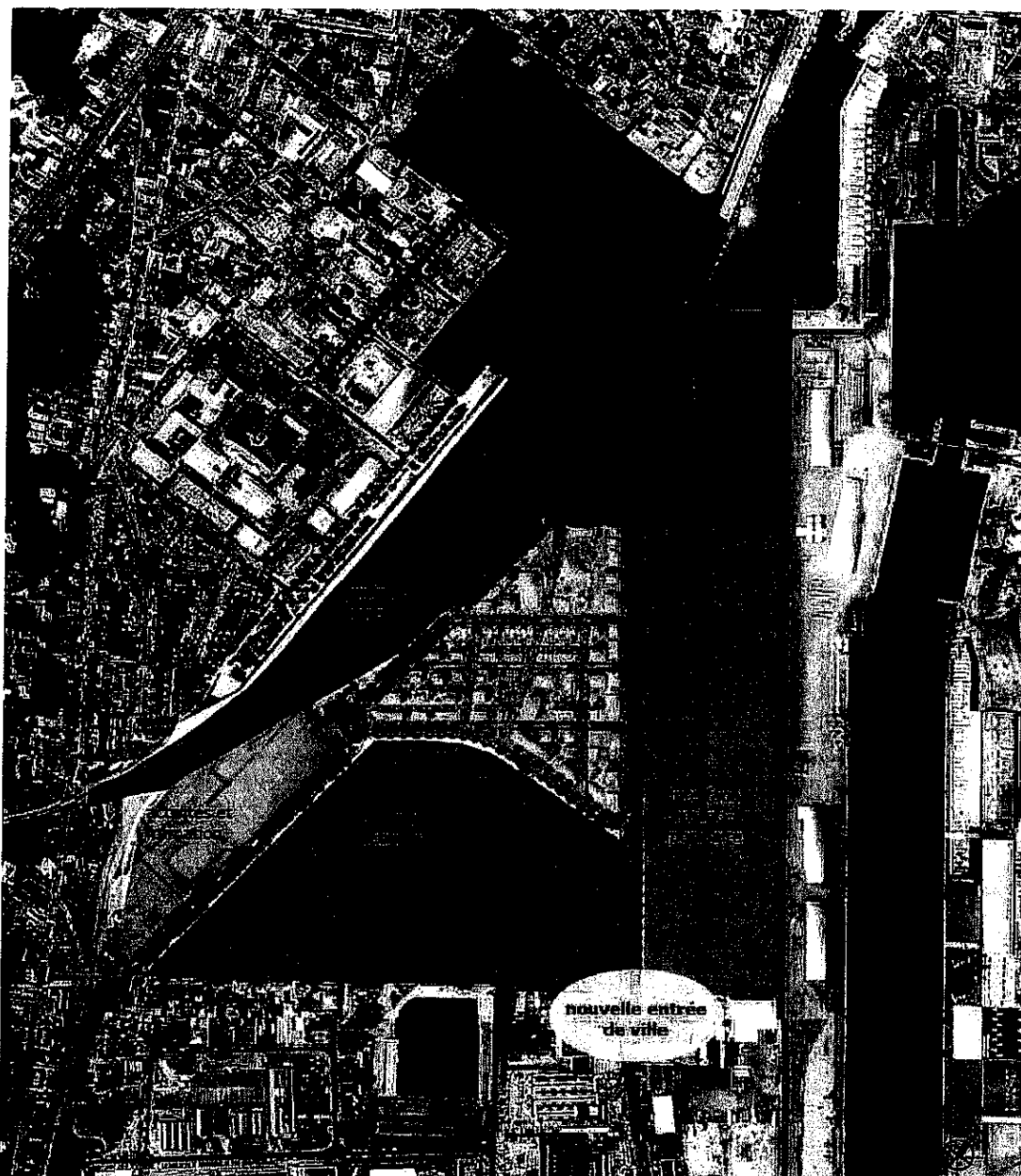
→ **Faire de Dieppe Sud un point de connexion du territoire avec le monde extérieur, via la route, le chemin de fer et la mer.** La réalisation du futur pôle multimodal autour de la gare SNCF a déjà été amorcée par la réhabilitation de la gare routière et l'aménagement de l'îlot Bérigny face à la gare par la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime, dans le cadre du réseau de bus qui fait de la gare SNCF le point de convergence des lignes structurantes de l'agglomération dieppoise.

Le projet d'aménagement intègre également des transformations dans les principes de circulation et de stationnement dans le quartier Dieppe Sud.

→ **Conforter la ZAC en tant que zone d'activités au sens large, avec une importante mixité des fonctions.** Le projet d'aménagement est l'occasion de reconquérir des espaces à vocations industrialo-portuaire le long du cours de Dakar et d'inscrire cette zone dans un rapport de proximité avec la ville et le port de Dieppe.

L'opération concentrera également diverses composantes : logements, commerces de proximité, équipements culturels, activités tertiaires et administratives, pôle multimodal, pôle de formation avec la présence du Lycée de l'Émulation Dieppoise.

Enfin, l'activité économique présente sera maintenue, accompagnée et développée.



Répartition des fonctions de la ZAC Dieppe Sud

2. Description de l'état du site et de son environnement

2.1 Description de l'occupation du site et de ses abords

L'activité économique est très présente sur la zone, qui est en revanche peu habitée. De nombreux secteurs y cohabitent : concessions automobiles sur l'avenue Normandie-Sussex, activités portuaires et de logistiques sur le cours de Dakar, activités industrielles et artisanales dans le parc du Talou, ou bien encore administrations dans la partie nord (Pôle Emploi, Médecine du travail, CPAM). L'ensemble de ces activités a vocation à être conforté et développé par le projet.

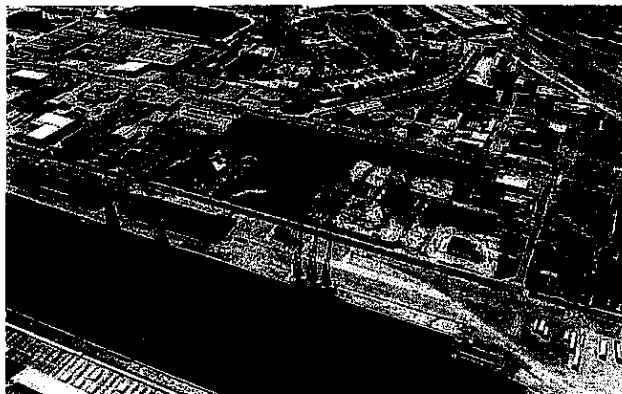
Le secteur est également marqué par la présence de plusieurs friches urbaines, que le projet d'aménagement prévoit de requalifier. Ces espaces libres à fort potentiel de mutabilité, à proximité du centre-ville de Dieppe, représentent une opportunité unique de développement pour la Ville de Dieppe.

L'environnement global de la ZAC est composé d'un tissu urbain peu dense, qui ne présente pas de véritable façade urbaine constituée le long de ses axes structurants.

- A l'Est et au Nord : le domaine portuaire et ses darses commerciales, les Bassins de Paris, du Canada et le bassin Duquesne. Les activités portuaires sont articulées autour du port de pêche, de commerce, du transmanche et de plaisance.



Bassin de Paris le long de la ZAC Dieppe Sud



Vue aérienne du bassin de Paris et de la ZAC



Vue aérienne du faisceau ferré

- A l'Ouest : le faisceau ferré, rupture urbaine ne présentant qu'un seul franchissement,

- au Sud : l'avenue de Bréauté et l'hippodrome sur la commune voisine de Rouxmesnil-Bouteilles.



Vue aérienne de la partie Sud de la ZAC

2.2 Description du milieu physique

Topographie

Le secteur d'étude s'inscrit dans la vallée de l'Arques constituée un peu plus en amont par la confluence des trois rivières : l'Eaulne, la Béthune et la Varenne sur la commune d'Arques-la-Bataille.

Le fond de vallée est entouré à l'est et à l'ouest par deux plateaux culminants entre 50 et 100 mètres au-dessus de la mer et au nord par une ligne de côte. Celle-ci est marquée par des falaises abruptes interrompues par le port de Dieppe et la succession de ses bassins maritimes. La topographie de la ZAC Dieppe Sud, en fond de vallée, est relativement plane.

Géologie

La Haute-Normandie est encadré par des massifs hercyniens (roche primaire). Elle a été recouverte par la mer durant des centaines de millions d'années, de l'ère secondaire jusqu'à la fin de l'ère tertiaire.

Cette longue présence de la mer, le flux et le reflux des eaux selon les périodes, explique le sous-sol sédimentaire de la Haute-Normandie formé, sur sa plus grande surface, de couches calcaires pouvant dépasser plusieurs centaines de mètres, elles-mêmes recouvertes de formations superficielles d'épaisseur variable d'argile et de limon.

Le limons des plateaux est présent sur la surface des plateaux situés à l'Est et à l'Ouest de la commune. Ce complexe argilo-sableux forme un sédiment brun, meuble dont l'épaisseur avoisine 5 à 8 mètres. On trouve également sur les hauteurs de l'argile à silex affleurant au sommet des falaises.

La ZAC Dieppe Sud repose quant à elle sur une couche de sédiments marins et d'estuaires dunkerquiens. Ces couches se sont développées dans l'estuaire de l'Arques, où leur épaisseur dépasse 10 mètres à Dieppe. On note également la présence sous la ZAC de remblais sur galets des pouliers stabilisés.

Hydrologie et hydrogéologie

La zone d'étude appartient au sous bassin versant de la Seine Aval, à l'unité hydrographique de l'Arques. Le cours d'eau de l'Arques longe le bassin de Paris à proximité de la ZAC avant de se jeter dans l'arrière port.

La très vaste emprise portuaire divise la ville transversalement et la relie à la mer dans le prolongement de la vallée.

Le secteur de la ZAC Dieppe Sud ne présente pas de zone humide.

2.3 Description du milieu naturel

Dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC, un diagnostic écologique a été réalisé. Cette étude permet d'évaluer les impacts que le projet peut générer sur les habitats naturels, la flore et la faune ainsi que les mesures à appliquer pour supprimer, réduire voire si nécessaire compenser ces impacts.

Aucune espèce floristique ni habitat protégés ne sont présents dans le périmètre de la ZAC. Au vue du caractère urbain de la zone, aucune espèce de reptile ou d'amphibien n'a été observée sur le site.

Les chauves-souris représentent un enjeu faible pour la ZAC. La présence de milieux plus favorables aux alentours réduit grandement l'attrait de la ZAC pour les chiroptères. De plus, les milieux présents sont peu propices, les zones de friches étant très enclavées.

L'avifaune quant à elle représente un enjeu moyen pour la ZAC, avec la présence d'espèces protégées observées sur une friche.

Les travaux d'aménagement de la ZAC impactant la totalité des friches, les opérations de débroussaillage et défrichement se dérouleront en dehors de la période de nidification.

Les habitats concernés situés dans la ZAC, sont de faible surface et présentent un mauvais état de conservation.

4. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

4.1 Choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

Le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux

Un projet de Schéma de Cohérence Territoriale a été engagé en janvier 2012 par le Syndicat Mixte du Pays Dieppois Terroir de Caux dont fait partie la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime. Le SCOT a pour vocation de mettre en cohérence des politiques sectorielles d'urbanisme, d'habitat, de transports, de développement économique et d'environnement.

Le diagnostic territorial prochainement élaboré permettra de fixer les bases des orientations et des axes de développement du territoire pour les 20 prochaines années.

Le projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud devra être compatible avec les grandes orientations du futur SCOT.

Document d'urbanisme local

L'urbanisme de la ville de Dieppe est régi par le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 24 janvier 1996. Sa dernière modification date du 4 septembre 2006.

La ZAC n'est pas couverte par un règlement de Zone, mais par le règlement du Plan d'Occupation des Sols en vigueur. Demain, elle répondra aux nouvelles règles du Plan Local d'Urbanisme qui intégrera le projet de ZAC actualisé dans son règlement sur son nouveau périmètre.

Ces parcelles sont couvertes au nord par une Zone de protection du patrimoine architectural et paysager (ZPPAUP), et sont aujourd'hui classées au POS en zones UBa, UBb, UYa (voies ferrées), UYd (habitat) et UYc (Parc du Talou) et UYe.

▪ La zone **UB** correspond aux secteurs jouxtant le centre-ville, à dominante habitat avec une pluralité de fonctions. Les constructions sont en général en ordre continu. Les hauteurs autorisées de construction varient selon les secteurs:

- **UBa** correspond au quartier de la rue de l'entrepôt; il est couvert par les règles du secteur 2C de la ZPPAUP. La hauteur maximale des constructions est fixée à 22 m.

- **UBb** correspond aux extensions urbaines du XIXe s.; il est couvert par le secteur 2B de la ZPPAUP. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

Dans ces deux zones, les permis de construire sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- La zone **UY** correspond aux secteurs d'activités économiques proches du centre-ville, situées entre le bassin de Paris et le faisceau des voies ferrées. Il comprend un petit ensemble d'habitat individuel (UYe) et accueille de petites activités artisanales, des commerces et services de proximité. Cette zone comporte des voies bruyantes, comme l'avenue Norlandie-Sussex (in *Servitudes* du POS).

- **UYc** correspond aux activités comprises entre la rue de Stalingrad et l'avenue de Bréauté, ainsi que les emprises SNCF. La hauteur maxi des constructions est limitée à 15 mètres.

- **UYd** correspond à l'entrée de ville de l'avenue Normandie-Sussex. La hauteur maxi des constructions est limitée à 15 mètres.

- **UYe** correspond aux habitations anciennement liées à la production industrielle proche (ancienne usine Vandoeuvre par exemple). La hauteur maxi des constructions est limitée à 9 mètres.

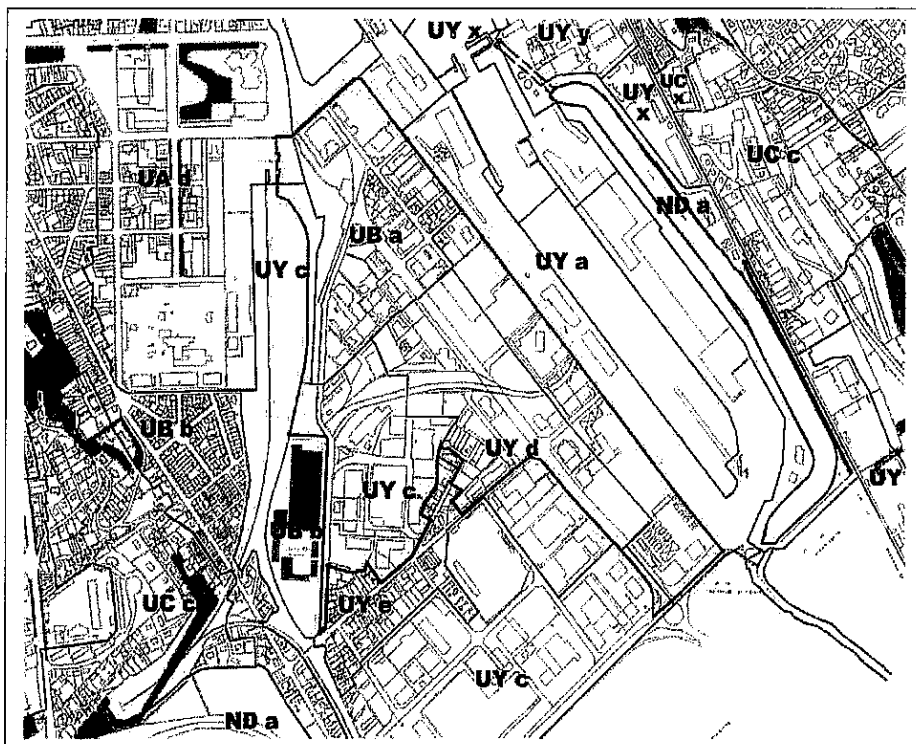
Emplacement réservé : n°18 au POS, de 480 m2 pour la création d'une voie de raccordement du Parc du Talou à l'avenue du Cdt Cazeau.

Le Plan d'Occupation des Sols de la ville de Dieppe est en cours de révision, au terme de laquelle il deviendra Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le projet de PLU a été mené avec une approche environnementale de l'urbanisme en partenariat avec l'Ademe. Il sera vraisemblablement arrêté au printemps 2013, pour être approuvé fin de l'année 2013.

La Ville de Dieppe a défini, à travers cette révision, les grands principes pour son développement à venir qui ont été retranscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) selon quatre axes stratégiques:

- RÉAFFIRMER LA POSITION DE DIEPPE COMME UN PÔLE D'ÉQUILIBRE ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE RÉGIONAL,
- VALORISER LE PATRIMOINE URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL SITUÉ ENTRE MER, VALLÉE ET PLATEAUX,
- CONSTITUER UN PÔLE D'HABITAT ÉQUILIBRÉ DANS LE CADRE DE LA Communauté d'agglomération DIEPPE MARITIME,
- FAVORISER LE RAYONNEMENT DE DIEPPE À L'ÉCHELLE DU NORD DU DÉPARTEMENT EN RENDANT ATTRACTIFS LES ÉQUIPEMENTS DESSERVIS PAR UNE INFRASTRUCTURE MULTIMODALE.

Le projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud entre dans les axes de développement de la ville de Dieppe, retranscrits dans le PADD du futur PLU.



Carte de zonage du POS de la Ville de Dieppe

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Dieppe a été approuvée le 29 novembre 1996. Cette servitude d'utilité publique s'impose aux documents d'urbanisme en vigueur.

Dans cette zone, tous travaux de construction ou de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France au dépôt du permis de construire et doivent être compatibles avec le règlement de la ZPPAUP.

La révision de la ZPPAUP en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) a été mise à l'étude par délibération du Conseil Municipal le 19 avril 2012. Issu de la loi Grenelle II, ce nouveau document permet la prise en compte du développement durable dans la protection du patrimoine.

Le projet d'aménagement de la ZAC et ses constructions respecteront les règles et les recommandations concernant les secteurs de la ZPPAUP puis de l'AMVAP.

4.2 Choix du projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel et urbain

Le projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud a pour ambition d'être un quartier « durable ». En ce sens, son impact sur l'environnement doit être réduit au maximum, tout en favorisant le développement économique, la qualité de vie, et la mixité des fonctions.

Avec l'arrivée future de la RN27 au sud de la ZAC, débouchant sur l'avenue Normandie-Sussex, la ZAC deviendra la nouvelle entrée de ville depuis l'extérieur. Les flux de circulation seront dirigés vers la « tête nord » de la ZAC et son pôle multimodal, afin de favoriser l'usage de modes de déplacements doux. Par ailleurs, l'implantation de nouveaux services de proximité dans le quartier contribuera à limiter les déplacements.

