

Préfecture de la Seine - Maritime

Commune de DIEPPE (Seine Maritime)

Enquête Publique conjointe

du jeudi 23 mars 2023 au lundi 24 avril 2023 inclus

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

R A P P O R T
du
Commissaire Enquêteur

ordonnance
Tribunal Administratif
2 février 2023

arrêté
Préfecture Seine Maritime
27 février 2023

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

SOMMAIRE

Présentation des modalités de l'enquête publique	1
Objet de l'enquête conjointe	2
La ville de DIEPPE (Seine Maritime)	2
Historique de la ZAC Sud	2
Le projet 2022-2022	3
L'étude d'impact	3
Le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC	4
Le Plan de Prévention des Risques Littoraux et Inondation	4
La Zone de Règlementation Spécifique (ZRS)	5
Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de DIEPPE (Seine Maritime)	5
La Déclaration d'Utilité Publique	6
Une enquête parcellaire conjointe	6
Notifications aux propriétaires	7
Les plans parcellaires	8-9
Etat des propriétaires situés dans la ZAC Sud	10-11
Estimation sommaire globale des acquisitions	12
Organisation et déroulement de l'enquête publique	13
Examen détaillé des observations – inventaire du registre	17

Annexe

Le Procès Verbal de fin d'enquête du Commissaire Enquêteur
Original du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

RAPPORT d'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

Procédure d'Enquête Publique conjointe, ayant trait à

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

Une enquête parcellaire à la détermination de la propriété des parcelles inscrites dans le périmètre de la Zone d'Activité Concerté (ZAC Sud)

Projet d'acquisition par voie d'expropriation d'un premier temps à l'amiable

Demande est présentée par (référence article L122-7 code de l'expropriation)

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

Le Commissaire Enquêteur,

Bernard HELOIR, désigné Commissaire Enquêteur en ce qui concerne le temps de l'enquête, **mairie de DIEPPE** (Seine Maritime)

Agissons selon

- l'**ordonnance du 2 février 2023** E 23000009/76 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de ROUEN

Rapportons les opérations suivantes effectuées conformément

à l'**arrêté du 27 février 2023** de Monsieur le Préfet de la Seine Maritime prescrivant l'organisation et l'ouverture de l'enquête publique

le **Code de l'environnement** L.123-1 à 123-18 - R.123-1 à R.123-27 la procédure et au déroulement de l'enquête publique aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public

le **Code de l'expropriation** pour cause d'utilité publique, L.110-1 relatif à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération est susceptible d'affecter l'environnement, R.112-1 à R.112-24 relatifs au déroulement de l'enquête - L.131-1, L.132-1 et suivants relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles - R.131-1 et suivants relatifs à l'enquête parcellaire.

Le présent rapport commente le projet et développe l'organisation de l'enquête. Il présente la chronologie de la procédure, mentionne les observations reçues du public, le procès verbal d'observations du Commissaire Enquêteur, les réponses du Maître d'ouvrage.

Les conclusions, les avis motivés de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête Parcellaire du Commissaire Enquêteur font l'objet d'un document séparé annexé au présent rapport.

Objet de l'enquête publique conjointe

En 1990 la ville de DIEPPE décide de redynamiser une partie de son territoire situé au Sud. En 1999 est créé la **Zone d'Aménagement Concerté « DIEPPE Sud »**, à vocation d'être une zone mixte économique, de logements et des commerces.

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)

Le dossier de finalisation de l'ensemble n'est pas défini dans sa totalité, il sera présenté ultérieurement à la collectivité. Les conditions de la DUP travaux comme les caractéristiques principales ne sont pas remplies et de permettre une application immédiate de la procédure, sous réserve.

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 dans son ensemble. 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* ». Une convention de portage est signée avec EPFN 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.

A ce jour la zone se compose de friches urbaines et industrielles délaissées. Les fonctions urbaines actuelles de la ZAC se répartissent comme suit : activités 103 000 m², friches à reconvertir 59 000 m², bureaux et administrations 12 000 m², habitat 11 000 m², équipements publics 6 000 m².

