

Préfecture de la Seine - Maritime

Commune de DIEPPE (*Seine Maritime*)

Enquête Publique conjointe

du jeudi 23 mars 2023 au lundi 24 avril 2023

Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

**Une enquête parcellaire
à la détermination de la propriété des parcelles
inscrites dans le périmètre
de la Zone d'Aménagement Concerté DIEPPE Sud**

Demande présentée par

Mairie de DIEPPE (Seine Maritime)

Parc Jehan Ango 76200 DIEPPE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER de Normandie

Carré Pasteur - 5 rue Montaigne - BP 1301 - 76178 Rouen Cedex 1

Autorité organisatrice

Préfecture de la Seine Maritime

Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial

AVIS et CONCLUSIONS

du

Commissaire Enquêteur

**ordonnance
Tribunal Administratif
2 février 2023**

**arrêté
Préfecture Seine Maritime
27 février 2023**

*Rapport rédigé par **Bernard HELOIR**, Commissaire Enquêteur*

Procédure d'Enquête Publique conjointe, ayant trait à

Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique simplifiée (DUP)

Une enquête parcellaire à la détermination de la propriété des parcelles inscrites dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté DIEPPE Sud

La demande est présentée par

Mairie de DIEPPE (Seine Maritime)
Hôtel de Ville – Parc Jehan Ango 76200 DIEPPE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER de Normandie
Carré Pasteur - 5 rue Montaigne - BP 1301 - **76178 Rouen Cedex 1**

L'Autorité organisatrice

Préfecture de la Seine Maritime
Bureau de la Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial

La commune

La ville de DIEPPE appartient à la région Normandie de la côte d'Albâtre. La superficie de son territoire est de 11,67 km² et d'une population de 29 965 habitants. Proche de la Métropole de ROUEN (Seine Maritime), et facilement accessible par la voie rapide RN27. La capitale PARIS n'est qu'à 170 kilomètres. Plusieurs voies autoroutières A28, A29 sont assez proches, en dessertes Nord-Sud. Les gares présentes sont très actives, soit routières ou ferroviaires SNCF. Une liaison ferries "Transmanche ferries" assure des liaisons quotidiennes entre Dieppe et l'Angleterre.

Une enquête publique conjointe

Le dossier de **création de la ZAC DIEPPE-SUD est approuvé en conseil municipal** le 15 décembre 2022. Les conditions de la DUP travaux comme les caractéristiques principales ne sont pas remplies afin de permettre une application immédiate de la procédure d'utilité publique sous réserve. Le dossier de finalisation de ce territoire est non défini dans sa totalité, il sera présenté ultérieurement à la collectivité

La ville de DIEPPE saisit le Préfet en demande d'ouverture d'une enquête publique d'une procédure de **Déclaration d'Utilité Publique simplifiée (DUP simplifiée)** et d'une **enquête parcellaire** à la détermination de la propriété des parcelles inscrites dans le périmètre de la Zone d'Activité Concerté Sud (ZAC-Dieppe-sud)

L'article R112-5 du code de l'expropriation dispose qu'une **DUP simplifiée** est justifiée lorsque « **l'acquisition d'immeubles** » ou « **la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante** » non encore définie.

Une convention de portage est signée avec Etablissement Public Foncier de Normandie dans le cadre du **Programme d'Action Foncière**. L'Etablissement Public Foncier de Normandie porte la **maîtrise foncière** nécessaire au projet pour le compte de la ville de DIEPPE. La procédure est menée conjointement par la **ville de DIEPPE** et/ou par **l'Etablissement Public Foncier de Normandie**. Le code de l'expropriation pour cause d'Utilité publique indique « *lorsque les travaux ou les opérations à réaliser intéressent plusieurs personnes publiques, l'acte déclarant peut prévoir qu'une seule de ces personnes est chargée de conduire la procédure d'expropriation* ».

Etude du projet

Il s'agit d'une opération **d'aménagement et d'urbanisme** importante sur un secteur d'une ZAC Dieppe Sud. Elle est située à l'extrême Sud de la commune, délimitée au Nord par les gares routières et ferroviaires, le bassin de pêche, à l'Ouest les voies de la SNCF, au Sud la zone industrielle de la Bréauté et à l'Est le bassin de commerce. Elle est localisée à proximité du centre ville ancien.

Ce secteur comporte plusieurs **friches urbaines, industrialo-portuaires, le centre technique** municipal et d'une zone **d'activités artisanales-commerciales**.