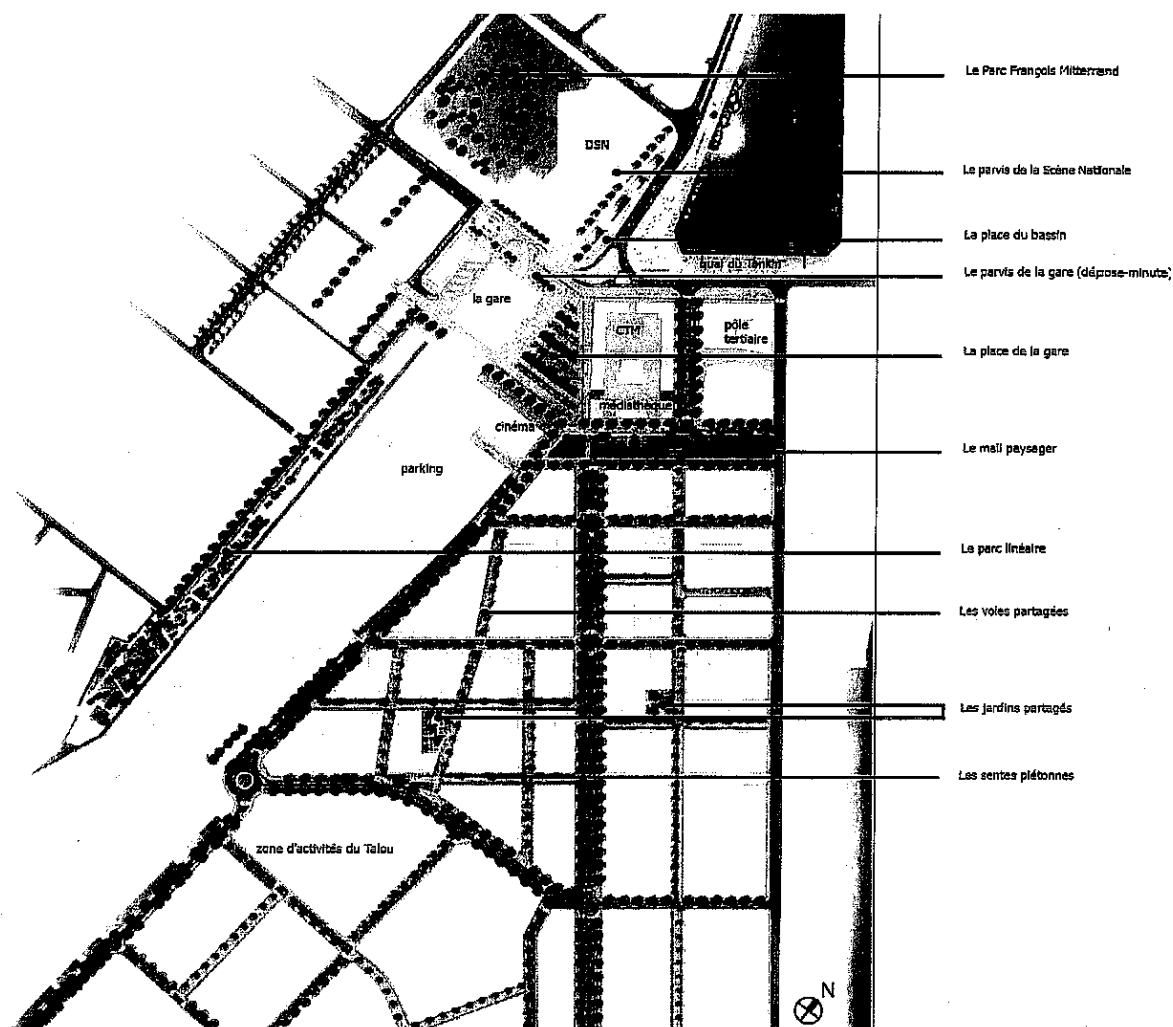
La ZAC Dieppe Sud a pour ambition de créer un quartier de ville vivant et diversifié. Cette mixité des fonctions se traduira par une programmation de logements conforme au Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération et la création d'activités économiques et commerciales afin d'aboutir à une réelle diversification dans le quartier.

Le projet s'appuie sur une grande qualité architecturale des bâtiments et des espaces publics. Cet aspect est traduit par la réalisation d'un Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères (CPUAP), s'appliquant à la totalité du secteur de la ZAC Dieppe Sud. Les préconisations issues de ce document seront imposées aux futurs constructeurs.

La gestion des eaux pluviales dans le projet passe par la création de systèmes alternatifs. Les eaux pluviales seront collectées par une trame de noues enherbées, puis seront stockées et régulées dans des bassins constituant un mail paysager.

II. Projet de programme des équipements publics

Le programme des équipements publics de la ZAC Dieppe Sud correspond aux voiries, aux réseaux divers et aux espaces publics nécessaires à assurer la viabilité des différents terrains de la ZAC.



Plan des espaces publics (phase AVP), Agence P.Chavannes, 2011

Le programme des équipements publics inclut :

En travaux de superstructure :

– la réalisation d'un équipement scolaire d'environ 1 600 m² sous maîtrise d'ouvrage Ville de Dieppe.

En travaux d'infrastructures :

– la réalisation d'un mail paysager au nord de la ZAC reliant d'Est en Ouest le quai du Tonkin à la Gare SNCF,

– la création d'un parvis entre le bâtiment des Douanes inscrit à l'inventaire supplémentaire des

monuments historique (actuel Centre Technique Municipal) et la gare SNCF,

–la requalification de l'avenue Normandie Sussex et l'élargissement de la partie nord de la rue de l'entrepôt : elle assure la liaison entre la future entrée de ville au sud de la ZAC, avec le prolongement de la RN27 actuellement en chantier, et sa partie nord avec le pôle gare multimodal et le quai du Tonkin,

–le redressement de la rue de Stalingrad au nord jusqu'aux futurs mail paysager et espaces publics devant la gare SNCF aux abords modifiés,

–la réalisation de voiries secondaires, voiries partagées et de sentes paysagère: ces voies sont destinées à desservir les abords et les cœurs d'îlots, sur la base d'un schéma de trame viaire hiérarchisé.

– la réalisation des VRD : réseaux secs et humide, plantations et espaces verts et aménagements de voiries.

III. Projet de programme global des constructions

La superficie totale de la ZAC Dieppe Sud est de 39 hectares. Le schéma d'aménagement a permis de définir la stratégie d'aménagement de la partie nord de la ZAC. La programmation globale prévisionnelle des constructions y est répartie comme suit :

- logements : environ 44 000 m² soit environ 550 logements,
- résidence hôtelière : environ 3 000 m²
- Bureaux, administratifs et tertiaires : environ 12 000 m² (non compris 5 400 m² SHON du premier programme tertiaires des Huileries),
- Commerces de proximité : environ 2 500 m²
- Pôle culturel : environ 4 500 m²
- Moyenne surface commerciale : environ 4 200 m² (dont 2500 m² de surface de vente)
- Activités urbano-portuaires: environ 8 300 m²
- Concessionnaire automobile : environ 13 000 m²
- équipement scolaire : environ 1 600 m² (maîtrise d'ouvrage Ville de Dieppe)

Pour ce qui concerne le logement, il est envisagé la répartition suivante, 1/3 logements sociaux, 2/3 logements privés en accession/location.

Ces constructions permettront d'atteindre les objectifs poursuivis de mixité des fonctions par :

- ✓ la création d'un centre tertiaire et administratif,
- ✓ la création d'un pôle multimodal autour de la gare,
- ✓ la création d'un pôle culturel,
- ✓ le développement d'une zone urbano-portuaire,
- ✓ la création de nouveaux logements,
- ✓ l'implantation de commerces de proximité,
- ✓ le confortement du parc d'activités du Talou.

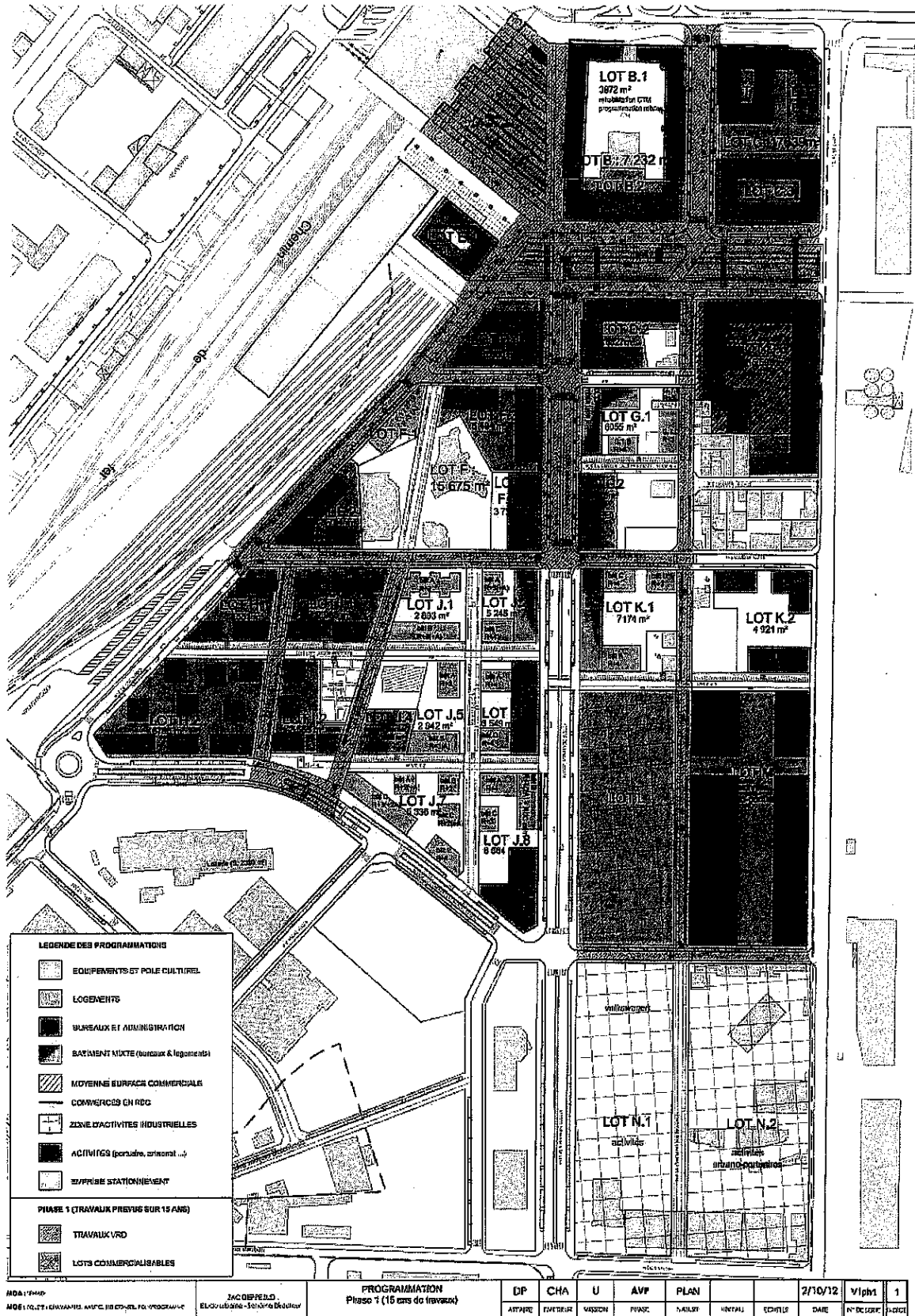
L'intervention sur la ZAC Dieppe Sud consiste à aménager le foncier déjà maîtriser par l'aménageur, la Ville de Dieppe et l'Établissement Public Foncier de Normandie, constitué de grandes

friches portuaires et industrielles. Il n'est pas prévu de relocalisation des concessionnaires automobiles et des entreprises qui fonctionnent, avenue Normandie Sussex, ainsi que des entreprises situées sur le Parc du Talou. Dès lors, les travaux sur la zone du Talou, la prolongation de la rue de l'Entrepôt et la requalification de l'avenue Normandie-Sussex dans sa partie Sud seront réalisés dans un second temps.

En effet, ceux-ci pourront être effectués lorsque des libérations foncières apparaîtront suite à de grandes mutations industrielles, commerciales (délocalisation des entreprises du Talou, des concessionnaires automobiles,...).

Le pôle administratif, le centre de tri de la Poste, la CPAM, la médecine du travail et des îlots de tissu bâti ancien seront préservés. Les délocalisations des entreprises et les relogements seront accompagnés au fur et à mesure de l'avancement du projet et de la réalisation des programmes.

L'aménagement de la ZAC concentre les opérations sur la tête Nord, la requalification de la friche Dieppe Fruit et l'urbanisation le long de l'avenue Stalingrad dans le prolongement des premières opérations déjà réalisées (Lycée Émulation Dieppoise, logements sociaux SODINEUF..).



IV. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération

Le bilan prévisionnel de la ZAC Dieppe Sud s'appuie sur le schéma d'aménagement spatial réalisé par l'agence P. Chavannes et sur les différents éléments transmis par la maîtrise d'œuvre pour le chiffrage du projet.

DEPENSES EN HT		
ETUDES		252 000 €
	Relevés topographiques	
	Sondages	252 000 €
	Frais géomètre	
FONCIER		8 633 517 €
	Acquisitions	7 501 459 €
	Acquisitions RFF	800 000 €
	Frais d'acquisition	332 058 €
TRAVAUX ET HONORAIRES		22 316 604 €
	Travaux VRD	10 588 299 €
	Travaux RFF	7 775 000 €
	Honoraires travaux vrd	450 437 €
	Travaux démolition + honoraires	1 098 825 €
	Travaux dépollution	1 500 000 €
	Imprévus	349 044 €
	Autres travaux	555 000 €
REMUNERATION DE L'OPERATEUR		2 447 975 €
	Rémunération forfaitaire	1 515 000 €
	Rémunération 2,5 % travaux	328 370 €
	Rémunération 3 % acquisition	249 044 €
	Rémunération 3 % vente	325 561 €
	Rémunération clôture	30 000 €
FRAIS DIVERS		201 933 €
		201 933 €
TOTAL DES DEPENSES		33 852 029 €

RECETTES EN HT		
CESSIONS DE CHARGES FONCIERES		10 852 029 €
	Logements Libres	5 652 267 €
	Logements sociaux	2 650 898 €
	Commerces	379 200 €
	Bureaux	702 180 €
	Activités urbano-portuaires	373 725 €
	Moyenne surface commerciale	298 760 €
	Concessionnaire	795 000 €
SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS		23 000 000 €
	Collectivité contractante	13 000 000 €
	Autres collectivités, Etat et Europe	10 000 000 €
TOTAL DES RECETTES		33 852 029 €

SOLDE	0 €
--------------	------------

* Bilan comprenant pour l'aménagement du pôle multimodal	9 756 250 €
- Travaux d'aménagement de la place de la gare	1 981 250 €
- Travaux reconstitution des voies +réouverture du raccordement St Pierre	7 000 000 €
- Libération des bâtiments à proximité des voies	775 000 €

Poste des dépenses :

Le poste foncier comprend l'acquisition des différentes parcelles bâties et non bâties nécessaires à la réalisation du projet ainsi que les frais notariés liés à ces acquisitions.

L'acquisition des terrains nus prend en compte la valeur du terrain (estimation des domaines selon les zones du POS).

L'acquisition des terrains bâtis prend en compte la valeur des bâtiments selon leur vocation : logement, bureau, commerce, activité artisanale ou industrielle et leur état (estimation domaines).

Pour les commerces, les valeurs d'évictions commerciales devront être prises en compte. Une estimation de ces coûts doit être réalisée à partir des chiffres d'affaires de chaque entreprise et du type d'activités. Les coûts d'évictions commerciales seront calculés dans un second temps d'analyse.

Au regard de la problématique spécifique de l'acquisition du foncier appartenant à RFF, ce poste a été traité spécifiquement. Les travaux et honoraires comprennent :

- les travaux VRD,
- les travaux RFF (reconstitution des voies + libération bâtiments),
- les honoraires des travaux VRD,
- les travaux de démolition (+ honoraires) des bâtiments,
- les travaux de dépollution,
- les imprévus,
- les autres travaux.

Les travaux RFF comprennent le coût de reconstitution des voies (7 000 000 €) et le coût de libération des bâtiments (775 000 €). Ces estimations sont les premiers éléments fournis par RFF qui seront réestimés dans le cadre d'une étude spécifique en cours d'élaboration.

Enfin, les travaux de dépollution sont relatifs aux éventuelles dépollution à réaliser sur les terrains de la ZAC. Ces montants sont estimatifs et seront affinés suite à une étude spécifique qui sera menée par l'Établissement Public Foncier de Normandie au cours du second semestre 2012.

Poste des recettes :

Les valeurs des charges foncières prévues sont les suivantes :

- Logements libres : 200 € HT/m²
- Logements aidés : 160 € HT/m²
- Bureaux, administratif et tertiaire : 60€ HT/m²
- Commerces : 150 € HT/m²
- Moyenne surface commerciale : 70 € HT/m²
- Activités urbano-portuaire : 45 € HT/m² foncier
- Concessionnaire automobile : 60 € HT/m² foncier
- Activités : 60 € HT/m² foncier

Le réaménagement de la ZAC Dieppe Sud fait l'objet d'une inscription au Contrat d'Agglomération 2007-2013 de Dieppe Maritime. Les partenaires identifiés dans ce cadre sont l'État, la Région Haute-Normandie, le Département de Seine-Maritime, la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime, l'Établissement Public Foncier de Normandie ainsi que la Ville de Dieppe.

**Modification du périmètre de la ZAC Dieppe Sud
Approbation du programme des équipements publics**

liberté
République
égalité
française
fraternité

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents : 33
Nombre de votants : 34

LE 25 OCTOBRE DEUX MILLE DOUZE

Le Conseil Municipal de la Ville de DIEPPE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du Maire en date du 17 octobre et sous la présidence de Monsieur Sébastien JUMEL, Maire.

Sont présents : M. JUMEL Sébastien, M. FALAIZE Hugues, Mme DELANDRE Béatrice, M. TAVERNIER Eric, Mme LEGRAND Vérane (pour la question n° 4), M. LEFEBVRE François (de la question n° 3 à la question n° 27), Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. ELOY Frédéric, Mme RIDEL Patricia, M. CUVILLIEZ Christian, Mme COTTARD Françoise, M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne (de la question n° 1 à la question n° 8), M. LAPENA Christian, M. VERGER Daniel, Mme LEGRAS Liliane, Mme DUPONT Danièle, M. BREBION Bernard, M. DUTHUIT Michel (de la question n° 5 à la question n° 27), M. MENARD Joël (de la question n° 1 à la question n° 8), Mme AVRIL Jolanta, M. BOUDIER Jacques, Mme AUDIGOU Sabine, Mme EMO Céline, Mme GILLET Christelle (de la question n° 1 à la question n° 4), Mme SANOKO Barkissa (de la question n° 1 à la question n° 4), M. PAJOT Mickaël, Mme LEMOINE Françoise, M. CHAUVIERE Jean-Claude, Mme THETIOT Danièle, M. HOORNAERT Patrick, Mme ORTILLON Ghislaine, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BAZIN Jean.

Sont absents et excusés : M. LEVASSEUR Thierry, M. LECANU Lucien, Mme LEGRAND Vérane (de la question n° 1 à la question n° 3 et de la question n° 5 à la question n° 27), M. LEFEBVRE François (de la question n° 1 à la question n° 2), Mme CYPRIEN Jocelyne (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme MELE Claire, M. DUTHUIT Michel (de la question n° 1 à la question n° 4), M. MENARD Joël (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme GILLET Christelle (de la question n° 5 à la question n° 27), Mme SANOKO Barkissa (de la question n° 5 à la question n° 27).