La ville de DIEPPE (Seine Maritime)

Elle se situe région Normandie, sur la côte d'Albâtre, à 60 kilomètres de ROUEN (Seine Maritime) et 170 kilomètres de PARIS. Sa **superficie** est de 11,67 km² pour un effectif de la population de 29 965 **INSEE**. La desserte de la ville est accessible par les autoroutes proches A28 venant du Nord vers ROUEN, l'A29 vers LE HAVRE et la RN 27 venant de ROUEN. Les gares routières et ferroviaires SNCF présentent sont très actives.

Dieppe est connu par son port de pêche spécialisé à la coquille Saint-Jacques, un port de plaisance maritime le plus proche de Paris, un port de commerce et une liaison ferries "Transmanche ferries" qui assure des liaisons quotidiennes entre Dieppe et Newhaven (Angleterre).

Historique de la ZAC-SUD

Dans les années 1990, la ville de DIEPPE décide de redynamiser son territoire SUD. En 1999 une **Zone d'Aménagement Concerté « ZAC DIEPPE SUD »** est créé. Le projet s'orientait vers une zone mixte d'activités économiques, de logements et d'administrations.

Un schéma directeur de 2011 fixe des principes d'aménagement du site pour en faire un quartier durable.

En 2015-2016 la ville d DIEPPE modifie la programmation initiale. Elle est réorientée pour laisser plus d'importance aux surfaces commerciales et transforme le programme des constructions et espaces publics prévus. Une mise à jour de l'étude d'impact de 2012 est réalisée en 2016. Ces documents ne prenaient pas en compte le risque inondation, inconnu alors.

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 d'INONDATION de la vallée de l'Arques** est conduit à son approbation le 28 juin 2022.

Par délibération du 15 décembre 2022, le conseil municipal approuve le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et solliciter le Préfet l'ouverture d'une enquête publique. **L'emprise et le périmètre** de la ZAC Dieppe Sud le périmètre de 2013 est modifié afin de tenir compte des aménagements réalisés.

Le projet 2022-2023

La ZAC est en fond de vallée de l'Arques, entourée d'Est à l'Ouest par des plateaux culminants de 50 mètres à 100 mètres du niveau de la mer et au Nord par le littoral.

Le domaine de la ZAC est situé à l'extrême Sud de la commune, délimité 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 Bréauté et à l'Est le bassin de commerce. Elle est localisée à proximité du centre ville ancien.

Ce secteur comporte des **friches urbaines, industrialo-portuaires**, le **centre technique** municipal et d'une zone **d'activités artisanales-commerciales**. Il ressort que le périmètre de la ZAC reste inchangé au périmètre défini en 2013.

La ZAC DIEPPE-SUD représente un enjeu majeur d'un quartier en devenir de la principale entrée de la ville. La zone représente une **surface de 39 hectares**, elle est inscrite dans **l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme** en « **secteur constructible** » avec une **Servitude d'Utilité Publique** définie par le règlement du PPRLI. 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 maître d'ouvrage annonce un **phasage des opérations** sur une période d'une quinzaine d'années. Le premier temps d'aménagement sera la tête Nord qui est le périmètre 1 de la DUP, développera, des commerces, des logements, des activités tertiaires, parking et un appart hôtel. Le second temps au Sud Ouest de la tête Nord, par la création d'habitats semi-collectif, individuel accolé.

Une étude d'impact

Une première étude est réalisée en juillet 2012 sur le projet initial de la ZAC, avec un avis de l'autorité environnementale. Plusieurs modifications sont apportées au projet en 2015, ce qui donne un avis de l'autorité en avril 2016.

La refondation du règlement de zones par l'application du PPRLI, donne lieu à une rédaction de **l'étude d'impact** et d'un **résumé non technique** actualisés. Un nouvel **avis de l'autorité environnementale** est donné en janvier 2021 de l'étude d'impact du projet de 2020.