En 1999 une **Zone d'Aménagement Concerté « ZAC DIEPPE SUD »** est créé. Un schéma directeur de 2011 fixe des principes de développement du site pour en faire un quartier durable.

La ZAC DIEPPE Sud

La ZAC DIEPPE-SUD représente une **surface de 39 hectares**, elle est inscrite dans **l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme** de la ville approuvé le 22 janvier 2014. Ces Orientations d'Aménagements et de Programmation définissent les conditions de développement dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

L'opération d'aménagement importante est identifiée au **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Dieppois Terroir de Caux** d'un des objectifs majeurs d'aménagement, renforçant le pôle Dieppois.

Le **phasage des opérations 1 et 2** est donné sur une période d'une quinzaine d'années. Le premier temps d'aménagement sera la tête Nord, développant commerces, logements, activités tertiaires. Le second temps au Sud Ouest de la tête Nord, par la création d'habitats semi-collectif, individuel accolé.

Le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique

Par délibération du 15 décembre 2022, le conseil municipal de la ville de Dieppe, approuve le lancement d'une nouvelle procédure de Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire. Elle sollicite Monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête d'utilité publique. **L'emprise et le périmètre** de la ZAC Dieppe Sud reste inchangé au périmètre de 2013.

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux Inondation (PPRLI)

L'aménagement de la ZAC tête Nord devait être opérationnel en 2018, avec le lancement des travaux d'espaces publics. Ce projet est suspendu par la carte des **aléas submersion marine** en juillet 2017. Une enquête publique est réalisée en septembre 2021 et le **PLAN de PREVENTION des RISQUES LITTORAUX et INONDATION de la vallée de l'Arques** est conduit à son approbation le 28 juin 2022 par arrêté Préfectoral.

Le **PPRLI** vise à limiter la vulnérabilité à partir de l'analyse des risques d'un territoire donné. Il édicte des **prescriptions obligatoires, des recommandations en urbanisme, et de gestion dans les zones exposées**. Il détermine les **prescriptions** à mettre en œuvre contre le risque inondation, seul risque prévisible pris en compte dans le document. Il est **intégré au règlement du Plan Local d'Urbanisme** le 9 septembre 2022, en qualité de **servitude d'utilité publique**.

Une Zone de Règlementation Spécifique (ZRS)

Le projet opérationnel de 2018 est suspendu par la carte des aléas submersion marine en 2017. Le plan de prévention des risques inondation est publié après une enquête publique. La ZAC Dieppe Sud doit l'intégrer dans son **règlement de zone**.

Le projet initial est adapté pour intégrer la gestion de l'aléa submersion marine avec la **création d'une Zone à Règlementation Spécifique**, en référence d'une doctrine nationale. Un cadre réglementaire favorise une opération de renouvellement urbain réduisant la vulnérabilité d'un territoire.

La création d'une **Zone à Règlementation Spécifique** permet un aménagement du projet et de tenir compte du risque submersion marine. Le dossier de création de la ZAC et le bilan de concertation ont fait l'objet de l'approbation du conseil municipal le 15 décembre 2022.

Les contraintes sont de **modérées à fortes** dans la ZAC Dieppe Sud, où les règles sont particulières. Le projet est en adéquation avec les besoins des usagers, le développement de la ville et de **l'aléa inondation identifié**, le risque inondation y est intégré.

Les avantages de l'opération sont **d'obtenir la réserve foncière et de réaliser le projet**. La ZAC Dieppe Sud doit être **un modèle national d'aménagement** face aux risques, une **éco-ZAC de développement durable** en application du PLU-AUE, faire de la ZAC la **principale entrée de ville**, faire une **zone d'activité** dans un rapport de proximité de la ville et le port. L'opération concentre les composantes de logements, commerces de proximité, loisirs, tertiaires et administratifs.