Pouvoirs ont été donnés par : M. LEVASSEUR Thierry à M. LAPENA Christian, M. LECANU Lucien à Mme GAILLARD Marie-Catherine, Mme LEGRAND Vérane à M. TAVERNIER Eric (de la question n° 5 à la question n° 27), M. LEFEBVRE François à M. FALAIZE Hugues (de la question n° 1 à la question n° 2), Mme CYPRIEN Jocelyne à M. VERGER Daniel (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme MELE Claire à Mme COTTARD Françoise, M. DUTHUIT Michel à Mme RIDEL Patricia (de la question n° 1 à la question n° 4), M. MENARD Joël à Mme AUDIGOU Sabine (de la question n° 9 à la question n° 27), Mme GILLET Christelle à Mme LEGRAS Liliane (de la question n° 5 à la question n° 27), Mme SANOKO Barkissa à M. BREBION Bernard (de la question n° 5 à la question n° 27).

Hôtel de Ville
Parc Jehan Ango • BP 226
76 203 Dieppe Cedex

Tél. 02 35 06 60 00
Fax 02 35 40 03 51

www.mairie-dieppe.fr

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : M. Mickaël PAJOT

.../...

Toute correspondance est à adresser impersonnellement à Monsieur le Maire.

M. Hugues FALAIZE, Adjoint au Maire, expose que la ZAC Dieppe Sud est un secteur d'aménagement futur de 39 ha, à vocation urbano-portuaire, d'activités économiques et administratives, d'équipements publics et d'habitat autour d'un pôle gare multimodal restructuré. Le secteur identifié sur un nouveau périmètre, objet du dossier de création et de réalisation, est à dominante de friches portuaires et ferroviaires, situé entre le bassin de Paris du port et les emprises ferroviaires.

Par délibération en date du 19 avril 2012, le Conseil Municipal de Dieppe a lancé la procédure de modification du périmètre de la ZAC et en a défini les objectifs ainsi que les modalités de concertation à mettre en œuvre conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme.

En application de l'article R. 311-12 du Code de l'Urbanisme « *la modification d'une zone d'aménagement concertée est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone* ». C'est pourquoi le Conseil Municipal a été amené à tirer le bilan de la concertation menée et à approuver un nouveau dossier de création de ZAC.

Conformément à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, un dossier de réalisation a été élaboré sur le nouveau périmètre. Un programme des équipements publics a été établi sur le nouveau périmètre conformément aux dispositions de l'article R.311-8 du Code de l'Urbanisme.

Ce programme est constitué principalement des nouveaux espaces publics à réaliser sur ce périmètre, à savoir la requalification des voies existantes, la création de voies nouvelles, des réseaux, ainsi que les aménagements paysagers des espaces publics nécessaires à la création de ce nouveau quartier :

- la réalisation d'un mail paysager au nord de la ZAC reliant d'Est en Ouest le cours de Dakar à la Gare SNCF, destiné à recevoir les eaux de pluie d'une partie du quartier,
- la création d'un parvis entre le bâtiment des Douanes inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (actuel Centre Technique Municipal) et la gare SNCF,
- la requalification de l'avenue Normandie Sussex et l'élargissement de la partie nord de la rue de l'entrepôt,
- le redressement de la rue de Stalingrad au nord jusqu'au futur mail paysager et espaces publics devant la gare SNCF aux accès modifiés,
- la réalisation de voiries secondaires, voiries partagées et de sentes paysagères : ces voies sont destinées à desservir les abords et les cœurs d'îlots,
- la réalisation des VRD : réseaux secs et humides, plantations et espaces verts et aménagements de voiries,
- la construction d'un équipement scolaire d'environ 1 600 m² SHON afin de répondre aux futurs besoins de la population accueillie par la construction de nouveaux logements (la Ville de Dieppe assurera la maîtrise d'ouvrage de cet équipement).

Vu :

- le Code Général des Collectivités Territoriales,

- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R.311-8 et suivants,
- la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 1999 approuvant le dossier de création de la ZAC Dieppe Sud,
- la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 1999 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Dieppe Sud,
- la délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 approuvant le bilan de la concertation, la modification du périmètre de la ZAC Dieppe Sud et de son dossier de création,
- la délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 approuvant le dossier de réalisation modifié de la ZAC Dieppe Sud,

Considérant :

- la nécessité de redéfinir le programme des équipements publics de la ZAC Dieppe Sud en amont du renouvellement de la concession d'aménagement,
- l'avis de la commission n° 6 réunie le 16 octobre 2012,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le programme des équipements publics de la ZAC Dieppe Sud,
- d'autoriser M. le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Dieppe et dans les mairies annexes durant un mois et d'une mention dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département.

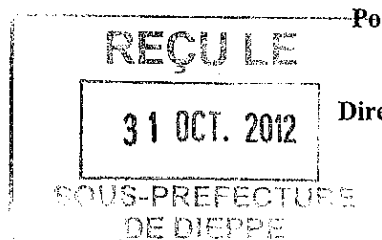
Après en avoir délibéré, le **CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE** les propositions ci-dessus par :

- 29 voix « pour » : Groupe des Elus Indépendants de Gauche, Groupe des Elus Communistes et Républicains, Groupe Dieppe-A-Venir, M. BOUDIER Jacques, Conseiller indépendant «Verts», M. CHAUVIERE Jean Claude, Conseiller indépendant,
- 5 voix « contre » : Groupe Dieppe Ensemble
- 2 « abstentions » : Groupe des Elus Centristes

Messieurs Christian CUVILLIEZ, Hugues FALAIZE et Christian LAPENA, ne prennent pas part au vote.

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

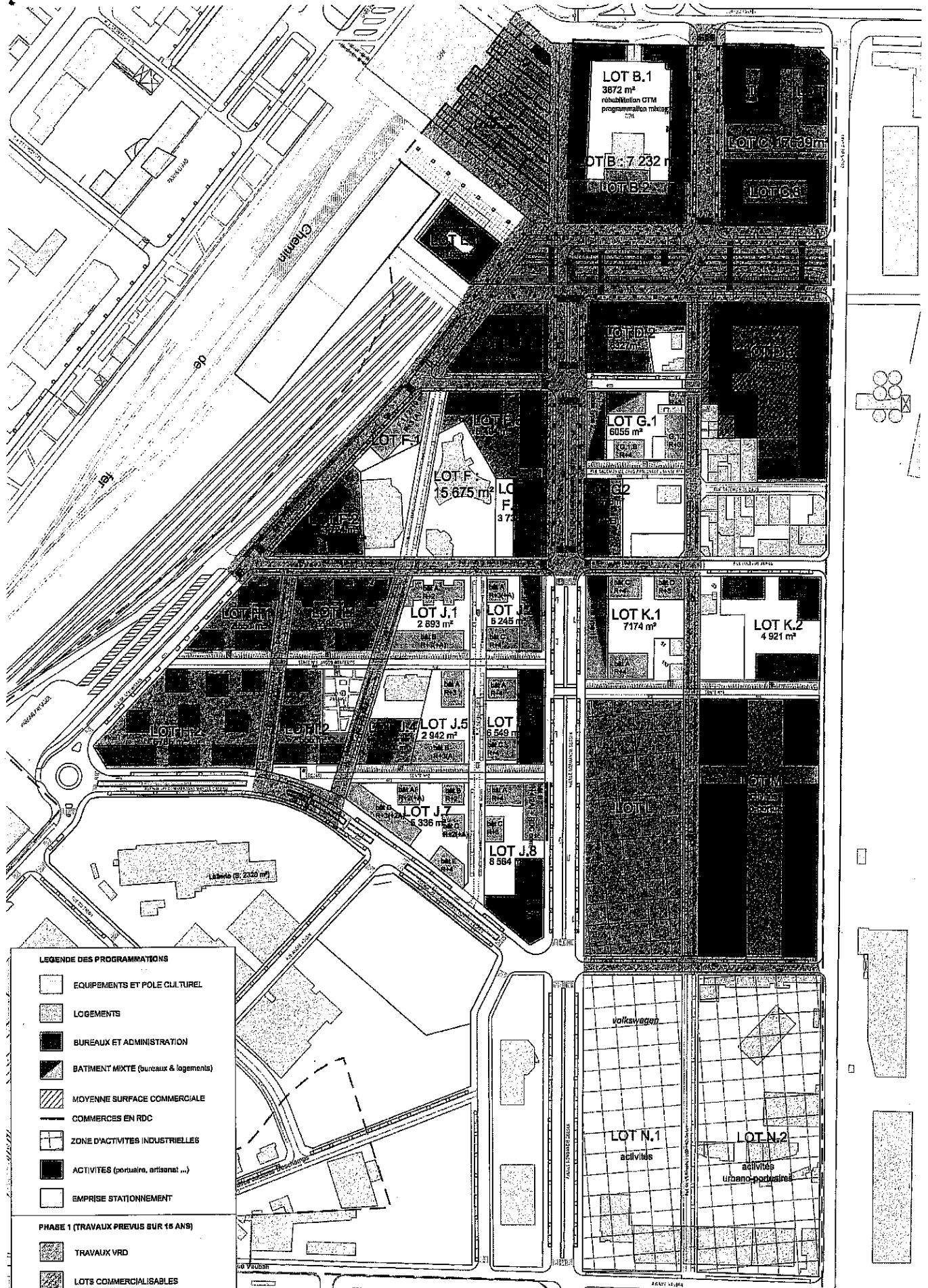
Acte certifié exécutoire en application de la loi du 2 mars 1982 modifiée
Réception en Sous-Préfecture :
Publication :
Notification :



Pour extrait certifié conforme au registre,
Par délégation du Maire,
Myriam COZANGE
Directrice du Pôle Administration Générale



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



MCA : SEMAD	ZAC DIEPPE SUD	PROGRAMMATION	DP	CHA	U	AVP	PLAN		2/10/12	V1ph1	1	
MOE : EQUIP. CHARENTAIS, AALPC, IRE CONSTR., POLYPROGRAMME	Etude Urbaine - Schéma Directeur	Phase 1 (15 ans de travaux)	AFFAIRE	EMETTEUR	MISSION	PHASE	NATURE	NEVEAU	ECHELLE	DATE	N° DE SERIE	INDEXE

DELIBERATION N° 16

ZAC Dieppe Sud - modification du dossier de réalisation

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

*Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents : 29
Nombre de votants : 39*

LE SEPT JUILLET DEUX MILLE SEIZE

Le conseil municipal de la Ville de Dieppe s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du maire en date du 29 juin 2016 et sous la présidence de Monsieur Jumel Sébastien.

Sont présents : M. Jumel Sébastien, M. Langlois Nicolas, Mme Caru-Charreton Emmanuelle, Mme Buiche Marie-Luce, M. Eloy Frédéric (de la question n°6 à la question n°48), Mme Audigou Sabine, M. Lecanu Lucien, M. Lefebvre François, Mme Gaillard Marie-Catherine, M. Desmarest Luc, M. Begos Yves, Mme Cyprien Jocelyne, M. Verger Daniel, Mme Roussel Annette, M. Patrix Dominique, M. Ménard Joël (de la question n°15 à la question N°48), Mme Avril Jolanta, Mme Paresy Nathalie, Mme Leteissier Véronique, M. Bussy Florent, M. Pajot Mickaël (de la question n°1 à la question n°5), M. Petit Michel, Mme Orillon Ghislaine (de la question n°15 à la question n°48), M. Gautier André, Mme Ouvry Annie, M. Bazin Jean, M. Brebion Bernard, M. Pestrinaux Gérard, Mme Levasseur Virginie, M. Pasco Christian.

Sont absents et excusés : Mme Ridel Patricia, M. Weisz Frédéric, M. Eloy Frédéric (de la question n°1 à la question n°5), M. Ménard Joël (de la question n°1 à la question n°14), M. Carel Patrick, Mme Bouvier-Lafosse Isabelle, Mme Clapisson Paquita, Mme Buquet Estelle, M. Pajot Mickaël (de la question n°6 à la question n°48), Mme Quesnel Alice, Mme Anger Elodie, Mme Orillon Ghislaine (de la question n°1 à la question n°14), Mme Jeanvoine Sandra

Pouvoirs ont été donnés par : Mme Ridel Patricia à M. Jumel Sébastien, M. Weisz Frédéric à M. Bussy Florent, M. Ménard Joël à M. Langlois Nicolas (de la question n°1 à 14), M. Carel Patrick à M. Begos Yves, Mme Bouvier-Lafosse à M. Lefebvre François, Mme Clapisson Paquita à M. Lecanu Lucien, Mme Buquet Estelle à Mme Buiche Marie-Luce, M. Pajot Mickaël à M. Patrix Dominique (de la question n°6 à la question n°48), Mme Quesnel Alice à Mme Caru-Charreton Emmanuelle, Mme Anger Elodie à Mme Audigou Sabine, Mme Orillon Ghislaine à M. Gautier André (de la question n°1 à la question n°14), Mme Jeanvoine Sandra à M. Brebion Bernard

Le quorum était atteint, le conseil municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : M Langlois Nicolas

.../...

Rapporteur : Nicolas Langlois

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 en date a été approuvée par délibération le 25 octobre 2012. Cette procédure avait permis la modification du périmètre de la ZAC, parallèlement à la procédure de renouvellement de la concession d'aménagement attribuée à la SEMAD jusqu'en 2028.

Une première tranche de travaux d'espaces publics s'est terminée en août 2015 et un premier programme immobilier de 6000 m² de bureaux a été livré en septembre 2015. La programmation initiale de la ZAC, telle que prévue dans le dossier de réalisation de 2012, a été réorientée pour laisser une place plus importante aux surfaces commerciales et modifie le tracé des espaces publics.

Le programme des constructions projeté à l'origine était principalement dédié à des opérations tertiaires et de logements alors que le projet s'oriente dorénavant sur du commerce, du logement et dans une moindre mesure du bureau.

Mise à jour de l'étude d'impact :

L'étude d'impact environnemental réalisée en 2012, annexée au dossier de création de la ZAC, a été mise à jour pour tenir compte de ces évolutions, sous forme d'un dossier additif.

En qualité d'Autorité Environnementale, Madame la Préfète de Région a émis, par courrier du 12 avril 2016, un avis favorable sur le dossier additif à l'étude d'impact initiale. Les services de la DREAL ont souligné le fait que les enjeux environnementaux ont bien été pris en compte dans l'étude.

Conformément à l'article L.122-1-1 du Code de l'Environnement, ce dossier d'étude d'impact, accompagné de l'avis de la DREAL et du courrier de réponse que la Ville de Dieppe a adressé à Madame la Préfète, ont été mis à disposition du public du lundi 2 mai 2016 au mardi 17 mai 2016 à l'Hôtel de Ville.

Cette mise à disposition a été annoncée au public par voie d'affiches à l'Hôtel de Ville, par annonces légales, sur le site internet de la Ville de Dieppe ainsi que dans l'édition de mai 2016 du Journal de Bord.

Une seule observation a été déposée dans le registre dédié à cette concertation. Cette remarque évoque la mise en double sens de la rue de l'Entrepôt suite aux travaux réalisés en 2015 et regrette la fermeture à la circulation automobile de la voie descendante vers l'avenue Normandie-Sussex.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme « *le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact [...] notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.* ». Ainsi, un nouveau dossier de réalisation a été élaboré sur cette base.

Conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, ce dossier de réalisation comprend:

1) le projet de programme des équipements publics à réaliser :

Une première tranche de travaux réalisée en 2014/2015 a permis la mise en double sens de la rue de l'Entrepôt dans sa partie Nord dorénavant requalifiée et élargie, ainsi que l'aménagement de voiries secondaires reliant le cours de Dakar et l'avenue Normandie-Sussex en desservant la concession automobile Renault Dacia.

Le programme est constitué principalement des nouveaux espaces publics à réaliser sur ce périmètre, à savoir la requalification des voies existantes, la création de voies nouvelles, des réseaux, ainsi que les aménagements paysagers de ces espaces publics nécessaires à la création de ce nouveau quartier.

Le projet de programme des équipements publics inclut :

- la création d'un parvis entre le bâtiment des Douanes inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (actuel Centre Technique Municipal) et la gare SNCF. Cet aménagement paysager piétonnier prévoit de conserver en place, en les intégrant, les voies ferrées actuelles.
- la requalification de l'avenue Normandie Sussex qui assure la liaison entre la future entrée de ville au Sud de la ZAC, avec le prolongement de la RN27, et sa partie nord avec le pôle gare multimodal et le quai du Tonkin. La portion Nord de l'avenue Normandie-Sussex reste dans sa configuration actuelle en 2x1 voie afin de pacifier les flux de véhicules et laisser une part plus importante aux piétons.
- la réalisation de voiries secondaires, voiries partagées et de sentes paysagères : ces voies sont destinées à desservir les abords et les cœurs d'îlots, sur la base d'un schéma de trame viaire hiérarchisé.
- la réalisation des VRD : réseaux secs et humides, plantations, espaces verts et aménagements de voiries.
- la construction d'un équipement scolaire d'environ 1 600 m² de surface de plancher, à moyen terme, afin de répondre aux futurs besoins de la population créés par la construction de nouveaux logements (sous maîtrise d'ouvrage Ville de Dieppe).

Ainsi, les impacts de la modification de la ZAC sur les espaces publics initialement prévus sont les suivants :

- disparition du mail paysagé envisagé,
- création d'une place centrale piétonne publique au cœur de la tête Nord,
- aucun redressement de la rue de Stalingrad, mais maintien dans sa configuration actuelle,
- transformation du boulevard urbain de 2x2 voies en 2x1 voie dans sa partie Nord pour pacifier les circulations,
- modification du tracé des sentes piétonnes et des voiries secondaires par rapport au schéma initial.

2) le projet de programme global des constructions :

La programmation globale prévisionnelle des constructions y est répartie comme suit :

- logements : environ 44 000 m² soit environ 550 logements,
- résidence hôtelière : environ 3 000 m²
- Bureaux, administratifs et tertiaires : environ 12 000 m² (non compris 6 000 m² de surface de plancher du premier programme tertiaire des Huileries),
- Commerces : environ 17 000 m² incluant une moyenne surface commerciale,
- Activités urbano-portuaires: environ 8 300 m²
- Concessionnaire automobile : environ 13 000 m² (déjà réalisé avec les opérations Volkswagen et Renault Dacia),
- équipement scolaire : environ 1 600 m²

Les deux tiers des logements totaux prévus dans la ZAC seront réalisés dans la « tête Nord », où la superficie des commerces est augmentée.

L'intervention sur la ZAC Dieppe Sud consiste à aménager le foncier déjà maîtrisé par l'aménageur, la Ville de Dieppe et l'Établissement Public Foncier de Normandie, constitué de grandes friches portuaires et industrielles.

Pour le besoin de l'opération sur la tête Nord de la ZAC, certaines activités ou habitations feront l'objet d'acquisition à l'amiable par l'aménageur. Le recours à une procédure d'expropriation, dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique, interviendrait si aucune solution amiable n'avait pu être trouvée.