A noter que l'avis de la MRAe porte sur la qualité de l'évaluation environnementale du projet et non sur l'opportunité du projet. Plusieurs **recommandations** sont données par l'autorité, elles font l'objet d'un **mémoire en réponse** du Maître d'ouvrage en novembre 2021.

La saisine de l'autorité environnementale prend en compte les cartes d'aléas liés à la **procédure de révision du Plan de Prévention des Risques Littoraux et Inondations (PPRLI) de la vallée de l'Arques**.

Une **analyse de l'état initial** du site et son environnement sont développés et l'ensemble des enjeux y sont résumés. Il a pour objectif de définir le contexte environnemental des enjeux, de la faisabilité technique, règlementaire et technique.

De l'analyse aucun des **effets cumulés avec des projets existants ou approuvés** n'est attendue. Les travaux ne sont pas situés sur un site du réseau **Natura 2000** ni d'exercer négativement des **habitats naturels** du littoral Cauchois et bassin de l'Arques ou des zones **ZNIEFF** localisées en dehors du projet.

Un inventaire des **enjeux écologiques** est réalisé en 2020. La synthèse est résumée dans un tableau où les groupes biologiques étudiés, indique des niveaux d'enjeux retenus de « **faible, faible à modéré et nul** ».

Les incidences du projet sur l'environnement, des mesures pour **EVITER, REDUIRE** ou **COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS** du projet sont démontrés. L'examen est effectué sur des **thématiques environnementales** et permet de distinguer ce que sera **le territoire de demain sans le projet** et de **justifier l'intérêt de la ZAC** Dieppe Sud.

Bilan de concertation préalable à la création de la ZAC Dieppe Sud

Les procédures de participation s'appliquent en phase dite en amont, préalablement à la finalisation du projet et de l'étude d'impact ou du rapport des incidences environnementales.

Le dossier de modification de la ZAC Dieppe Sud **intègre l'aléa submersion marine** en conformité de la directive européenne. Par délibération du conseil municipal de Dieppe le 4 juillet 2019, une concertation préalable du public est menée au lancement de la procédure de modification de la ZAC. Un registre et une messagerie électronique sont à disposition du public en mairie du 12 septembre au 14 octobre 2022. Une réunion publique est organisée le 27 septembre 2022.

Le registre cité n'a pas révélé d'interrogation ou d'opposition à la procédure de modification de création, ni à l'actualisation de l'étude d'impact. Les interrogations du public se sont portées sur la valeur des biens propres, estimées alors en 2016.

Le PLAN de Prévention des Risques Littoraux et Inondation de la vallée de l'Arques

L'aléa défini par les services de l'Etat rend **l'intégralité du périmètre inconstructible**. Le PPRLI est de limité la vulnérabilité à partir de l'analyse des risques d'un territoire donné. Il édicte des **prescriptions et des recommandations en urbanisme, de gestion dans les zones exposées**. Il détermine le **règlementaire et des prescriptions** à mettre en œuvre contre le risque inondation, seul risque prévisible pris en compte dans le document.

Il est approuvé et publié par **arrêté Préfectoral le 28 juin 2022** aux quatre communes concernées par les risques inondations. Il est annexé au règlement d'urbanisme et s'effectue par une mise à jour du plan local par une **nouvelle servitude d'utilité** publique.

Les objectifs du PPRLI sont :

- limiter l'aggravation du risque inondation
- préserver les champs d'expansion et la capacité d'écoulement des eaux
- réduire l'exposition aux risques des personnes, des biens et des activités
- organisation des secours
- prévenir et atténuer les effets

Les principes règlementaires et prescriptifs :

- des mesures d'interdiction ou des prescriptions des constructions
- des mesures de compensation à maintenir les zones d'expansion
- des mesures de prévention à prendre par les collectivités
- l'aménagement, l'exploitation ou l'utilisation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture

La synthèse du zonage doit permettre le renouvellement urbain en prenant en compte le risque en réduisant la vulnérabilité des biens et assurer la sécurité des personnes. Les zones règlementées sont définies en couleurs différentes : **BLANCHE** zone non exposée – **ORANGE** quadrillée zone d'interdiction tout projet de construction - **ROUGE** zone de tout phénomène d'interdiction d'apport de population - **BLEU FONCE** zone de forte contrainte, éviter tout apport – **BLEU CLAIR** zone de contrainte modérée n'empêche pas le développement – **POINTS BLEUS** zone de contrainte modérée par remontée de nappe – zone de renouvellement urbain à **CONTRAINTE MODEREE** avec réduction de la vulnérabilité.