Le déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête publique conjointe de 32 jours consécutifs, il apparaît que :

- la publicité par affichage est effectuée dans les délais et maintenue durant la durée de l'enquête, deux constats sont effectués par Huissier de Justice à la demande de EPF de Normandie. Un insert est présent dans la revue municipale.
- les publications légales sont effectuées dans 2 journaux du département, avant l'ouverture et répétées dans ces mêmes lectures dans les huit jours de l'enquête
- le dossier explicatif du projet relatif à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de l'enquête Parcellaire est resté à disposition du public durant la durée programmée en mairie de DIEPPE (Seine Maritime). Les pièces réglementaires destinées à l'information du public sont jugées recevables des services de la préfecture après avoir été préalablement complétés par nos soins
- l'étude d'impact, le résumé non technique, l'avis de l'Autorité Environnementale, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- le registre d'observations-propositions unique d'observations de la DUP et de la Parcellaire est resté à la disposition du public pendant la durée de l'enquête
- le Commissaire Enquêteur a tenu les 4 permanences annoncées à disposition du public, aux mentions ou observations
- tous les articles de l'arrêté Préfectoral d'organisation de l'enquête conjointe ont été intégralement respectés
- le Commissaire Enquêteur ne rapporte aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête

- il n'a pas été nécessaire de prolonger l'enquête publique, ni d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public

Le règlementaire de l'enquête publique conjointe :

- l'ordonnance du Tribunal Administratif,
- l'arrêté de Monsieur le Préfet Seine Maritime
- la délibération du conseil municipal de DIEPPE, du 15 décembre 2022 favorable à une ouverture préalable d'une l'enquête publique
- le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- le Code de l'Environnement
- le Code général des collectivités territoriales
- le Code de l'Urbanisme d'une DUP simplifiée et d'une réserve foncière
- le Plan Local de l'Urbanisme de la Commune – le règlement PPRLI – la Zone à Règlementation Spécifique

AVIS et CONCLUSIONS **de la Déclaration de l'Utilité Publique simplifiée** **du projet de la ZAC Sud de Dieppe**

Les atouts et points positifs du projet :

- l'aménagement de la ZAC de 39 hectares fait l'objet d'une **Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP)** au **Plan Local d'Urbanisme Approche Environnementale de l'Urbanisme (PLU-AEU)** de la ville approuvé en 2014
- le développement de la ZAC correspond au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme
- coordonner un espace foncier à requalifier **sans nouvelle consommation foncière**. Le Plan Local d'Urbanisme fixe comme orientation des futurs projets d'aménagement de limiter la consommation foncière dans les zones non urbanisées
- les constructions projetées ne sont pas transposables sur un autre site de la ville ou en périphérie, l'objectif arrêté est de proposer en centre ville une opération de renouvellement d'une zone et de développer un « **quartier de ville** »
- de répondre au **Plan de Déplacements Urbain** de l'agglomération de toute nouvelle opération d'urbanisme d'être localisé proche d'une ligne de transport
- de **reconquérir des espaces** à vocation industrialo-portuaire cours Dakar, d'inscrire la zone en proximité de la ville et le port
- une reconversion de grandes emprises de **friches urbaines délaissées**
- une cohérence avec les **objectifs du SCOT** d'une armature urbaine organisée :
 - *un pôle majeur de Dieppe pour déployer des équipements et fonctions économiques de rayonnement d'échelle Pays et régionale*
 - *des pôles d'équilibres et d'appui pour développer l'offre résidentielle et économique majeure en relais de Dieppe*
 - *situer l'environnement comme un facteur décisif dans l'aménagement du territoire pour faire de la qualité environnementale un élément de la qualité de vie*
- la **phase de concertation**, les modalités d'information du public de l'importance des caractéristiques du projet et de la mise à disposition de l'étude d'impact, sur une période d'un mois. La réunion publique du 27 septembre 2022 et son bilan n'affirme pas d'opposition où aucune remarque ou observation y sont portées

- le contenu de ***l'étude d'impact et le Résumé Non Technique*** font l'objet d'un « avis délibéré » de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale et d'un « mémoire en réponse » du Maître d'Ouvrage, où sont abordés :
 - *l'état initial de la zone susceptible d'être affectée*
 - *les effets sur l'environnement et les effets cumulés avec d'autres projets en cours*
 - *le suivi des mesures annoncées*
- les incidences notables du projet sur l'environnement et les mesures préventives prévues pour ***Eviter, Réduire ou Compenser*** :
 - *diverses mesures de circulation et de gestion du chantier*
 - *phasage des travaux adaptés aux périodes de sensibilité des espèces*
 - *plantations diverses sur espaces privés et publics*
 - *compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement*
- faune, flore et habitats : le ***phasage d'aménagement*** permet de maintenir des habitats sur site et à proximité du site, de détruire progressivement les habitats existants, puis de restaurer des habitats similaires
- le projet ne participe pas à renforcer les aléas naturels du secteur, il sera même amener à ***diminuer l'aléa submersion marine*** par des aménagements modélisés
- le site n'est pas concerné par un ***périmètre de protection d'une activité*** industrielle environnante
- le projet est compatible avec les ***orientations du SDAGE***, les mesures d'assainissement contribueront à une gestion quantitative des eaux superficielles et la qualité des eaux souterraines, par un traitement
- la maîtrise foncière supplémentaire permet la cohérence du projet global d'aménagement
- la ZAC n'est pas référencée dans un périmètre de protection des ***aires de captage d'alimentation d'eau potable***
- La ***notion d'utilité publique***, d'autre part, légitime le transfert forcé de propriété. L'action de maîtrise foncière des terrains déjà engagée, sera menée sur la ***base de négociations amiables***