3) les modalités prévisionnelles de financement de l'opération :

Le bilan prévisionnel de la ZAC Dieppe Sud, intégré au dossier de réalisation de la ZAC, s'appuie sur les différents éléments transmis par la maîtrise d'œuvre pour le chiffrage du projet.

Entre 2013 et 2028, le bilan prévisionnel prévoit 38 306 480 € HT aux postes des recettes et des dépenses.

Les travaux à réaliser s'élèvent à 20 244 379 €HT, dont 3 370 000 €HT sont liés au coût de libération et de reconstitution des bâtiments de la SNCF.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales,
- le code de l'urbanisme et notamment les articles R.311-7 et suivants,
- la délibération du conseil municipal du 5 mai 1999 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Dieppe Sud,
- la délibération du conseil municipal du 25 octobre 2012 approuvant le bilan de la concertation, la modification du périmètre de la ZAC Dieppe Sud et son dossier de création,
- la délibération du conseil municipal du 25 octobre 2012 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,
- le dossier additif à l'étude d'impact réalisé
- l'avis de Madame la Préfète de Région sur l'étude d'impact, en qualité d'autorité Environnementale, rendu le 12 avril 2016,

Considérant :

- la nécessité de modifier le dossier de réalisation de la ZAC Dieppe Sud 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,
- la mise à disposition du public de l'étude d'impact environnementale du 2 mai au 17 mai 2016,
- l'avis de la commission n°3 du 28 juin 2016,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- **tire le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact modificative,**
- **approuve le dossier de réalisation de la ZAC Dieppe Sud, intégrant le dossier additif à l'étude d'impact,**
- **autorise Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération,**

Vote :

- 30 voix "pour" : Groupe "Elus Citoyens, Républicains et Communistes de Dieppe", Groupe "Dieppe Ecologique et Solidaire",
- 9 abstentions : Groupe "Dieppe au Coeur", Groupe "Unis pour Dieppe"

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Dieppe et dans les mairies annexes durant un mois et d'une mention dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département.

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

**Pour extrait certifié conforme au registre
Le Maire de la Ville de Dieppe,
Sébastien Jumel**



**Acte certifié exécutoire en application
de la loi du 2 mars 1982 modifiée**

Réception en Sous-Préfecture : 18 JUIL. 2016

Publication : 26 JUIL. 2016

Notification :

**Pour le Maire et par délégation,
La responsable du bureau des assemblées
Mme Sylvie AUZOU**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "S. Auzou", written over the typed name of the responsible official.

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

DELIBERATION N° 17

ZAC Dieppe Sud - approbation du programme des équipements publics

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

*Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents : 29
Nombre de votants : 39*

LE SEPT JUILLET DEUX MILLE SEIZE

Le conseil municipal de la Ville de Dieppe s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du maire en date du 29 juin 2016 et sous la présidence de Monsieur Jumel Sébastien.

Sont présents : M. Jumel Sébastien, M. Langlois Nicolas, Mme Caru-Charreton Emmanuelle, Mme Buiche Marie-Luce, M. Eloy Frédéric (de la question n°6 à la question n°48), Mme Audigou Sabine, M. Lecanu Lucien, M. Lefebvre François, Mme Gaillard Marie-Catherine, M. Desmarest Luc, M. Begos Yves, Mme Cyprien Jocelyne, M. Verger Daniel, Mme Roussel Annette, M. Patrix Dominique, M. Ménard Joël (de la question n°15 à la question N°48), Mme Avril Jolanta, Mme Paresy Nathalie, Mme Leteissier Véronique, M. Bussy Florent, M. Pajot Mickaël (de la question n°1 à la question n°5), M. Petit Michel, Mme Ortillon Ghislaine (de la question n°15 à la question n°48), M. Gautier André, Mme Ouvry Annie, M. Bazin Jean, M. Brebion Bernard, M. Pestrinaux Gérard, Mme Levasseur Virginie, M. Pasco Christian.

Sont absents et excusés : Mme Ridel Patricia, M. Weisz Frédéric, M. Eloy Frédéric (de la question n°1 à la question n°5), M. Ménard Joël (de la question n°1 à la question n°14), M. Carel Patrick, Mme Bouvier-Lafosse Isabelle, Mme Clapisson Paquita, Mme Buquet Estelle, M. Pajot Mickaël (de la question n°6 à la question n°48), Mme Quesnel Alice, Mme Anger Elodie, Mme Ortillon Ghislaine (de la question n°1 à la question n°14), Mme Jeanvoine Sandra

Pouvoirs ont été donnés par : Mme Ridel Patricia à M. Jumel Sébastien, M. Weisz Frédéric à M. Bussy Florent, M. Ménard Joël à M. Langlois Nicolas (de la question n°1 à 14), M. Carel Patrick à M. Begos Yves, Mme Bouvier-Lafosse à M. Lefebvre François, Mme Clapisson Paquita à M. Lecanu Lucien, Mme Buquet Estelle à Mme Buiche Marie-Luce, M. Pajot Mickaël à M. Patrix Dominique (de la question n°6 à la question n°48), Mme Quesnel Alice à Mme Caru-Charreton Emmanuelle, Mme Anger Elodie à Mme Audigou Sabine, Mme Ortillon Ghislaine à M. Gautier André (de la question n°1 à la question n°14), Mme Jeanvoine Sandra à M. Brebion Bernard

Le quorum était atteint, le conseil municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : M Langlois Nicolas

.../...

Rapporteur : Nicolas Langlois

Les documents réglementaires et administratifs constituant une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sont le dossier de création, le dossier de réalisation, et le programme des équipements publics.

Lors de la procédure de renouvellement de la concession d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud en 2012, ces trois documents avaient été modifiés par délibération lors du Conseil Municipal du 25 octobre 2012.

Les évolutions récentes de la programmation des constructions de la ZAC ont amené la Ville de Dieppe à approuver un dossier de réalisation modifié. Ces évolutions ayant entraîné une modification des espaces publics futurs de l'opération, il convient d'approuver un nouveau programme des équipements publics.

Le programme est constitué des nouveaux espaces publics à réaliser dans la ZAC, à savoir la requalification des voies existantes, la création de voies nouvelles, des réseaux, ainsi que les aménagements paysagers de ces espaces publics nécessaires à la création de ce nouveau quartier.

Le projet de programme des équipements publics inclut :

- la création d'un parvis entre le bâtiment des Douanes inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (actuel Centre Technique Municipal) et la gare SNCF. Cet aménagement paysager piétonnier prévoit de conserver en place, en les intégrant, les voies ferrées actuelles.
- la requalification de l'avenue Normandie Sussex qui assure la liaison entre la future entrée de ville au Sud de la ZAC, avec le prolongement de la RN27, et sa partie nord avec le pôle gare multimodal et le quai du Tonkin. La portion Nord de l'avenue Normandie-Sussex reste dans sa configuration actuelle en 2x1 voie afin de pacifier les flux de véhicules et de laisser une part plus importante aux piétons.
- la réalisation de voiries secondaires, voiries partagées et de sentes paysagères : ces voies sont destinées à desservir les abords et les cœurs d'îlots, sur la base d'un schéma de trame viaire hiérarchisé.
- la réalisation des VRD : réseaux secs et humides, plantations, espaces verts et aménagements de voiries.
- la construction d'un équipement scolaire d'environ 1 600 m² de surface de plancher, à moyen terme, afin de répondre aux futurs besoins de la population créés par la construction de nouveaux logements (sous maîtrise d'ouvrage Ville de Dieppe).

Ainsi, les impacts de la modification de la ZAC sur les espaces publics initialement prévus en 2012 sont les suivants :

- disparition du mail paysagé envisagé,
- création d'une place centrale piétonne publique au cœur de la tête Nord,
- aucun redressement de la rue de Stalingrad, mais maintien dans sa configuration actuelle,
- transformation du boulevard urbain de 2x2 voies en 2x1 voie dans sa partie Nord pour pacifier les circulations,
- modification du tracé des sentes piétonnes et des voiries secondaires par rapport au schéma initial.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales,
- l'article R.311-8 du Code de l'Urbanisme,
- la délibération du conseil municipal du 5 mai 1999 créant la ZAC Dieppe Sud en approuvant son dossier de création et son dossier de réalisation,
- la délibération du conseil municipal du 25 octobre 2012 approuvant le bilan de la concertation, la modification du périmètre de la ZAC Dieppe Sud et son dossier de création,
- la délibération du conseil municipal du 25 octobre 2012 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,
- la délibération du conseil municipal du 25 octobre 2012 approuvant le programme des équipements publics,

Considérant :

- la nécessité d'approuver un nouveau programme des équipements publics de la ZAC Dieppe Sud afin de tenir compte des travaux d'espaces publics déjà réalisés en 2014 et 2015, et des modifications de programme des constructions à édifier.
- l'avis de la commission n° 3 du 28 juin 2016,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, approuve le programme des équipements publics de la ZAC Dieppe Sud et autorise Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Vote :

- 30 voix "pour" : Groupe "Elus Citoyens, Républicains et Communistes de Dieppe", Groupe "Dieppe Ecologique et Solidaire",
- 9 abstentions : Groupe "Dieppe au Coeur", Groupe "Unis pour Dieppe"

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Dieppe et dans les mairies annexes durant un mois et d'une mention dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département.

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

**Pour extrait certifié conforme au registre
Le Maire de la Ville de Dieppe,
Sébastien Jumel**



Acte certifié exécutoire en application
de la loi du 2 mars 1982 modifiée

Réception en Sous-Préfecture : 18 JUIL. 2016

Publication : 26 JUIL. 2016

Notification :

Pour le Maire et par délégation,
La responsable du bureau des assemblées
Mme Sylvie AUZOU

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

DELIBERATION N° 44bis

**ZAC DIEPPE SUD – Lancement de la procédure
de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire
(annule et remplace la délibération N° 18 du 7 juillet 2016)**

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

*Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents : 32
Nombre de votants : 38*

LE 6 OCTOBRE DEUX MILLE SEIZE

Le conseil municipal de la Ville de Dieppe s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du maire en date du 29 septembre 2016 et sous la présidence de Monsieur Jumel Sébastien.

Sont présents : M. JUMEL Sébastien, M. LANGLOIS Nicolas, Mme RIDEL Patricia, Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, M. WEISZ Frédéric, Mme BUICHE Marie-Luce, Mme AUDIGOU Sabine, M. LECANU Lucien, M. LEFEBVRE François, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne, Mme ROUSSEL Annette, M. PATRIX Dominique, M. MENARD Joël, M. CAREL Patrick, , Mme CLAPISSON Paquita, Mme PARESY Nathalie, Mme LETEISSIER Véronique, M. BUSSY Florent, Mme BUQUET Estelle, M. PAJOT Mickaël, Mme QUESNEL Alice, Mme ANGER Elodie, M. PETIT Michel (de la question n° 4 bis à la question n° 71 et à la question 44), Mme ORTILLON Ghislaine, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BREBION Bernard, M. PESTRINAUX Gérard, Mme LEVASSEUR Virginie, M. PASCO Christian.

Sont absents et excusés : M. ELOY Frédéric, M. DESMAREST Luc, M. VERGER Daniel, Mme BOUVIER LAFOSSE Isabelle, Mme AVRIL Jolanta, M. PETIT Michel (de la question n° 1 à la question n° 4 et pour la question n° 67), M. BAZIN Jean, Mme JEANVOINE Sandra.

Pouvoirs ont été donnés par : M. ELOY Frédéric à M. LEFEBVRE François, M. DESMAREST Luc à M. LANGLOIS Nicolas, M. VERGER Daniel à M le Maire, Mme BOUVIER LAFOSSE Isabelle à BUICHE Marie-Luce, M. BAZIN Jean à Mme OUVRY Annie, Mme JEANVOINE Sandra à M. BREBION Bernard.

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : Mme ANGER Elodie

.../...

Rapporteur : M Nicolas Langlois

Par délibération du 7 juillet 2016, le conseil municipal de la Ville de Dieppe approuvait le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour le projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud. La délibération sollicitait également auprès de la Préfecture, l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire. Le dossier de DUP et d'enquête parcellaire a été déposé en juillet 2016 auprès des services de la Préfecture pour une pré-instruction.

La Préfecture de Seine-Maritime a informé la Ville de Dieppe en août 2016 de son souhait de voir figurer dans le dossier de DUP, non pas 3 périmètres de DUP à l'intérieur de la ZAC comme proposé, mais un seul et unique périmètre de DUP correspondant au périmètre global de la ZAC.

Cette demande des services préfectoraux a été confirmée juridiquement par le Pôle Interrégional d'Appui au Contrôle de Légalité (PIACL) saisi sur cette question le 23 septembre 2016.

Il convient alors par cette nouvelle délibération de rapporter la délibération n°18 du 7 juillet 2016 en ne faisant figurer dans le dossier de DUP qu'un seul et unique périmètre de DUP. Le reste du dossier de DUP et d'enquête parcellaire reste inchangé.

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 en date a été approuvée par délibération le 25 octobre 2012. Cette procédure avait permis la modification du périmètre de la ZAC, parallèlement à la procédure de renouvellement de la concession d'aménagement attribuée à la SEMAD jusqu'en 2028.

Une première tranche de travaux d'espaces publics s'est terminée en août 2015 et un premier programme immobilier de 6000 m² de bureaux a été livré en septembre 2015. La programmation initiale de la ZAC, telle que prévue dans le dossier de réalisation de 2012, a été réorientée pour laisser une place plus importante aux surfaces commerciales et modifie le tracé des espaces publics.

Une première tranche de travaux réalisée en 2014/2015 a permis la mise en double sens de la rue de l'Entrepôt dans sa partie Nord dorénavant requalifiée et élargie, ainsi que l'aménagement de voiries secondaires reliant le cours de Dakar et l'avenue Normandie-Sussex en desservant la concession automobile Renault Dacia. Une seconde tranche de travaux doit être réalisée concomitamment à la construction au Nord de la ZAC de plusieurs programmes mixtes alliant commerces, logements et activités.

Véritable projet urbain d'extension du centre ville historique, ce quartier deviendra l'entrée de Dieppe avec le dévoiement de la RN27 aboutissant sur l'avenue Normandie-Sussex. La « tête Nord » de la ZAC deviendra de fait, la vitrine de la ville.

Profitant d'un accès direct à la gare SNCF, à la gare routière, et au réseau de transport en commun de l'agglomération, ce quartier permettra de participer à la production de logements de la ville inscrite dans le Programme Local d'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 avec les chantiers d'éoliens off-shore et des grands carénages.

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, l'aménageur acquiert les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération 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).

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.

Ces acquisitions permettraient 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 îlots et de viabiliser les lots destinés aux futures constructions du projet de la ZAC.

Cette maîtrise foncière supplémentaire permettrait 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, l'aménageur et la Ville de Dieppe souhaitent solliciter auprès de Madame la Préfète 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, permettrait à l'aménageur, 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.

Le périmètre de la DUP sollicitée correspond au périmètre de la ZAC Dieppe Sud.

Afin de rationaliser la procédure et les délais d'application, il est proposé de solliciter conjointement Madame la Préfète 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,
- la délibération n° 18 du 07 juillet 2016,

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,

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

- de rapporter la délibération n° 18 du 7 juillet 2016,
- d'approuver le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le périmètre global de la ZAC Dieppe Sud,
- de solliciter auprès de Madame la Préfète l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,
- de solliciter auprès de Madame la Préfète l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire,
- d'informer Madame la Préfète que la Déclaration d'Utilité Publique devra être établie au bénéfice de la Ville de Dieppe et/ou de la SEMAD et/ou de l'Etablissement Public Foncier de Normandie.
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son adjoint délégué, à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de cette DUP.

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

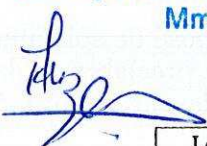
Acte certifié exécutoire en application
de la loi du 2 mars 1982 modifiée

Réception en Sous-Préfecture : 14 OCT. 2016

Publication : 17 OCT. 2016

Notification : 21-OCT.-2016

Pour le Maire et par délégation,
La responsable du bureau des assemblées
Mme Sylvie AUZOU



Pour extrait certifié conforme au registre
Le Maire de la Ville de Dieppe,
Sébastien Jumel



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

Zac **DIEPPE** sud

 **VILLE DE**
DIEPPE
ce sont nos vies qui font la ville

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

DIEPPE SUD

DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Notice explicative

Aménageur :

**semad**

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	5
PARTIE 1 – CONTEXTE DE L'OPÉRATION	6
1 – Cadre global	6
2 – Secteur de la ZAC Dieppe Sud	8
PARTIE 2 – PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION.....	10
1 – Description du site et de son environnement	10
2 – Programme de la ZAC Dieppe Sud	12
2.1 - Les grands principes d'aménagement	12
2.2 – Programme global des constructions	14
2.3 - Programme des équipements publics	16
2.4 – Phasage des opérations	17
3 – Situation foncière de la ZAC Dieppe Sud et emprise du dossier de demande de déclaration d'utilité publique	19
PARTIE 3 - JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION.....	20
1 - La ZAC Dieppe Sud, un projet de développement social, territorial et urbain.....	20
2 - La ZAC Dieppe Sud, un projet respectueux de l'environnement, en phase avec les objectifs de développement durable.....	21

Annexe 1 : Délibération n°5 du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 portant approbation du dossier de création de la ZAC

Annexe 2 : Délibération n° 6 du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC

Annexe 3 : Délibération n° 7 du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 portant approbation du programme d'équipements publics de la ZAC

Annexe 4 : Délibération n° 16 du Conseil Municipal du 7 juillet 2016 portant approbation de la modification du dossier de réalisation de la ZAC

Annexe 5 : Délibération n° 17 du Conseil Municipal du 7 juillet 2016 portant approbation de la modification du programme d'équipements publics de la ZAC

Préambule

La ZAC Dieppe Sud a été créée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Dieppe en date du 5 mai 1999. Une concession d'aménagement a été conclue le 10 juin 1999 entre la Ville de Dieppe et la SEMAD. Elle est arrivée à son terme le 30 juin 2013.

La municipalité a engagé préalablement à ce terme une procédure relative à la modification du périmètre de cette ZAC afin, notamment, de tenir compte des aménagements et constructions déjà réalisés depuis la création initiale de la ZAC, de conforter sa façade portuaire et d'aménager la future entrée de ville au Sud. Le nouveau dossier a été validé par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2012, préalablement à la formalisation d'un nouveau traité de concession intervenu en date du 27 juin 2013 entre la Ville de Dieppe (concedant) et la Société d'Economie Mixte de l'Agglomération Dieppoise, SEMAD (concessionnaire).

Cette ZAC prévoit la réalisation d'un programme d'équipements publics, défini par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2012 mais également la réalisation de surfaces tertiaires, de logements, de commerces...

En 2015, le programme initial de la ZAC a été partiellement réorienté, il a été décidé d'adopter un parti résolument plus urbain dans son secteur Nord. La volonté affichée d'en faire une véritable extension du centre-ville a mené vers une programmation à forte dominante commerciale et habitat. Dans ce cadre, un complément à l'étude d'impact réalisée en 2012 a été produit et soumis à l'avis de la Préfète de Région en qualité d'Autorité Environnementale en début d'année 2016. La DREAL a fait part de son avis favorable à cette évolution. Le Conseil Municipal a acté, par délibérations en date du 7 juillet 2016, l'évolution de son dossier de réalisation d'une part et le programme des équipements publics d'autre part.