Il est *intégré au règlement du Plan Local d'Urbanisme* le 9 septembre 2022, en qualité de *servitude d'utilité publique*.

La Zone de Règlementation Spécifique (ZRS)

La ville de DIEPPE sollicite les services de l'Etat, en référence d'une doctrine nationale, qu'un cadre règlementaire favorise une opération de renouvellement urbain réduisant la vulnérabilité du territoire ZAC Sud. Le projet initial est adapté afin d'intégrer la gestion de l'aléa submersion marine avec la **création d'une Zone à Règlementation Spécifique**.

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** uniquement dans la ZAC Dieppe Sud, où les règles sont particulières. Le projet est partagé en adéquation avec les besoins des usagers, le développement de la ville et de **l'aléa inondation identifié**. La règlementation a corrigé le projet ancien, elle s'en trouve modifiée et intègre le risque inondation.

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 Plan Local d'Urbanisme de la ville de DIEPPE

Le Plan Local d'Urbanisme est approuvé et **arrêté le 22 janvier 2014**.

La ZAC Dieppe Sud comporte plusieurs zones définies par le règlement d'urbanisme en cours de validité :

- zone UB, est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat sur les secteurs jouxtant le centre ville. Une sous zone UBa correspond à la tête Nord de la ZAC
- zone UI est destinée aux activités économiques, commerciales et artisanales. Six sous zones correspondent aux activités précédentes.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) définit les orientations générales en quatre axes :

- *favoriser le développement économique de la ville*
- *valoriser le paysage naturel et urbain, préserver la biodiversité*
- *adapter le parc de logement au développement du territoire*
- *développer des modes de déplacements durables en faveur de l'inter-modalité*

Le secteur fait l'objet d'une OAP qui vise la requalification de la zone d'activités existante et la création d'une nouvelle Zone de Règlement Spécifique.

La déclaration d'utilité publique simplifiée

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'expropriation. A ce titre, la composition du dossier présenté à l'enquête relève du code de l'expropriation.

Cette déclaration sera prononcée par arrêté préfectoral dans un cadre d'utilité publique.

Une enquête parcellaire conjointe

L'objectif de l'**enquête parcellaire** a pour but :

- *de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires, titulaires de droits réels.*
- *de permettre aux propriétaires concernés par le projet, c'est-à-dire risquant de subir une privation de leur propriété pour la réalisation du projet, de connaître avec exactitude dans quelle mesure leurs biens sont concernés.*

Elle est constituée concomitamment avec l'enquête préalable à la **Déclaration d'Utilité Publique** par une **phase administrative** dont la finalité est la Déclaration d'Utilité Publique du projet prononcé par arrêté préfectoral. Une **phase judiciaire** en cas de non accord amiable correspond à la procédure de transfert de propriété des biens et d'indemnisation des propriétaires. Elle ne porte que sur les parcelles concernées par le projet.

La procédure d'expropriation : à défaut d'accord amiable, l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération projetée par la commune serait réalisée par voie d'expropriation, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité Publique. Les indemnités revenant aux propriétaires concernés seraient alors fixées par décision juridique.

Déroulement de l'enquête parcellaire conjointe : l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Seine Maritime, précise l'ouverture et les modalités de « l'enquête publique conjointe » pour cause de « Déclaration d'Utilité Publique ».

L'information des propriétaires-ayants droits : conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique **l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire** est adressé aux propriétaires (sous pli recommandé et AR), avec un « **questionnaire de validation** » ou « **fiche parcellaire** ». Elle permet de recueillir toutes les informations utiles sur les éventuelles inexactitudes cadastrales. L'avis de consultation du dossier d'enquête publique en mairie y est indiqué.