Les points négatifs et inconvénients :

- le secteur présente des ***coupures urbaines, aux occupations contrastées*** qui ne présente pas de véritable façade urbaine
- le quartier Dieppe Sud souffre d'un ***déficit d'image*** de friches industrialo-portuaires
- le programme immobilier ***sur les seules emprises maîtrisées***, en arrière plan ne permet pas d'atteindre l'attractivité recherchée
- une augmentation du trafic routier engendrée par la création de la ZAC Sud, notamment du report de la circulation actuelle vers la nouvelle entrée empruntant l'avenue Normandie Sussex
- Augmentation du trafic routier sur la zone en phase de travaux générera une augmentation du trafic routier, voitures et camions
- des surfaces supplémentaires imperméabilisées à gérer et de limiter les ruissellements en zones urbaines
- de réaliser des études géotechniques sur les îlots d'édification des bâtiments

- ***l'infiltration des eaux de surface est non envisagée en secteur Nord de la ZAC*** par la présence d'eau à faible profondeur, ce qui oblige à la création d'une nouvelle viabilisation et de nouveaux réseaux et de dévoiement de l'existant
- un coup financier d'aménagement et de viabilisation de la zone à apprécier
- les difficultés techniques à la ***relocalisation d'entreprises en activité sur la ZAC***
- une ***opposition d'entreprises industrielles et commerciales*** situées en zone d'expropriation en situation d'une relocalisation difficile
 - une société bénéficiant d'un permis de construire accordé d'une extension
- les terrains en friche d'anciennes activités industrielles nécessitent des opérations de ***dépollution, et ou de déconstruction***
- le ***coût du projet*** - Dépenses prévisionnelles. ***L'Estimation Sommaire et Globale (ESG)*** intervient dans la procédure de Déclaration d'Utilité Publique engagée.
- l'absence d'une maîtrise foncière de 10 355 m² ne peut permettre la concrétisation de l'ensemble du projet
- Une ***évaluation d'indemnité*** à verser aux propriétaires s'entend selon les autorités municipales dans le cadre d'une consultation de la Direction Régionale des Finances Publiques 76
- aucune ***situation alternative à la procédure d'expropriation*** n'est possible selon la présentation du dossier de projet

L'analyse bilancielle

L'examen détaillé des observations déposées et courriers reçus s'inscrivent vers une ***opposition à la DUP*** des entreprises en activité sur le site, par cause d'une relocalisation non appréciée. Les propriétaires de biens fonciers renoncent à les liquider aux ***montants des rachats proposés***.

Au terme de l'étude des différents critères qui sous-tendent le ***caractère d'utilité*** du projet soumis à cette enquête publique conjointe, ***je considère que les avantages que présente les acquisitions par voie d'expropriation des terrains est nécessaire à l'implantation du projet l'emportent sur le préjudice certain causé aux propriétaires des biens***.

Le porteur du projet argumente dans son mémoire en réponse aux observations déposées et les Commentaires du Commissaire Enquêteur. Celles-ci sont commentées dans le corps du rapport.

La commune justifie la procédure d'expropriation à déterminer les parcelles à exproprier et par là-même l'emprise des acquisitions. Les propriétaires ont été informés individuellement par courrier en recommandé avec accusé de réception.

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

S'agissant de l'Utilité Publique du projet soumis à l'enquête, le Commissaire Enquêteur dans son avis rendu s'attache à répondre aux questions en rapport avec :

1) *L'intérêt général* : l'opération répond à une finalité d'intérêt général.

La déclaration d'utilité publique de ce projet est reconnue et n'est pas remis en cause en totalité par la population ni par les instances.