C'est pour mener à bien ce projet urbain ambitieux remanié qu'il s'avère désormais nécessaire de solliciter auprès des autorités compétentes une déclaration d'utilité publique portant sur les emprises nécessaires à la concrétisation des premières phases du programme au profit de la Ville de Dieppe, de son aménageur, la SEMAD et de l'Etablissement Public Foncier de Normandie, EPFN.

La composition du présent dossier est régie par l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et l'enquête organisée selon les dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement.

Partie 1 – Contexte de l'opération

1 – Cadre global

Dieppe est située sur la côte d'Albâtre, au Nord du département de Seine-Maritime et de la région Normandie, à une soixantaine de kilomètres de Rouen et à cent soixante-dix kilomètres de Paris. Cette situation en fait le « bord de mer » le plus proche de la capitale.



Dieppe est stratégiquement localisée sur la côte normande, elle est accessible par le réseau ferroviaire (ligne Rouen-Dieppe), routier et autoroutier. Elle est desservie par les autoroutes A28 (Tours-Abbeville) et A29 (Saint-Quentin-Deauville) reliées à Dieppe par la route départementale D915 et la route nationale RN 27 (Dieppe-Rouen). La route départementale D925, longeant la côte depuis Le Havre jusqu'au-delà d'Abbeville la dessert également.

Par ailleurs, l'environnement proche de Dieppe est largement rural, faisant de la ville un bassin d'emploi et d'activité au rayonnement large. La zone de chalandise des commerces est également étendue. Le périmètre d'influence de la commune peut sensiblement être assimilé à celui du SCOT du Pays Dieppois-Terroir de Caux, actuellement en cours d'élaboration.



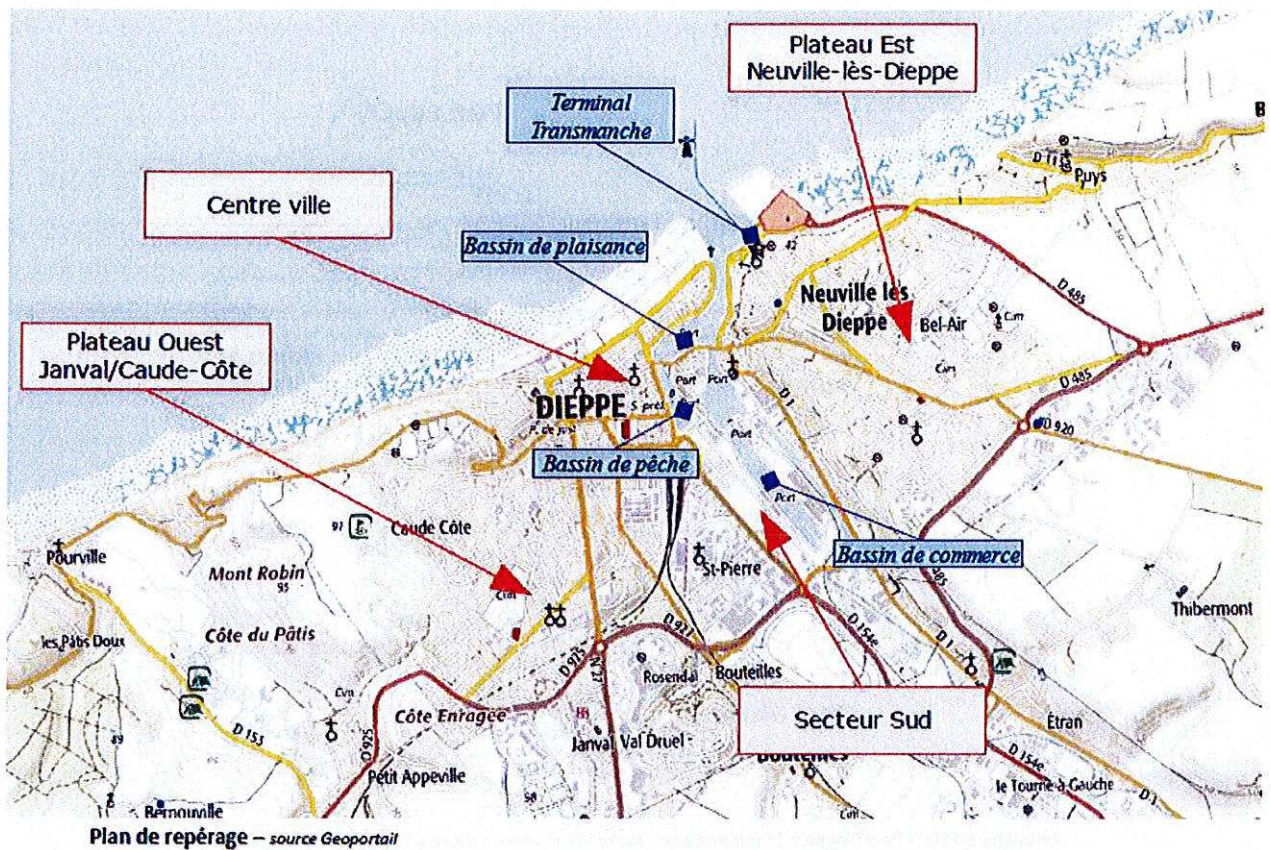
Périmètre du SCOT Pays Dieppois-Terroir de Caux – source site internet « www.paysdieppois-terroirdecaux.fr »

La ville s'étend depuis la vallée vers les plateaux Est et Ouest sur lequel se concentre à la fois un habitat pavillonnaire et des quartiers d'habitat dense, ainsi que des zones commerciales et d'activités.

Le centre-ville est situé en fond de vallée. Il concentre l'activité touristique, portuaire et balnéaire, des commerces, des services et un centre ancien datant principalement du XVIII^{ème} siècle constitué de bâtiments classés en Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), celle-ci s'étendant bien au-delà de l'hyper-centre. Ce dernier fait d'ailleurs l'objet depuis de nombreuses années d'une forte intervention de la part des pouvoirs publics afin de le réhabiliter et le requalifier.

On retrouve également, en partie basse dans la partie Sud de la ville, de larges secteurs industriels et commerciaux, ainsi que l'activité portuaire. Cette dernière est multiple et s'organise autour de bassins dédiés pénétrant largement dans la ville. On évoque volontiers « les » ports de Dieppe comprenant un port de commerce, un port de pêche, un port de plaisance et un terminal pour les ferrys assurant la liaison transmanche Dieppe-Newhaven.

Ces activités industrielles et commerciales ont cependant fortement muté ces dernières décennies, laissant place à de nombreuses friches, notamment au Sud de la commune secteur d'implantation de la ZAC Dieppe Sud.



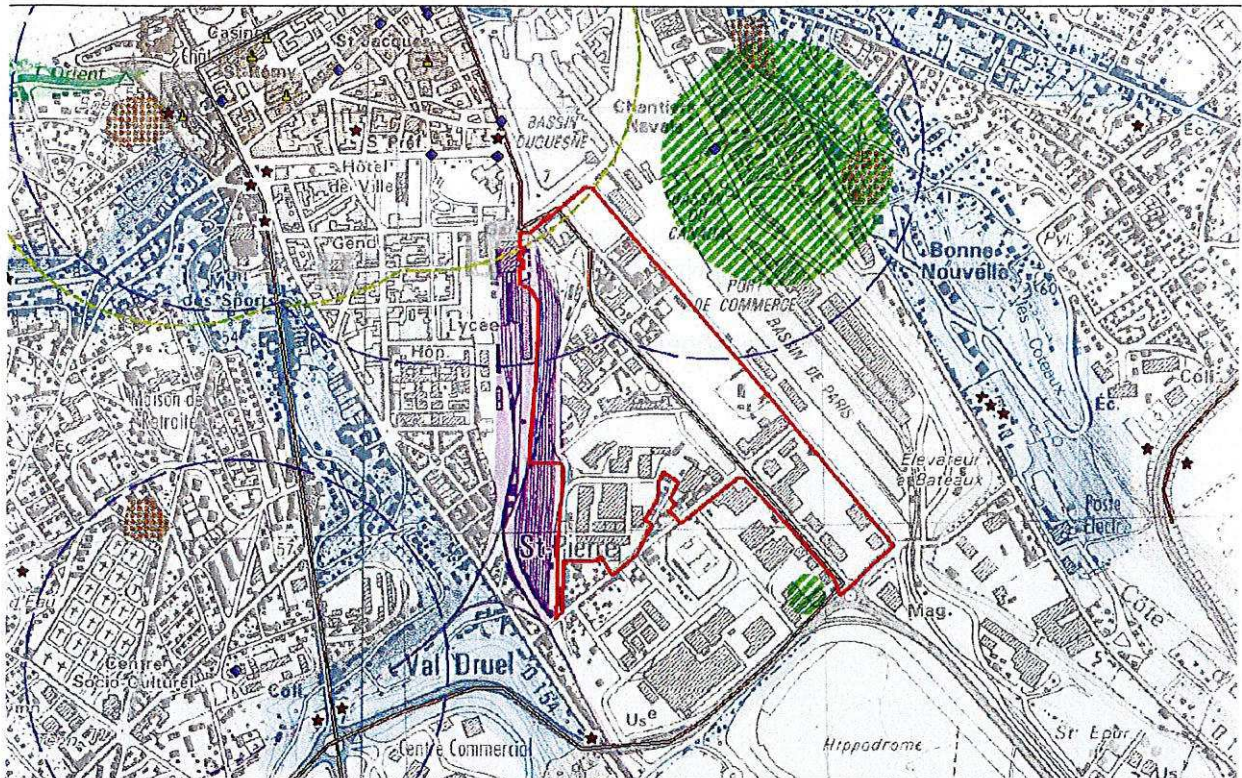
2 – Secteur de la ZAC Dieppe Sud

Le projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud est situé à l'extrême Sud de la commune. Ce quartier, avec la déviation programmée de la RN 27, deviendra la future entrée de ville.

Il est délimité :

- au Nord, par les gares routières et ferroviaires et le bassin de pêche,
- à l'Ouest, par les lignes ferroviaires de la gare,
- au Sud, par la zone industrielle de Bréauté et l'avenue Vauban,
- à l'Est, par le bassin de commerce.

La ZAC totalise dans son périmètre, une surface de près de 39 hectares.



**SYNTHÈSE DES CONTRAINTES
ZAC DIEPPE SUD**

1000 m

Risque inondation	Mouvement de terrain	Indice de cavité souterraine	Périmètre de protection de monument inscrit	Site inscrit
Danger industriel	TMD routier	Monument inscrit	Périmètre de protection de monument inscrit	Site archéologique
Recul des falaises	TMD SNCF	Monument classé	Périmètre de protection de monument inscrit	Projet



Plan du secteur de la ZAC – Source Etude d'impact, juillet 2012, Iris Conseil

Une emprise à l'Ouest de la ZAC actuelle, incluse dans la précédente concession, est déjà aménagée et a été dotée, dans ce cadre, d'un lycée technique et d'opérations de logements locatifs sociaux.

L'activité économique est très présente sur la zone, qui est en revanche peu habitée. De nombreux secteurs d'activité y cohabitent : concessions automobiles sur l'avenue Normandie-Sussex, activités portuaires et de logistiques sur le cours de Dakar, activités industrielles et artisanales dans le parc du Talou, ou bien encore administrations dans la partie Nord (Pôle Emploi, Médecine du travail, CPAM).

L'ensemble de ces activités à vocation à être conforté et développé par le projet.

Le secteur est également marqué par la présence de plusieurs friches urbaines, que le projet d'aménagement prévoit de requalifier.

Partie 2 – Présentation de l'opération

1 – Description du site et de son environnement

Le périmètre de l'opération se compose de friches portuaires, d'un pôle de services administratifs, d'une zone d'activité, du centre technique municipal, des abords de la gare SNCF, de maisons et d'immeubles d'habitation dans sa partie Nord. Elle est traversée par une artère de 2 X 2 voies, l'avenue Normandie-Sussex, bordée dans sa partie Sud par de nombreuses concessions automobiles et future entrée de ville, destinée à être requalifiée en boulevard urbain.



Périmètre ZAC Dieppe Sud et de la DUP – Source Ville de Dieppe/SEMAD

Aujourd'hui, le quartier Dieppe Sud souffre d'un déficit d'image et n'est identifié que par la succession d'entreprises diverses le long de l'avenue Normandie-Sussex et par un parc d'activités enclavé.

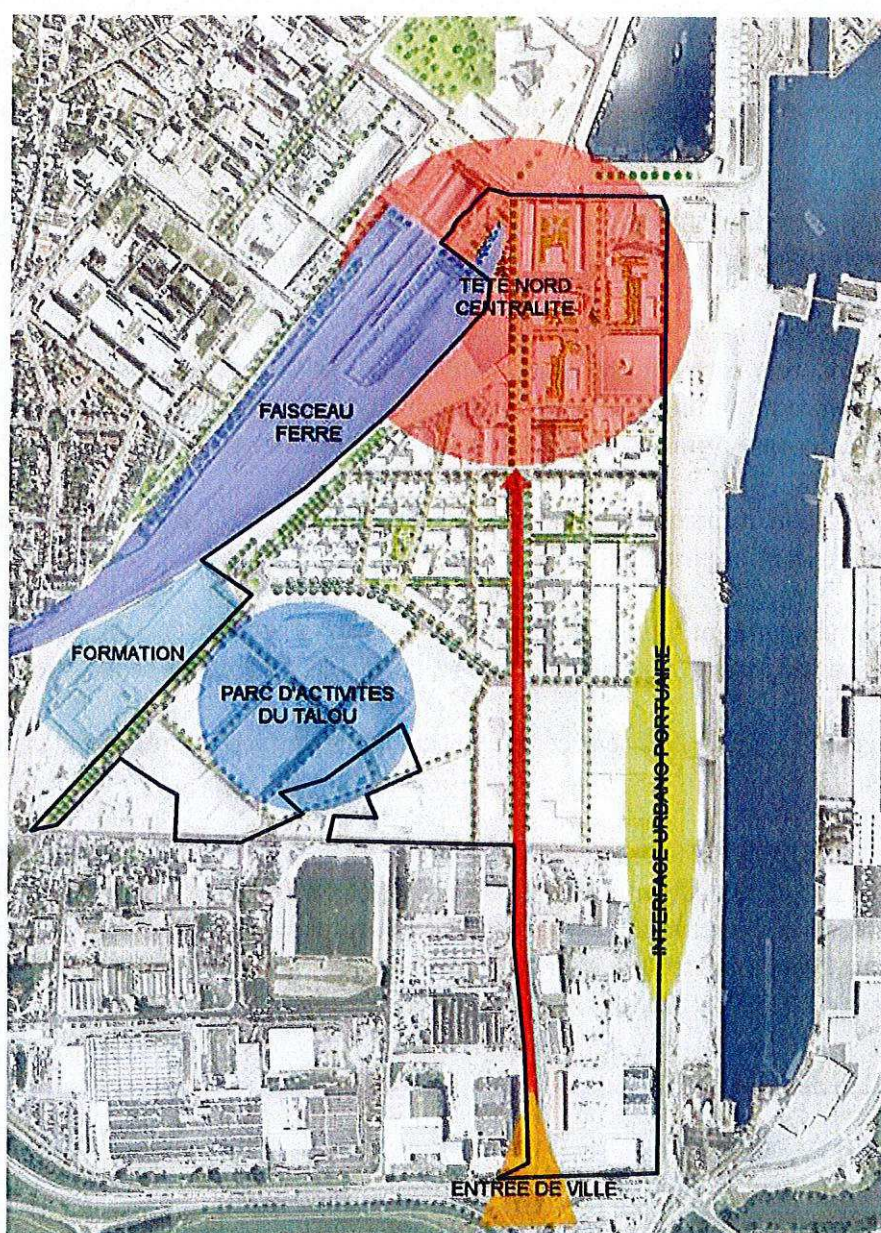
Le secteur est contraint et présente de nombreuses coupures urbaines (les bassins du port et ses darses commerciales, le faisceau ferré, l'hippodrome de Rouxmesnil-Bouteilles, notamment).

Le site peut par conséquent être caractérisé par des franges urbaines aux occupations contrastées (habitat, activité portuaire, tertiaire...). C'est donc dans un environnement au tissu urbain lâche, peu dense qui ne présente pas de véritable façade urbaine constituée le long de ses axes structurants que s'inscrit ce projet.

Il présente cependant de nombreux atouts :

- Il est riche de deux façades sur le Domaine Maritime Portuaire (cours de Dakar et quai du Tonkin) dans lesquelles réside un fort potentiel de développement urbano-portuaire.
- Il dispose de nombreux espaces fonciers à requalifier.
- Il bénéficie de la proximité immédiate du quartier des gares, de l'hôpital, sources d'animation.
- Il jouxte surtout le centre-ville et constitue à ce titre une opportunité unique de développement pour le territoire et en particulier d'extension de ce centre.

Un des enjeux majeurs de ce projet d'aménagement réside dans la réussite de la conciliation de fonctions aussi divergentes que l'activité portuaire, l'industrie, le commerce ou l'habitat tout en lui conférant un caractère résolument urbain. Il s'agit également de créer une véritable entrée de ville, tout en le reliant au centre historique de Dieppe.



Les secteurs de la ZAC et de ses environs – Source Ville de Dieppe, juin 2016

— Périmètre de la ZAC et de la DUP

Description du milieu physique

Topographie

Le secteur s'inscrit dans la vallée de l'Arques constituée un peu plus en amont par la confluence de trois rivières : l'Eaulne, la Béthune et la Varenne sur la commune d'Arques-la-Bataille.

Le fond de la vallée est entouré à l'Est et à l'Ouest par deux plateaux culminants entre 50 et 100 mètres au-dessus du niveau de la mer et au Nord par une ligne de côte. Celle-ci est marquée par des falaises abruptes interrompues par le port de Dieppe et la succession de ses bassins maritimes. La topographie de la ZAC Dieppe Sud, en fond de vallée, est relativement plane.

Description du milieu naturel

Dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC, un diagnostic écologique a été réalisé. Cette étude permet d'évaluer les impacts que le projet peut générer sur les habitats naturels, la flore et la faune ainsi que les mesures à appliquer pour supprimer, réduire voire si nécessaire compenser ces impacts.

Aucune espèce floristique ni habitat protégés ne sont présents dans le périmètre de la ZAC. Au vue du caractère urbain de la zone, aucune espèce de reptile ou d'amphibien n'a été observée sur le site.

Les chauves-souris représentent un enjeu faible pour la ZAC. La présence de milieux plus favorables aux alentours réduit grandement l'attrait de la ZAC pour les chiroptères. De plus, les milieux présents sont peu propices, les zones de friches étant très enclavées.

L'avifaune quant à elle représente un enjeu moyen pour la ZAC, avec la présence d'espèces protégées observées sur une friche.

Les travaux d'aménagement de la ZAC impactant la totalité des friches, les opérations de débroussaillage et défrichement se dérouleront en dehors de période de nidification.

Les habitats observés dans la ZAC sont cependant de faible surface et présentent un mauvais état de conservation.

Par ailleurs, la situation relative à la gestion des eaux de la zone n'étant pas impactée et même améliorée par le projet, les autorités compétentes ont estimé que **cette opération ne nécessitait pas la formalisation et l'instruction d'un dossier « Loi sur l'eau »** (voir le courrier de la Police de l'eau en date du 12 mars 2014 et l'avis de la DREAL en date du 12 avril 2016 portant sur le dossier de modification de ZAC joints à la rubrique « Avis obligatoires émis sur le projet »).

2 – Programme de la ZAC Dieppe Sud

2.1 - Les grands principes d'aménagement

Les principes d'aménagement de ce projet urbain ambitieux pour la ville de Dieppe, programmé sur les quinze années à venir, ont été définis afin de répondre aux enjeux de mixité des fonctions

et des flux. Il reste néanmoins évolutif en fonction des opportunités foncières.

Ils comprennent :

- la création d'une offre tertiaire,
- la création d'un pôle multimodal autour de la gare,
- le développement d'une zone urbano-portuaire,
- la création de nouveaux logements,
- l'implantation de commerces,
- le confortement du parc d'activités du Talou.

L'objectif est d'opérer une profonde recomposition urbaine en s'appuyant, à la fois, sur une démarche de développement durable, sur la redynamisation de ce quartier et sur la déviation future de la RN 27 positionnant la ZAC Dieppe Sud en nouvelle entrée principale de la ville.

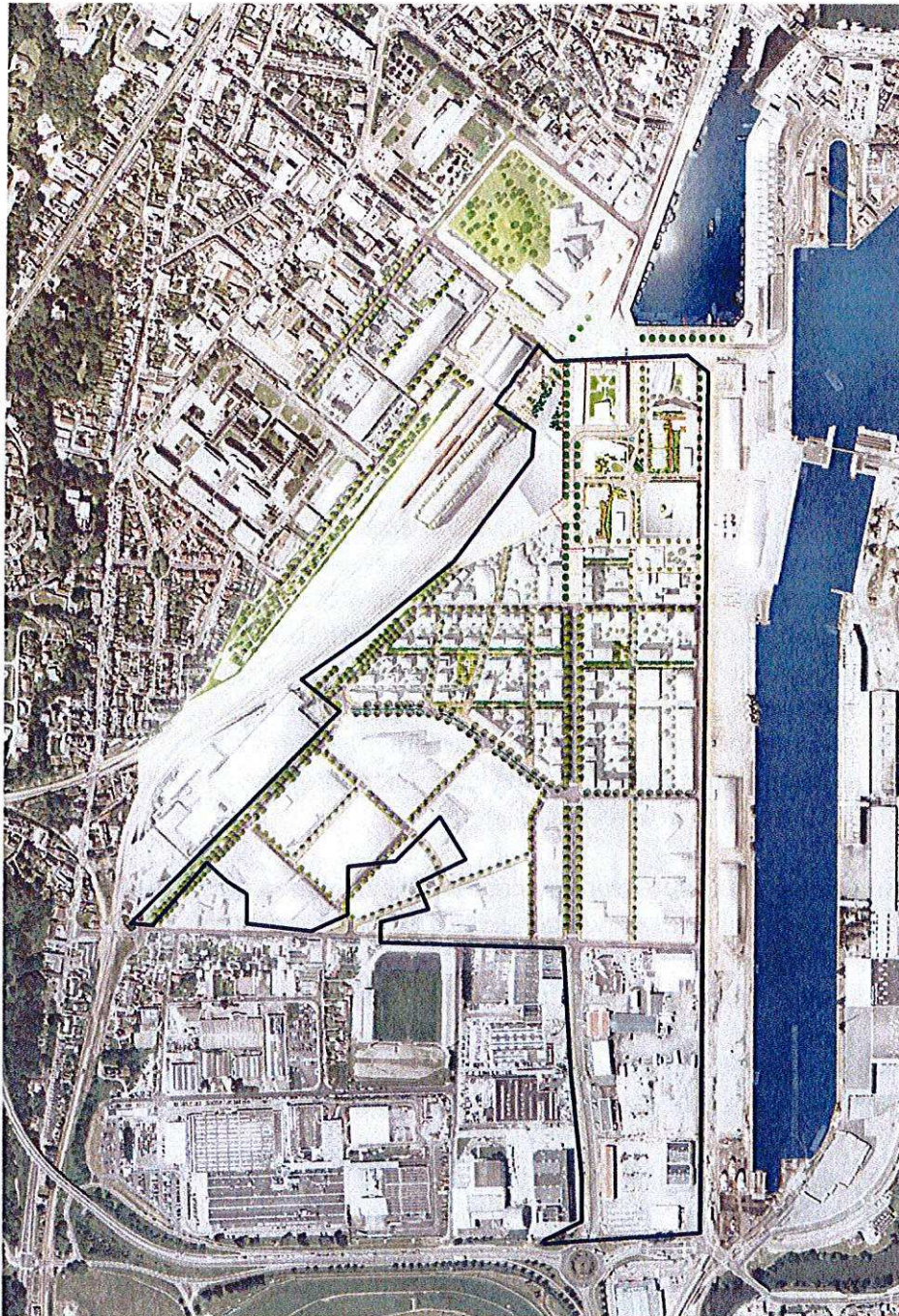
Cet aménagement est phasé (voir paragraphe 2.4 ci-après), l'intervention se concentrant dans un premier temps dans le secteur « Tête Nord – centralité » où sera situé un secteur urbain dense concentrant des commerces, des logements, de l'activité tertiaire et où sera réorganisée la circulation viaire tant pour les véhicules que pour les piétons, en lien à terme avec les quais du Tonkin et Bérigny vers le centre historique. Des espaces publics clairs, lisibles et très largement piétonniers ou à minima partagés y seront créés (place « cœur de quartier », place de la gare, nouvelle rue de l'Entrepôt (dont un tronçon est d'ores et déjà réalisé....), favorisant les flux et les échanges avec le centre historique dans une configuration résolument urbaine tout en générant un véritable pôle d'attraction propre au quartier.

Au-delà, au Sud-Ouest de la Tête Nord, la création d'habitat sera favorisée et sera de type plutôt « intermédiaire » (semi-collectif, individuel accolé...). L'activité n'y sera à priori pas développée car déjà présente. La trame viaire sera également repensée afin de faciliter les flux tout en les sécurisant, en laissant la part belle aux circulations douces.

Au Sud-Est, des friches seront viabilisées afin de permettre l'installation d'activités en lien avec les entreprises déjà présentes et le port.

La dimension paysagère de l'ensemble du projet sera particulièrement soignée, elle accompagnera les perspectives urbaines et l'organisation viaire.

Ce projet fait partie intégrante des perspectives d'évolutions de la commune et ne nécessite pas de mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vigueur, en particulier du PLU, approuvé en janvier 2014. Ainsi, le zonage réglementaire permet la réalisation des opérations envisagées et deux des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) qu'il contient portent sur ce secteur.



Plan d'aménagement de la ZAC – Source AAUPC, avril 2016
—— Périmètre de la ZAC et de la DUP

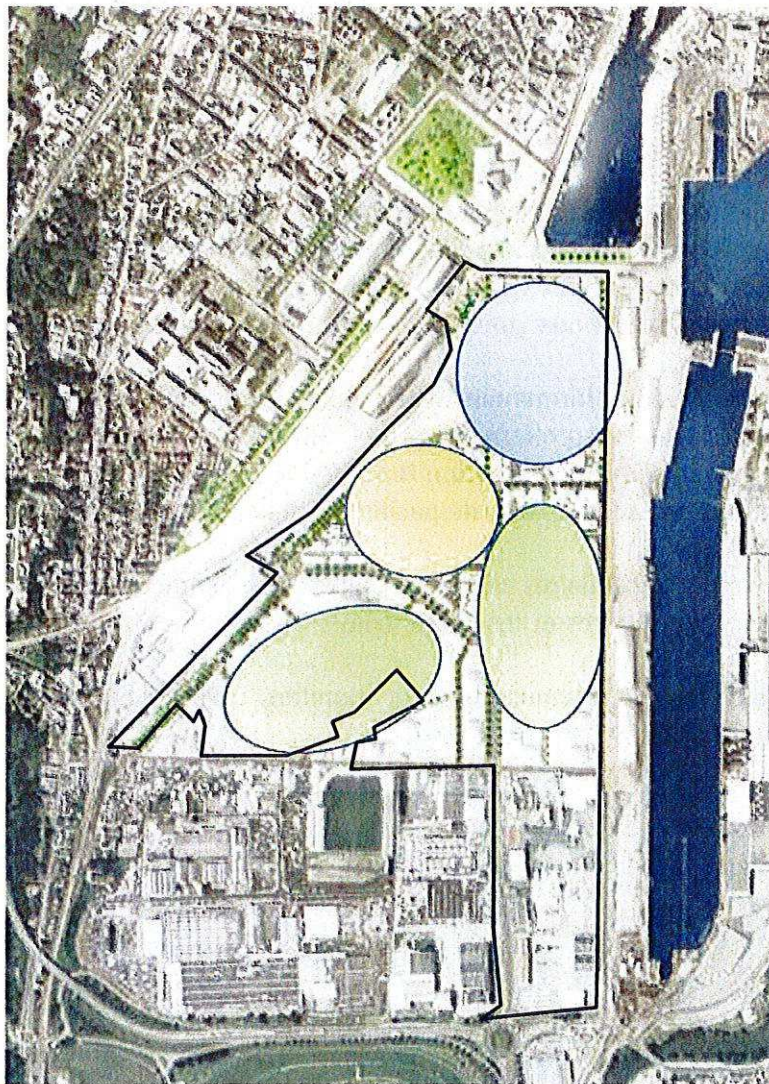
2.2 – Programme global des constructions

La superficie totale de la ZAC Dieppe Sud est de 39 hectares. Le schéma d'aménagement a permis de définir la stratégie d'aménagement de la partie Nord de la ZAC. La programmation globale prévisionnelle des constructions y est répartie comme suit :

- Logements : environ 44 000 m² soit environ 550 logements dont 70% dans le secteur « Tête Nord »,

- Résidence hôtelière : environ 3 000 m²
- Bureaux, administratifs et tertiaires : environ 12 000 m² (non compris environ 6 000 m² du premier programme tertiaire des Huileries),
- Commerces: environ 17 000 m² dans le secteur « Tête Nord »
- Activités urbano-portuaires: environ 8 300 m²
- Concessionnaires automobiles : environ 13 000 m² (Renault-Dacia et Volkswagen déjà installés)
- Equipement scolaire : environ 1 600 m²

Pour ce qui concerne le logement, il est envisagé la répartition suivante : 1/3 de logements sociaux, 2/3 de logements privés en accession/location.



- Implantation de constructions à usage mixte : habitat, commerce, tertiaire
- Implantation de constructions à dominante habitat
- Implantation de construction à dominante activité
- Périmètre de la ZAC et de la DUP

Plan de localisation des programmes – Source AAUPC / SEMAD, avril 2016

2.3 - Programme des équipements publics

Le programme des équipements publics de la ZAC Dieppe Sud correspond aux voiries, aux réseaux divers et aux espaces publics nécessaires à assurer la viabilité des différents terrains de la ZAC.

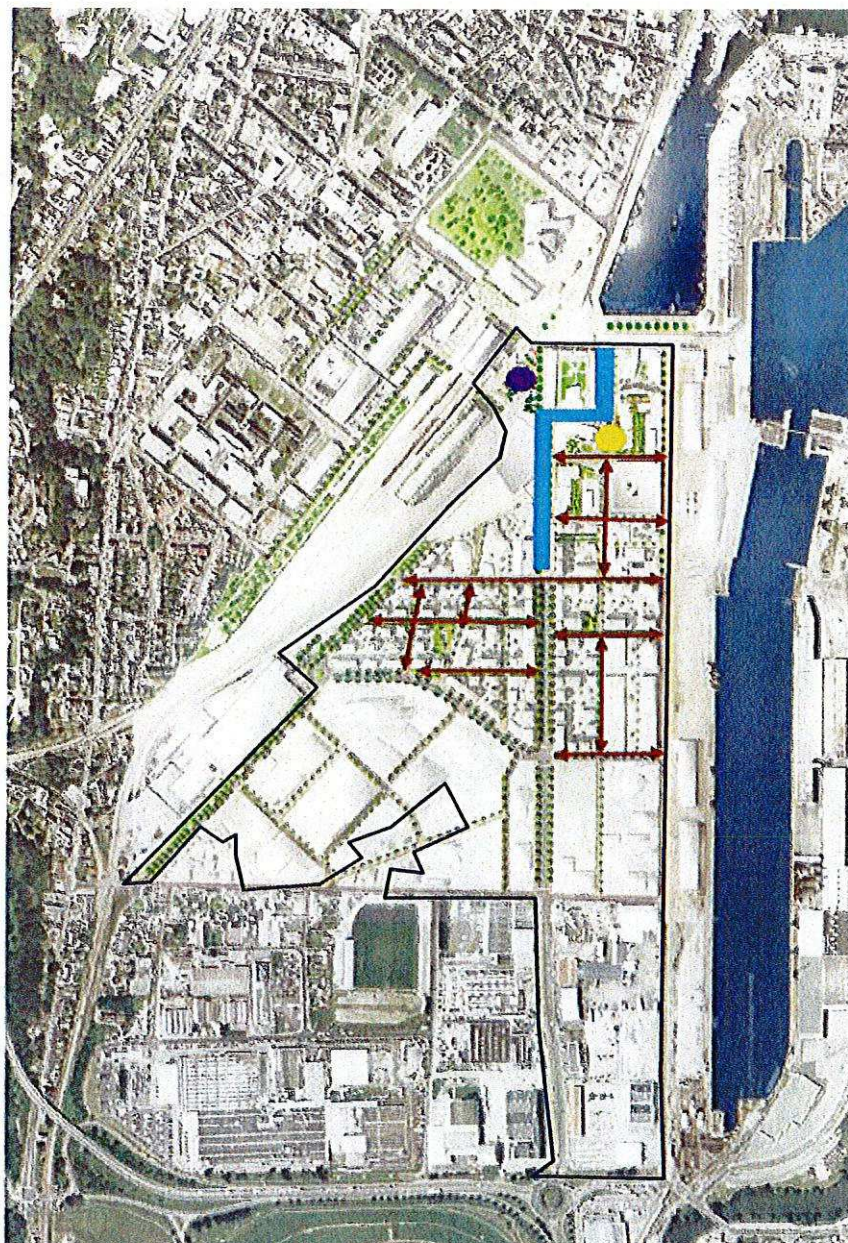
Le programme des équipements publics, approuvé initialement par le Conseil Municipal par délibération du 25 octobre 2012 (voir annexe 3) a été modifié par délibération du 7 juillet 2016 (voir annexe 5). Il inclut :

En travaux de superstructure :

- la construction d'un équipement scolaire d'environ 1 600 m² de surface de plancher, à moyen terme, afin de répondre aux futurs besoins de la population créés par la construction de nouveaux logements (sous maîtrise d'ouvrage Ville de Dieppe).

En travaux d'infrastructures :

- La réalisation d'une place publique dans la tête Nord de la ZAC.
- la création d'un parvis entre le bâtiment des Douanes inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (actuel Centre Technique Municipal) et la gare SNCF. Cet aménagement paysager piétonnier prévoit de conserver en place, en les intégrant, les voies ferrées actuelles.
- la requalification de l'avenue Normandie Sussex qui assure la liaison entre la future entrée de ville au Sud de la ZAC, avec le prolongement de la RN27, et sa partie nord avec le pôle gare multimodal et le quai du Tonkin. La portion Nord de l'avenue Normandie-Sussex reste dans sa configuration actuelle en 2x1 voie afin de pacifier les flux de véhicules et laisser une part plus importante aux piétons.
- la réalisation de voiries secondaires, voiries partagées et de sentes paysagères : ces voies sont destinées à desservir les abords et les cœurs d'îlots, sur la base d'un schéma de trame viaire hiérarchisé.
- la réalisation des VRD : réseaux secs et humides, plantations et espaces verts et aménagements de voiries.



- Place publique « Tête Nord »
- Parvis « gare SNCF / Bâtiment des Douanes »
- Requalification Normandie-Sussex / Entrepôt
- ↔ Voiries secondaires

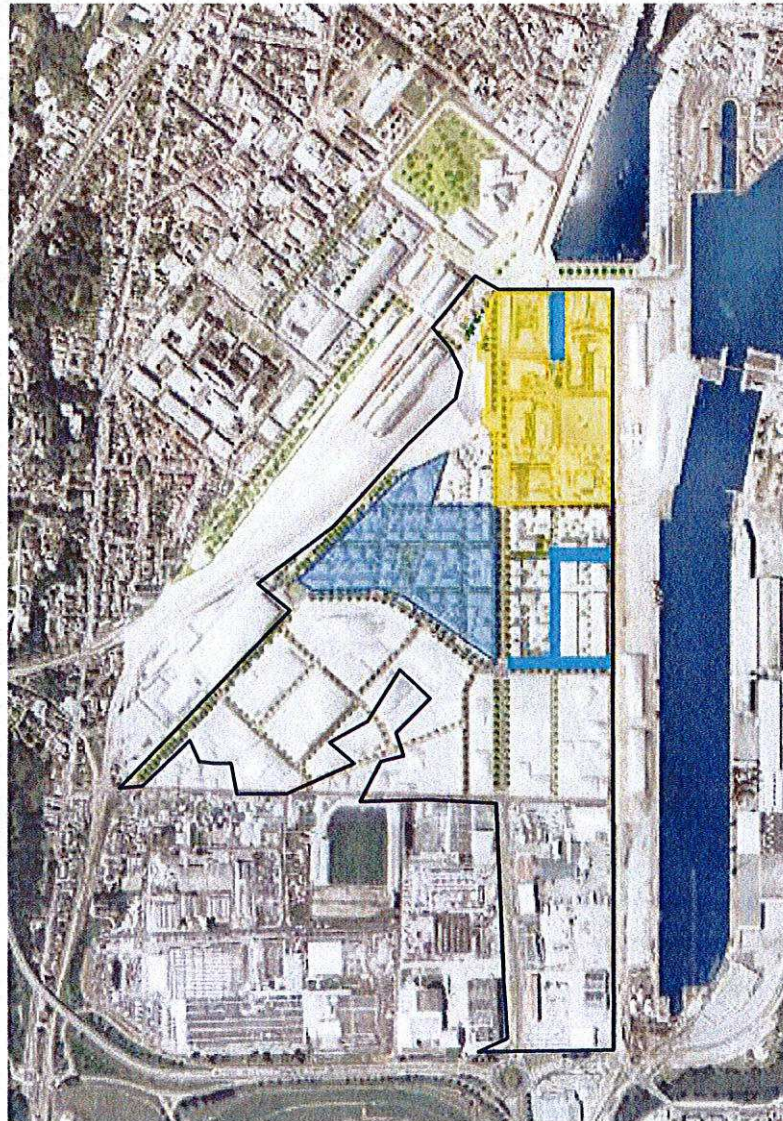
— Périmètre de la ZAC et de la DUP

Plan de localisation des équipements – Source AAUPC / SEMAD, juin 2016

2.4 – Phasage des opérations

La phase 1, constituée d'un programme de constructions mixtes (habitat, commerces et activités tertiaires) et d'équipements publics destinés à conférer au quartier une dimension très fortement urbaine a d'ores et déjà débuté. Un premier programme tertiaire y a en effet été livré en fin

d'année 2015, concomitamment à des équipements publics (voiries, réseaux, espaces verts) permettant la viabilisation de ce programme, de nouveaux concessionnaires automobiles plus au Sud (dans le secteur déjà dédié à cette activité) mais permettant aussi de préfigurer une organisation viaire plus urbaine que celle existant précédemment. Les autres parcelles constructibles de ce secteur doivent être viabilisées dans les deux années à venir afin d'envisager la livraison de nouveaux logements et commerces au plus tard en 2020. La viabilisation de la phase 2 sera engagée plus tardivement mais devra dans l'idéal débuter avant même la finalisation de la phase 1 et ce afin de pouvoir envisager un aménagement complet de ces deux emprises à l'horizon 2022.