L'action se trouve néanmoins contestée par les sociétés présentes sur le site actuel, suite à des relocalisations difficiles. Le bilan positif de l'utilité publique du projet et de l'intérêt de l'opération projetée l'emporte sur ses inconvénients

2) Nécessité de **recourir à l'expropriation**. L'expropriant n'est pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à une expropriation, notamment en utilisant des biens disponibles dans son patrimoine

3) **Le bilan du coût et des avantages**. Les atteintes à la propriété privée, le coût financier annoncé et éventuellement les inconvénients d'ordre social ne seront pas excessifs eu égard à l'intérêt que présente l'opération.

Au terme de cet exposé, **je considère que les raisons qui président à l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC Sud de Dieppe l'emportent** sur celles qui motivent le refus des propriétaires concernés à céder pour autant que le prix d'achat proposé par la municipalité doit donner « **lieu à une juste et préalable indemnité principale et accessoire** ».

Le montant des acquisitions foncières est réalisé sur la base de l'estimation effectuée par les services de France Domaine et date de moins d'une année.

Des négociations foncières amiables sont conduites sans aboutir à un accord précis d'un prix de rachat à ce jour de l'enquête avec les **propriétaires des résidences** de biens immobiliers.

Les **entreprises en activité** souhaitent une relocalisation dans un secteur très proche en raison de l'axe de circulation principal de l'avenue Sussex et avoir davantage de communications.

L'avis prend en compte

Le rapport d'enquête et les présentes conclusions développées personnalisent mon avis motivé à l'enquête préalable à la **déclaration d'utilité publique simplifiée** du projet d'aménagement de la ZAC Sud de Dieppe, prend en compte :

- 1) la législation et la réglementation du code de l'environnement et d'expropriation pour cause d'utilité publique, les pièces du dossier complétées, la demande au Préfet l'ouverture d'une enquête publique de déclaration d'utilité publique et parcellaire
- 2) les **observations du public** recueillies lors des permanences, des courriers et mails reçus durant la période d'enquête publique
- 3) la procédure d'exception sollicitée en vue de constituer une **réserve foncière** dans le cadre de la réalisation d'une action ou d'une **opération d'aménagement importante**, au sens du code de l'urbanisme, et d'autre par des caractéristiques principales du projet ne sont pas toutes déterminées à la date de l'ouverture de l'enquête
- 4) l'expropriant justifie l'urgence à acquérir les biens avant que le projet n'ait pu être établi
- 5) le **bilan de la concertation préalable** à la création de la ZAC Sud Dieppe comportant l'étude d'impact
- 6) le **procès verbal de synthèse** remis au Maître d'Ouvrage
- 7) le **mémoire en réponse** du Maître d'Ouvrage, dans ses réponses. Le mémoire est commenté et annexé au rapport du Commissaire Enquêteur

Au terme de cet exposé, je considère que les raisons qui président à l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles nécessaires à la création de la ZAC Sud de DIEPPE l'emportent sur celles qui motivent le refus des propriétaires concernés à les céder

En foi de quoi, je donne un
AVIS FAVORABLE au projet de Déclaration d'Utilité Publique
d'acquisitions par voie d'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation
de la ZAC Sud Dieppe

avec les recommandations suivantes :

- revoir la situation de l'établissement EGS DAKAR qui a obtenu un permis de construire en 2022 d'un agrandissement de locaux administratifs. Les parcelles de la société se trouvent dans l'aménagement 2 de la ZAC.
- pour autant que le prix d'achat proposé par la municipalité doit donner « lieu à une juste et préalable indemnité » des immeubles de rapport ou des résidences particulières
- la relocalisation des entreprises est un élément primordial avec concertations afin de ne pas les mettre en difficulté (choix stratégique d'un emplacement)

Conclusions closes et transmises
le 22 mai 2023
le Commissaire Enquêteur
Bernard HELOIR



AVIS et CONCLUSIONS

Au titre de l'enquête publique du parcellaire projet de la ZAC Sud de Dieppe

Je ne reprendrai pas ici toute l'argumentation développée dans le cadre de mes conclusions relatives à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique simplifiée du projet de réalisation de la Zone d'Activités Concertée Sud Dieppe.

Le code de l'expropriation d'une utilité publique porte sur la **procédure de notification individuelle** du dépôt du dossier à la mairie aux propriétaires concernés.