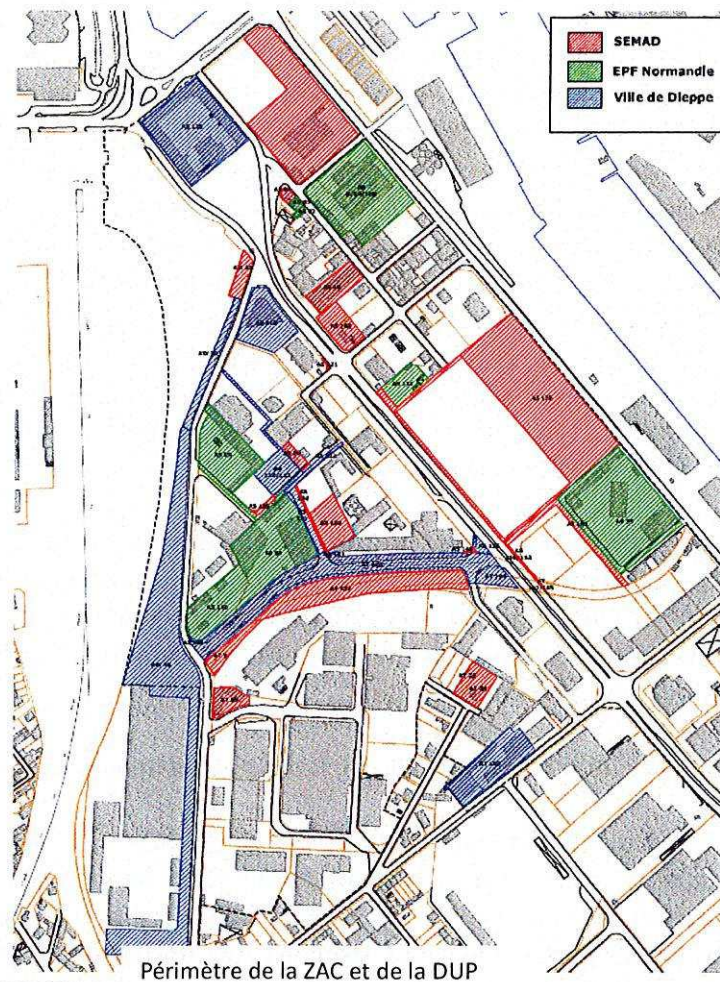


- Phase 1
- Phase 2
- Travaux déjà réalisés
- Périmètre de la ZAC et de la DUP

Plan de phasage – Source AAUPC / SEMAD – Juin 2016

3 – Situation foncière de la ZAC Dieppe Sud et emprise du dossier de demande de déclaration d'utilité publique

Le périmètre de la DUP correspond à l'emprise la ZAC.



Plan du foncier maîtrisé – Source Ville de Dieppe, juin 2016

Partie 3 - Justification de l'utilité publique de l'opération

1 - La ZAC Dieppe Sud, un projet de développement social, territorial et urbain

Il s'agit de faire de la ZAC la principale entrée de ville et une zone de transition et de contact avec le centre historique. Avec le futur prolongement de la RN27, les flux de circulation extérieurs arriveront au Sud de la ZAC. Ce secteur aujourd'hui placé à l'arrière-plan de la commune, mité par de nombreuses friches industrielles, se retrouvera en avant-scène et constituera la nouvelle entrée naturelle de la ville constituant dans sa partie Nord une véritable extension du centre-ville. Les cases commerciales implantées dans ce secteur, de moyennes à grandes surfaces, seront destinées à accueillir des enseignes actuellement absentes localement. Elles permettront ainsi de renforcer l'offre commerciale locale sans concurrencer directement les boutiques déjà présentes en cœur de ville et limiter ainsi la fuite constatée des chalands vers les pôles commerciaux de Barentin et Rouen. Sa proximité du centre ancien et l'accès direct aux transports en communs favoriseront la diminution de l'usage de la voiture. Ces nouveaux commerces généreront également la création de nombreux emplois nouveaux.

Elle permettra en outre dans son emprise de proposer des logements de typologies variées (collectifs, individuels, locatifs sociaux, en accession, du T1 au T5) respectant les dernières réglementations en vigueur (thermique et accessibilité notamment) avec stationnement privatif. Comme pour les commerces, cette offre complètera celle présente dans le centre ancien où les logements disposent rarement de ces commodités.

La ZAC sera également un point de connexion du territoire avec le monde extérieur, via la route, le chemin de fer et la mer.

La réalisation du futur pôle multimodal autour de la gare SNCF a déjà été amorcée par la réhabilitation de la gare routière et l'aménagement de l'îlot Berigny face à la gare par la Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime, dans le cadre du réseau de bus qui fait de la gare SNCF le point de convergence des lignes structurantes de l'agglomération dieppoise. Ces aménagements devraient d'ailleurs se poursuivre dans les années à venir avec notamment le retournement de l'accès principal à la gare SNCF à l'Est, côté ZAC et la création d'un parking silo.

Le projet d'aménagement intègre également des transformations dans les principes de circulation et de stationnement dans le quartier Dieppe Sud.

Les modes de transports doux ne seront pas négligés via la création de voiries partagées au sein du quartier mais aussi par le réaménagement d'une portion de la voie verte Paris-Londres.

La ZAC sera aussi à conforter en tant que zone d'activités au sens large, avec une importante mixité des fonctions. En effet, le projet d'aménagement sera aussi l'occasion de reconquérir des espaces à vocation industrialo-portuaire le long du cours de Dakar et de maintenir, conforter et développer à nouveau cette dimension en lien avec les grands projets locaux (notamment les grands carénages des centrales nucléaires de Penly et Paluel et le développement de l'éolien terrestre et offshore) tout en inscrivant cette zone dans un rapport de proximité avec la ville.

L'opération concentrera ainsi diverses composantes : logements, commerces, activités tertiaires et

administratives, activité industrialo-portuaire, pôle multimodal, pôle de formation avec la présence du Lycée de l'Emulation Dieppoise en proximité immédiate du périmètre de la ZAC. Enfin, l'activité économique déjà présente sera maintenue, accompagnée et développée.

2 - La ZAC Dieppe Sud, un projet respectueux de l'environnement, en phase avec les objectifs de développement durable

Le projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud a pour ambition d'être un « quartier durable ». En ce sens, son impact sur l'environnement doit être réduit au maximum, tout en favorisant le développement économique, la qualité de vie, la mixité et l'intégration sociale.

La démarche poursuivie se veut une application concrète du PLU AEU en vigueur dans la commune et s'appuie sur la définition du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire pour un éco-quartier, qui doit coordonner dans une même dynamique :

« la réponse à l'évolution démographique par une gamme de logements adaptés aux différentes situations et aspirations, dans un esprit d'équilibre social et intergénérationnel »	Le programme de logements sur la ZAC suivra les préconisations du Programme Local de l'Habitat et les orientations du programme municipal à savoir un équilibre entre logement locatif social, en accession sociale ou privée afin d'aboutir à une réelle mixité sociale dans le quartier.
« la création d'une ville vivante et diversifiée, par la création d'emplois et l'impulsion de nouvelles dynamiques économiques et commerciales »	Le programme comprend à la fois habitations et activités, mais aussi des équipements collectifs, publics et privés, pour créer un quartier vivant et ouvert.
« la promotion des "courtes distances", le développement de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, la promotion des modes doux et de la mobilité intermodale »	L'irrigation interne et externe du quartier par des circulations douces est prévue. Par ailleurs, l'implantation de nouveaux services de proximité dans le quartier contribuera à limiter les déplacements.
« des choix énergétiques raisonnés et le recours aux énergies renouvelables »	L'implantation des bâtiments permettra de profiter au maximum des apports solaires passifs selon le principe d'urbanisme bioclimatique. De plus, les potentialités d'utilisation d'énergies renouvelables seront étudiées. Les exigences en matière d'isolation thermique seront fixées au stade de la réalisation.

<p>« la création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales »</p>	<p>Collectées par une trame de noues enherbées, les eaux pluviales seront ensuite stockées et régulées. Le parcours entièrement végétalisé permettra un bon abattement de la pollution. Ce système demande le même type d'entretien que pour toute surface d'espace vert. Un débit de fuite et les règles de rétention minimale sont régis par le plan de zonage communal de l'assainissement approuvé par délibération du 1^{er} octobre 2015.</p>
--	---

ANNEXES 1 à 5

N° 25 – Conseil Municipal du 30 mars 2017

DUP de la Zac Dieppe Sud - déclaration de projet

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

*Effectif légal : 39
Nombre de conseillers en exercice : 39
Nombre de présents : 32
Nombre de votants : 39*

LE TRENTE MARS DEUX MILLE DIX SEPT

Le conseil municipal de la Ville de Dieppe s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation du maire en date du 23 mars 2017 et sous la présidence de Monsieur Jumel Sébastien.

Sont présents : M. JUMEL Sébastien, M. LANGLOIS Nicolas, Mme RIDEL Patricia, Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, M. WEISZ Frédéric, Mme BUICHE Marie-Luce, M. ELOY Frédéric, Mme AUDIGOU Sabine, M. LECANU Lucien, M. LEFEBVRE François, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. DESMAREST Luc, M. BEGOS Yves, M. VERGER Daniel, Mme ROUSSEL Annette, M. MENARD Joël, M. CAREL Patrick, Mme AVRIL Jolanta, Mme PARESY Nathalie, Mme LETEISSIER Véronique, M. BUSSY Florent, M. PAJOT Mickaël, Mme ANGER Elodie, M. PETIT Michel, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BAZIN Jean, M. BREBION Bernard, Mme JEANVOINE Sandra, M. PESTRINAUX Gérard, Mme LEVASSEUR Virginie, M. PASCO Christian.

Sont absents et excusés : Mme CYPRIEN Jocelyne, M. PATRIX Dominique, Mme BOUVIER LAFOSSE Isabelle, Mme QUESNEL Alice, Mme BUQUET Estelle, Mme CLAPISSON Paquita, Mme ORTILLON Ghislaine.

Pouvoirs ont été donnés par : Mme CYPRIEN Jocelyne à M. LEFEBVRE François, M. PATRIX Dominique à M. LANGLOIS Nicolas, Mme BOUVIER LAFOSSE Isabelle à M. JUMEL Sébastien, Mme QUESNEL Alice à Mme BUICHE Marie-Luce, Mme BUQUET Estelle à M. LECANU Lucien, Mme CLAPISSON Paquita à Mme GAILLARD Marie-Catherine, Mme ORTILLON Ghislaine à M. GAUTIER André.

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : Mme Elodie Anger

.../...

Rapporteur : M. Nicolas Langlois

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 en date a été approuvée par délibération le 25 octobre 2012. Cette procédure avait permis la modification du périmètre de la ZAC, parallèlement à la procédure de renouvellement de la concession d'aménagement attribuée à la SEMAD jusqu'en 2028.

La première tranche de travaux réalisée en 2014/2015 a permis la mise en double sens de la rue de l'Entrepôt dans sa partie Nord dorénavant requalifiée et élargie, ainsi que l'aménagement de voiries secondaires reliant le cours de Dakar et l'avenue Normandie-Sussex en desservant la concession automobile Renault Dacia. Une seconde tranche de travaux doit être réalisée concomitamment à la construction au Nord de la ZAC de plusieurs programmes mixtes alliant commerces, logements et activités.

Véritable projet urbain d'extension du centre ville historique, ce quartier deviendra l'entrée de Dieppe avec le dévoiement de la RN27 aboutissant sur l'avenue Normandie-Sussex. La « tête Nord » de la ZAC deviendra de fait, la « vitrine de la ville ».

Depuis la création de la ZAC en 1999, l'aménageur acquière les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération lors de cessions spontanées de particuliers et professionnels ou par voie de négociation amiable.

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.

Pour atteindre cet objectif de maîtrise foncière, les acquisitions amiables sont privilégiées. L'aménageur a d'ores et déjà engagé cette démarche. Toutefois, dans le cas où les négociations amiables ne pourraient aboutir, l'aménageur et la Ville de Dieppe ont souhaité solliciter auprès de Madame la Préfète de la Région Normandie une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de ce projet.

Le lancement de cette procédure de DUP a été approuvé par délibération du 6 octobre 2016. L'ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP et d'une enquête parcellaire conjointe a été sollicitée auprès de Madame la Préfète de la Région Normandie par courrier du 27 octobre 2016.

Déroulement de l'enquête publique :

Le tribunal Administratif de Rouen a désigné par décision Madame Sylvie Bonhomme en qualité de commissaire enquêteur titulaire.

Par arrêté préfectoral du 5 décembre 2016, Madame la Préfète de la Région Normandie a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP de la ZAC Dieppe Sud et d'une enquête parcellaire conjointe.

Cette enquête s'est déroulée du mardi 10 janvier 2017 au jeudi 9 février 2017. Durant cette enquête, le commissaire enquêteur a tenu les quatre permanences suivantes à l'hôtel de ville :

- mardi 10 janvier 2017 de 8h30 à 11h30
- jeudi 19 janvier 2017 de 17h à 20h
- samedi 28 janvier 2017 de 9h à 12h
- jeudi 9 février 2017 de 14h à 17h

L'ensemble du dossier a été déposé à l'hôtel de ville afin que chacun puisse en prendre connaissance et déposer les éventuelles remarques ou observations sur les registres d'enquête mis à disposition du public.

Le dossier a également été mis en ligne sur le site internet de la Ville de Dieppe à cette adresse : www.dieppe.fr

Enfin, une adresse email spécifique a été créée afin de recueillir des observations : dup.zacdieppesud@mairie-dieppe.fr

Synthèse du déroulement de l'enquête conjointe :

nombre de visites lors des permanences : 19

nombre de remarques écrites : 12 remarques et 2 lettres

nombre d'email : 0

Conclusion et avis du commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur a procédé à un regroupement en deux thèmes pour l'enquête parcellaire qui sont :

- 1) Négociation, communication, propositions de terrains suite à l'expropriation
- 2) Rémunération, perte d'exploitation, perte de valeur financière des biens immobiliers

Le projet de construction nécessite la relocalisation de deux 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. 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 Domaine. Ces points seront étudiés avec attention dans le cadre des négociations qui se poursuivront avec l'aménageur.

Le Commissaire enquêteur a procédé à un regroupement en un thème pour l'enquête publique préalable à la DUP (une remarque déposée) qui est:

- Conséquence sur l'activité commerciale du centre ville

Sur ce point il est important de 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.

Déclaration de projet :

Conformément aux articles L 11-1-1 du code de l'expropriation et L 123-1 et L 126-1 du code de l'environnement, lorsqu'un projet d'aménagement a fait l'objet d'une enquête publique, l'organe délibérant de l'établissement public responsable du projet doit se prononcer, dans un délai de 6 mois à compter de la notification du rapport de monsieur le commissaire-enquêteur, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

Aussi, la présente délibération, qui vaut déclaration de projet au sens de l'article L 126-1 du code de l'environnement, a pour objet de confirmer l'intérêt général de l'opération et la volonté de la Ville de Dieppe de la réaliser.

1) Objet de l'opération

L'opération consiste en l'aménagement de la ZAC Dieppe Sud en recomposant les espaces publics existants, en viabilisant les futurs lots à bâtir situés à proximité immédiate de la gare et du centre ville. Ces aménagements permettront de résorber de nombreuses friches urbaines.

Cette opération a pour objectifs :

- la création d'une offre tertiaire,
- l'implantation de commerces,
- la création d'un pôle multimodal autour de la gare,
- le développement d'une zone urbano-portuaire,
- la création de nouveaux logements,
- le confortement du parc d'activités du Talou.

2) motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général de l'opération

Il s'agit de faire de la ZAC la principale entrée de ville et une zone de transition et de contact avec le centre historique. Avec le futur prolongement de la RN27, les flux de circulation extérieurs arriveront au Sud de la ZAC. Ce secteur aujourd'hui placé à l'arrière plan de la commune, mité par de nombreuses friches urbaines, se retrouvera en avant-scène et constituera la nouvelle entrée naturelle de la ville constituant dans sa partie Nord une véritable extension du centre ville.

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. Sa proximité avec le centre ancien et l'accès direct aux transports en commun favoriseront en effet, la diminution de l'usage de la voiture. Enfin, cette offre complémentaire de commerces devrait créer de nouveaux emplois directs.

Profitant d'un accès direct à la gare SNCF, à la gare routière, et au réseau de transport en commun de l'agglomération, ce quartier permettra de participer à la production de logements de la ville inscrite dans le Programme Local d'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.

La ZAC Dieppe Sud sera également un point de connexion du territoire avec le monde extérieur via la route, le chemin de fer et la mer. La réalisation du futur pôle multimodal autour de la gare SNCF a déjà été amorcée par la réhabilitation de la gare routière et l'aménagement de l'îlot Bérigny face à la gare par la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime. La Gare SNCF représente le point de convergence des lignes structurantes de l'agglomération dieppoise. Les modes de transport doux ont également été intégrés dans les futurs espaces publics avec la création de voiries partagées et le réaménagement d'une portion de la voie verte Paris-Londres.

La ZAC sera aussi à conforter en tant que zone d'activités au sens large, avec une importante mixité des fonctions. En effet, le projet d'aménagement sera aussi l'occasion de reconquérir des espaces à vocation industrialo-portuaires le long du cours de Dakar et de maintenir, conforter et développer cette dimension en lien avec les grands projets locaux (notamment les grands carénages des centrales nucléaires de Penly et Paluel et le développement de l'éolien terrestre et offshore) tout en inscrivant cette zone dans un rapport de proximité avec la ville.

3) Etude d'impact et avis de l'autorité environnementale

Une étude d'impact environnementale a été réalisée en 2012 dans le cadre de la modification du périmètre de la ZAC. La DREAL de Normandie, en qualité d'Autorité Environnementale a émis un avis favorable au projet le 17 septembre 2012.

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. 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, Madame 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 environnementale a été rendu le 12 avril 2016.

L'ensemble des avis émis et des éléments de réponse apportés par la Ville de Dieppe ont été joints au dossier d'enquête publique préalable à la DUP.

4) maîtrise foncière

Il est rappelé que la Ville de Dieppe, la SEMAD, et l'Etablissement Public Foncier de Normandie ont engagé depuis de nombreuses années une phase de négociations et d'acquisitions amiables des propriétés foncières de la tête Nord.

La Ville de Dieppe entend continuer à privilégier les négociations foncières amiables. Toutefois, si les démarches de négociation foncière ne devaient pas aboutir pour quelques propriétaires, il y a lieu de prévoir la possibilité de procéder aux acquisitions foncières par voie d'expropriation.

Le projet de la ZAC Dieppe Sud présente le caractère d'un projet d'intérêt général pour les motifs suivants :

- Permettre le développement d'un nouveau quartier en extension du centre ville en incluant la resorption de friches urbaines,
- Permettre la création d'emplois pour le territoire dieppois par le développement d'une zone offrant commerces, bureaux et services,
- Développer l'offre en logements diversifiés,
- Anticiper l'arrivée de la RN27 par l'aménagement de l'avenue Normandie Sussex et en requalifiant ces espaces extérieurs,
- Participer au développement du pôle multimodal de la gare,
- Construire un projet avec des ambitions environnementales fortes, une qualité des aménagements et des futurs projets architecturaux.

Vu :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales, article L 2121-29,
- Les articles L.300-1, L.311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- L'article L.126-1 du Code de l'Environnement fixant les modalités d'application de la déclaration de projet,
- L'article L.123-1 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique,
- L'avis favorable et les conclusions du Commissaire enquêteur rendus le 9 mars 2017,
- La délibération n° 44 bis du 06 octobre 2016 relative au lancement de la procédure de DUP et d'enquête parcellaire pour la ZAC Dieppe Sud,

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,
- que les conclusions motivées et l'avis favorable du commissaire enquêteur ont été exposés ci- avant et ont été pris en considération.

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

- de prendre acte de l'avis favorable du Commissaire Enquêteur sur la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Dieppe Sud et la cessibilité des parcelles nécessaires à l'opération,
- de confirmer l'intérêt général de cette opération notamment au vu des motifs exposés dans la présente délibération,
- d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter auprès de Madame la Préfète de la Région Normandie la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération,
- d'adopter la présente déclaration de projet.

La présente délibération sera affichée durant un mois en mairie

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

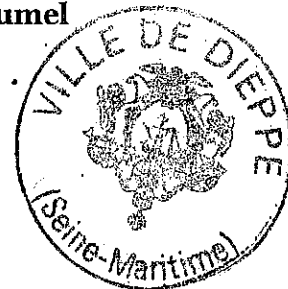
Acte certifié exécutoire en application
de la loi du 2 mars 1982 modifiée
Réception en Sous-Préfecture : - 6 AVR. 2017

Publication : - 6 AVR. 2017

Notification : 25 AVR. 2017

Four le Maire et par délégation,
La responsable du bureau des assemblées
Mme Sylvie AUZOU

Pour extrait certifié conforme au registre
Le Maire de la Ville de Dieppe,
Sébastien Jumel



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

N° 22 – Conseil Municipal du 29 mars 2018

**PPRI de la Vallée de l'Arques
demande de création d'une zone à réglementation spécifique**

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Effectif légal : 39 conseillers municipaux

Effectif en exercice : 39

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 38

Le jeudi 29 mars deux mille dix huit 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 22 mars 2018 et sous la présidence de Monsieur Langlois Nicolas.

Sont présents : M. LANGLOIS Nicolas, Mme RIDEL Patricia, M. WEISZ Frédéric, Mme BUICHE Marie-Luce, M. ELOY Frédéric, Mme AUDIGOU Sabine, M. LECANU Lucien, M. LEFEBVRE François, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. DESMAREST Luc, M. CAREL Patrick, M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne, Mme ROUSSEL Annette, M. PATRIX Dominique, M. MENARD Joël, Mme PARESY Nathalie, Mme LETEISSIER Véronique, M. JUMEL Sébastien, M. BUSSY Florent, Mme BUQUET Estelle, M. PAJOT Mickaël, M. PETIT Michel, M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BREBION Bernard.

Sont absents et excusés : Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, M. VERGER Daniel, Mme BOUVIER LAFOSSE Isabelle, Mme AVRIL Jolanta, Mme CLAPISSON Paquita, Mme ANGER Elodie, Mme QUESNEL Alice, Mme ORTILLON Ghislaine, Mme JEANVOINE Sandra, M. BAZIN Jean, M. PESTRINAUX Gérard, Mme LEVASSEUR Virginie, Mme FOURMENT Hélène.

Pouvoirs ont été donnés par : Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle à M. LEFEBVRE François, M. VERGER Daniel à M. DESMAREST Luc, Mme BOUVIER LAFOSSE Isabelle à Mme BUICHE Marie-Luce, Mme AVRIL Jolanta à Mme ROUSSEL Annette, Mme CLAPISSON Paquita à M. LECANU Lucien, Mme ANGER Elodie à Mme AUDIGOU Sabine, Mme QUESNEL Alice à Mme RIDEL Patricia, Mme ORTILLON Ghislaine à M. GAUTHIER André, Mme JEANVOINE Sandra à M. BREBION Bernard, PESTRINAUX Gérard à Mme GAILLARD Marie-Catherine, Mme LEVASSEUR Virginie à M. PETIT Michel, Mme FOURMENT Hélène à Mme OUVRY Annie.

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : M. PAJOT Mickaël

.../...

Rapporteur : François Lefebvre

L'aménagement de la ZAC Dieppe Sud, et plus particulièrement de sa « tête Nord » à proximité immédiate de la gare SNCF et du centre ville, a débuté depuis plusieurs années par tranches successives de travaux d'espaces publics et de constructions immobilières.

La dernière tranche de travaux en 2015 a vu la requalification de la rue de l'Entrepôt, dans sa partie nord, ainsi que la création de voiries internes à la parcelle dite « Dieppe Fruits ». Ces espaces publics ont accompagné la construction de la concession Renault Dacia et du bâtiment de bureaux du Tonkin.

Une seconde phase est en cours de conception pour la réalisation de 4 lots à proximité du quai du Tonkin, du cours de Dakar et de la gare SNCF. Ce programme mixte de 44 000 m² de construction réunit l'ensemble des fonctions urbaines : commerces en rez-de-chaussée, logements (dont 80 logements étudiants), bureaux et stationnement. Le permis de construire de cette opération d'ensemble a été finalisé durant l'année 2017 par un groupement de promoteur-investisseur.

Pour accompagner l'aménagement de cet espace urbain, la Ville de Dieppe et son aménageur la SEMAD, ont engagé depuis plusieurs années des négociations foncières amiables avec les propriétaires concernés par ce projet. Une procédure de demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été engagée en parallèle auprès de la Préfecture de Seine-Maritime, dont l'enquête publique s'est déroulée en janvier 2017 et pour laquelle le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

A ce titre, la Ville de Dieppe a délibéré le 30 mars 2017 sur la déclaration de projet de la DUP et a transmis en avril 2017 en Préfecture, le dossier complet de demande de DUP de l'opération.

Une révision de l'actuel Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)

Par arrêté préfectoral du 11 octobre 2011, la révision du PPRI de la vallée de l'Arques a été prescrit. Cette révision intègre l'ensemble des aléas aujourd'hui identifiés dans l'actuel PPRI, auxquels s'ajoute l'aléa submersion marine, en conformité avec la directive européenne inondation de 2007.

Les études menées dans le cadre de la révision du PPRI de l'Arques ont mis en avant un aléa important de submersion marine sur la façade littorale et en périphérie des bassins portuaires.

L'aléa tel que défini par les services de l'État, résulte des hauteurs d'eau et des vitesses, modélisées à l'échéance 100 ans, tenant compte du réchauffement climatique. L'ensemble des 39 hectares de la ZAC Dieppe Sud est couvert par un aléa modéré, fort et très fort.

Ainsi, sans préjuger des futures prescriptions réglementaires qui découleront de ces cartes d'aléa dans les mois à venir, il est à prédire que cette future réglementation bouleverse de manière profonde le projet de la ZAC tel qu'il a été conçu.

Dès lors, en travail étroit et collaboratif avec les services de l'État, la Ville de Dieppe a souhaité souligner les enjeux forts que représentent d'une part l'aménagement de cette zone par une requalification urbaine complète et d'autre part la protection des activités et des personnes à assurer face à cet aléa.

Ainsi, par courrier du 19 février 2018, la Ville de Dieppe a donc adressé à Madame la Préfète de Seine-Maritime un document spécifique exposant l'enjeu démographique et

économique que représente le développement de la ZAC Dieppe Sud et de ses abords pour les années à venir à l'échelle de la commune, mais également de l'agglomération et du bassin de vie à travers le territoire du SCOT.

Une notice d'enjeux sollicitant un classement en Zone à Réglementation Spécifique

Le document joint en annexe de la présente délibération présente le contexte de l'opération et plus largement son intégration dans un cadre supra-communal de planification urbaine. Le développement de cette zone répond en effet aux objectifs fixés par le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux et des documents de planification de la Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime.

Le projet de ZAC s'inscrit donc en totale cohérence avec les orientations stratégiques inscrites dans les documents de planification territoriale. En articulant les enjeux de centralité urbaine, de mobilité et de déplacement, et d'économie portuaire, il constitue un espace de projet de développement privilégié à l'échelle de l'agglomération, sans alternative crédible. S'inscrivant résolument dans une logique de renouvellement urbain, il participe activement à la préservation des espaces agricoles et naturels, et à la maîtrise de l'étalement urbain, objectifs prioritaires des politiques publiques.

A travers ce document, la Ville de Dieppe sollicite de l'État la prise en compte de l'enjeu que présente ce projet de ZAC, dans la révision du PPRI, afin que le cadre réglementaire de ce dernier en favorise la réalisation à travers l'instauration d'une Zone à Réglementation Spécifique.

Conformément au guide méthodologique national relatif à la mise en place des PPRI, cette Zone à Réglementation Spécifique permettrait d'adapter la réglementation du PPRI sur ce secteur et éviterait l'inconstructibilité normalement imposée sur cette zone d'aléa fort. Toutefois, le projet d'aménagement tel qu'imaginé initialement devra être adapté et modifié pour intégrer une gestion de l'aléa submersion marine, aussi bien dans sa conception et que dans son mode de gestion.

Études hydrauliques

Par délibération du 22 février 2018, la Ville de Dieppe a approuvé les termes de la convention à intervenir entre la Ville de Dieppe et le BRGM pour la réalisation d'études hydrauliques dont l'objectif est d'adapter le projet d'aménagement à l'aléa inondation.

Ces études menées en collaboration avec les services de l'État vont permettre de simuler différents scénarii d'aménagements pour s'assurer que la réalisation du projet n'aggraverait en aucun cas la vulnérabilité des biens et des personnes à proximité et rechercheront les éventuelles mesures de protection à créer.

Ces études débuteront dès le mois de mars 2018 et permettront d'alimenter de manière concomitante la création d'une réglementation spécifique du PPRI sur ce secteur, comme sollicité par la Ville de Dieppe.

Conformément à la procédure réglementaire de révision du PPRI de l'Arques, et suite à la transmission de la notice d'enjeux le 19 février 2018 à Madame la Préfète de Seine-Maritime, il est proposé au Conseil Municipal d'acter la demande officielle de mise en place d'une Zone à Réglementation Spécifique dans le futur PPRI permettant la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud.

Vu :

- l'article L 2121-29 du code général des collectivités territoriales,
- le code de l'environnement et notamment les articles L.562-1 et suivants,
- le décret n°2005-3 du 4 janvier 2005 modifiant le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles,
- le Plan de Prévention des Risques Inondations de la vallée de l'Arques approuvé le 26 décembre 2007,
- l'arrêté préfectoral de mise en révision du PPRI en date du 11 octobre 2011,
- le guide national méthodologique d'élaboration des PPRI édité par l'État,

Considérant :

- la transmission des cartes d'aléa de submersion marine à la Ville de Dieppe par les services de l'État,
- l'enjeu du projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud pour la commune, l'agglomération Dieppe Maritime et le Pays Dieppois Terroir de Caux,
- la vulnérabilité de la basse vallée de l'Arques et des abords du port face au risque de submersion marine,
- le lancement prochain des études de modélisations hydrauliques permettant d'affiner la connaissance du risque de submersion marine en lien avec le projet d'aménagement,
- la nécessité d'adapter le principe d'inconstructibilité et la réglementation à venir du futur PPRI allant limiter probablement très fortement la constructibilité de la ZAC Dieppe Sud et de la zone d'activité de Bréauté, entre le cours de Dakar, l'avenue de Bréauté et les installations ferroviaires.
- l'avis de la commission n° 3 du 20 mars 2018,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité, sollicite auprès de Madame la Préfète de Seine-Maritime l'instauration d'une Zone à Réglementation Spécifique sur le secteur d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud et allant jusqu'à l'avenue de Bréauté dans le futur règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations, sur la base de la notice d'enjeux annexée à la présente délibération.

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

**Pour extrait certifié conforme au registre
Par délégation du Maire de la Ville de Dieppe,
François Boudier, Directeur Général des Services**

Acte certifié exécutoire en application
de la loi du 2 mars 1982 modifiée
Réception en Sous-Préfecture : - 4 AVR. 2018

Publication : - 5 AVR. 2018

Notification : 20 AVR. 2018



*Pour le Maire et par délégation,
La responsable du bureau des assemblées
Mme Sylvie AUZOU*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sylvie Auzou', written over a horizontal line.

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

Compétence de la Zac Dieppe Sud au profit de la Ville de Dieppe

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Effectif légal : 39 conseillers municipaux

Effectif en exercice : 39

Nombre de présents : 31

Nombre de votants : 32

Le jeudi 3 octobre deux mille dix neuf 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 26 septembre 2019 et sous la présidence de Monsieur Langlois Nicolas.

Sont présents : M. LANGLOIS Nicolas, Mme RIDEL Patricia, Mme CARU-CHARRETON Emmanuelle, M. WEISZ Frédéric, Mme BUICHE Marie-Luce, M. ELOY Frédéric, Mme AUDIGOU Sabine, M. LECANU Lucien, M. LEFEBVRE François, Mme GAILLARD Marie-Catherine, M. DESMAREST Luc, M. CAREL Patrick, M. VERGER Daniel, Mme ROUSSEL Annette, M. PATRIX Dominique, M. MENARD Joël (à partir de la question n°5), Mme AVRIL Jolanta, Mme CLAPISSON Paquita, Mme PARESY Nathalie, Mme LETEISSIER Véronique, M. BUSSY Florent, Mme BUQUET Estelle, M. PAJOT Mickaël, Mme ANGER Elodie, M. PETIT Michel, Mme ORTILLON Ghislaine (de la question n° 1 à la question n° 43 et à la question n° 67), M. GAUTIER André, Mme OUVRY Annie, M. BREBION Bernard, M. PESTRINAUX Gérard, M. Thierry DULIERE.

Sont absents et excusés : M. BEGOS Yves, Mme CYPRIEN Jocelyne, Mme BOUVIER LAFOSSE Isabelle, M. JUMEL Sébastien, Mme QUESNEL Alice, M MENARD Joël (de la question n° 1 à la question n° 4), Mme ORTILLON Ghislaine (de la question n° 44 à la question n° 71 hors question n° 67), M. BAZIN Jean, Mme JEANVOINE Sandra, Mme FOURMENT Hélène.

Pouvoirs ont été donnés par : M. BEGOS Yves à Mme RIDEL Patricia, Mme CYPRIEN Jocelyne (de la question n° 5 à la question n° 71) à M Joël MENARD, Mme BOUVIER LAFOSSE Isabelle à Mme BUICHE Marie-Luce, M. JUMEL Sébastien à M LANGLOIS Nicolas, Mme QUESNEL Alice à Mme PARESY Nathalie, Mme ORTILLON Ghislaine (de la question n° 44 à la question n° 71 hors question n° 67) à Mme OUVRY Annie, M. BAZIN Jean à M GAUTIER André, Mme JEANVOINE Sandra à M BREBION Bernard, Mme FOURMENT Hélène à M PETIT Michel.

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : Mme ANGER Elodie

.../...

Rapporteur : François Lefebvre

Au regard des études menées par la Ville de Dieppe, la communauté d'agglomération a décidé, par délibération n° 25-06-19/6 du 25 juin 2019, de ne pas assurer le portage de la Zac Dieppe Sud.

Il est considéré par la communauté d'agglomération que le développement de la Zac est un projet d'ensemble visant à développer, à proximité de la gare, un quartier comprenant des logements, du service et des commerces. Ce développement est intégré au projet de revitalisation du centre ville, comme précisé dans la convention-cadre d'Action Coeur de Ville et dans son avenant n°1 transformant la convention-cadre en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Le projet de la Zac Dieppe Sud fait donc partie de la stratégie développée par la Ville dans le cadre de ces dispositifs mis en place par l'État. Il s'articule également autour d'autres enjeux pour la ville, tels que le multiplexe, le centre océanographique...

D'autre part, la convention ORT fait du secteur gare/dieppe Sud un secteur prioritaire dans la stratégie de redynamisation du cœur de ville, qui doit donc garder un pilotage conduit par la Ville.

Enfin, l'intégration de l'aléa submersion marine aux nouvelles cartes d'aléas du PPRIL en cours de révision a amené la Ville à mettre en place une Zone à Réglementation Spécifique (ZRS) en lien avec les services de l'État, sur ce périmètre.

La compétence de la Zac Dieppe Sud demeure donc de la responsabilité de la Ville de Dieppe.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5211-5-III,
- la délibération n°5 du 9 mars 2004 de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise portant sur la « définition de l'intérêt communautaire-développement économique-zones d'activités »,
- la délibération n° 25-06-19/6 du 25 juin 2019 de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise portant sur la définition de l'intérêt communautaire en matière de zones d'activité et la modification de la délibération n°5 du 9 mars 2004.

Considérant :

- que la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise a délibéré le 25 juin 2019 afin de permettre le maintien de la compétence de la Zac Dieppe Sud au profit de la Ville de Dieppe, selon les dispositions de l'article L5211-5-III du CGCT,
- qu'il convient de prendre acte de ce maintien de compétence de la Zac Dieppe Sud au profit de la Ville de Dieppe,
- l'avis de la commission municipale n°3 du 24 septembre 2019.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal approuve le maintien de compétence de la Zac Dieppe Sud au profit de la Ville de Dieppe, suivant délibération de la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise en date du 25 juin 2019.

Vote :

- 32 voix « Pour » : groupe des élus « Citoyens, Républicains et Communistes de Dieppe » (25), groupe « Dieppe Ecologique et Solidaire » (5), groupe « Unis pour Dieppe » (2),
- 7 Abstentions : groupe « Dieppe au cœur ».

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

Pour extrait certifié conforme au registre
Par délégation du Maire de la Ville de Dieppe,
François Boudier, Directeur Général des Services



Acte certifié exécutoire en application :
Réception en Préfecture : 9 OCT. 2019

Publication : 11 OCT. 2019

Notification : /

**Pour le Maire et par délégation,
Le responsable du bureau des assemblées
Mme Sylvie AUZOU**

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 télérecours citoyens, accessible par le site www.telerecours.fr.

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 SENECAL 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.

.../...