- ✧ L'enquête parcellaire a pour objet de :
 - *déterminer avec précision les biens et parcelles (en surface et en sous sol) situés dans l'emprise du projet de la ZAC Sud Dieppe*
 - *s'assurer que les futures acquisitions sont bien nécessaires au projet*
 - *identifier les 31 propriétaires concernés d'une procédure d'expropriation*
 - *informer et recueillir les observations de ces propriétaires*

- ✧ Le dossier parcellaire de la Déclaration d'Utilité Publique comprend les pièces obligatoires :
 - *le plan d'ensemble des parcelles à acquérir situées au projet ZAC Sud Dieppe*
 - *le tableau cadastral des parcelles de la future emprise mentionne la liste des propriétaires est établi à l'aide d'extraits des documents cadastraux*
 - *l'arrêté Préfectoral du 27 février 2023 prescrivant l'enquête parcellaire*

- ✧ La procédure de **notification réglementaire** aux propriétaires est réalisée par l'Etablissement Public Foncier de Normandie. Un courrier est adressé par lettre recommandée avec avis de réception aux **trente et un propriétaires des parcelles à exproprier**. Les modalités de la procédure de l'enquête publique sont indiquées, particulièrement les jours de permanence du Commissaire Enquêteur.

- ✧ L'information transmise par EPF de Normandie du bilan des retours des avis de réception par la poste des envois recommandés, est le suivant :
 - **trente et une lettres recommandées** avec un **avis de réception** sont expédiées
Les dates de distribution sont indiquées en marge du tableau récapitulatif
 - **quatre lettres** ne sont pas distribuées en retour à l'expéditeur
 - **une lettre** est retirée tardivement en Mairie de DIEPPE
 - un **affichage** est réalisé en Mairie de Dieppe des **courriers non distribués**
 - en transmission annexé un tableau précise l'ensemble des opérations effectuées par EPF de Normandie
 - le retour de l'exactitude des relevés parcellaires à EPF de Normandie sont au nombre de cinq

Les conclusions de l'enquête parcellaire

Le rapport d'enquête est commun à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête parcellaire. Ces enquêtes sont conjointes et d'une procédure unique.

Les présentes conclusions déterminent l'avis sur le dossier parcellaire. Ainsi que je le précise, je n'ai constaté qu'une remarque de surface à rectifier d'un bien en relation

avec la loi CARREZ. Aucune anomalie n'est signalée sur les références cadastrales des parcelles, ni sur l'identité des propriétaires. Aucune personne ne s'est manifestée pour contester les emprises des biens situés sur le projet de la ZAC SUD Dieppe.

**CONTROLE DE LA NOTIFICATION INDIVIDUELLE A L'EXPROPRIE
DU DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE**

| lettres expédiées | courriers non distribués | affichage Mairie | courrier retiré en Mairie | fiches parcellaires jointes au courrier à retourner en exactitude |
|-------------------|---|---|---------------------------|---|
| 31 annexées | <p style="text-align: center;">Charles MAUROUARD</p> <p>Nicolas MOUSSU</p> <p>Sébastien VAIN</p> <p>Lucette CROUTTE</p> | <p style="text-align: center;">Charles MAUROUARD</p> <p>Nicolas MOUSSU</p> <p>Sébastien VAIN</p> <p>Lucette CROUTTE</p> | Sébastien VAIN | <p style="text-align: center;">Epoux AUTIN AS 61</p> <p style="text-align: center;">Epoux PAQUET AS11</p> <p style="text-align: center;">Michaël POULAIN AS17 lot 1</p> <p style="text-align: center;">Mohamed MOGRINI AS16</p> <p style="text-align: center;">Sébastien VAIN</p> <p style="text-align: center;">Christelle VAIN</p> <p style="text-align: center;">AS59 67 68 72</p> |

S'agissant de la compatibilité des plans parcellaires avec le périmètre de la DUP, les parcelles à exproprier s'inscrivent dans le périmètre de la DUP de la ZAC Sud de Dieppe.

L'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure DUP et les parcelles visées peuvent recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux.

L'avis formulé par le commissaire enquêteur, quant à lui, se fonde sur le respect de la procédure de notification individuelle, la bonne identification des propriétaires ou ayants droit et la cohérence des parcelles retenues avec l'emprise de la ZAC dans la Déclaration d'utilité publique.

En conclusion, j'émet un **AVIS FAVORABLE**
à l'enquête parcellaire relative au projet
d'aménagement de la ZAC Sud sur le territoire de la commune de
DIEPPE (Seine Maritime), en vue de leur cessibilité.

Conclusions closes et transmises
le 22 mai 2023
le Commissaire Enquêteur
Bernard HELOIR