Le dossier de l'enquête parcellaire : conformément à l'article R.131- 3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier comprend :

- un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments
- la liste des propriétaires établie à l'aide des documents du cadastre et des hypothèques

Dans le cadre de ce projet, l'état parcellaire se présente sous la forme d'un tableau établi par EPF de Normandie où propriétaires-ayants droits sont regroupées par parcelles d'appartenance. Un second tableau est récapitulatif mentionne le suivi et échanges des retours des courriers expédiés en recommandés d'un accusé de réception.

Le **Programme d'Action Foncière** où l'EPF de Normandie dans le cadre d'une convention de portage, assure la maîtrise des terrains pour le compte de la ville. A ce jour, **71 925 M² sont maîtrisés** soit de l'organisme ou la collectivité. Les surfaces foncières **restantes à acquérir** phase 1 de la tête Nord **sont de 6 128 m²**. Il est à noter que depuis 2016 des propositions financières n'ont pas abouties à un engagement. Des offres ont reçu un accord positif, le tableau récapitulatif rédigé par EPFN dénombre qu'il reste **15 biens à acquérir**, soit une surface de 2 terrains 1569 m², 4 maisons 365,21 m², 4 immeubles 674 m², 5 locaux professionnels 7 747 m².

Au jour de la rédaction du présent rapport, **14 biens** recensés dans la ZAC Dieppe Sud **sont de la propriété de EPF de Normandie**.

Notifications aux propriétaires

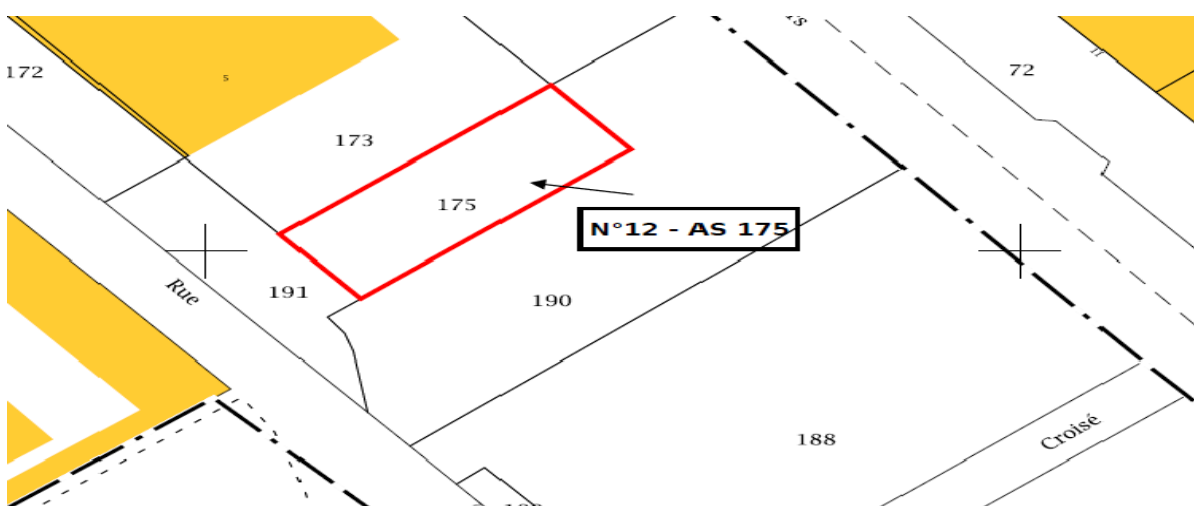
Conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique, l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) prend en charge les procédures de notification d'une enquête publique du projet aux propriétaires situés dans l'espace ZAC Dieppe Sud. Une lettre type indique :

- l'arrêté Préfectoral de l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la DUP,
- l'organisation et les modalités de l'enquête publique en place,
- la désignation cadastrale des biens
- la fiche de renseignement à retourner à EPFN

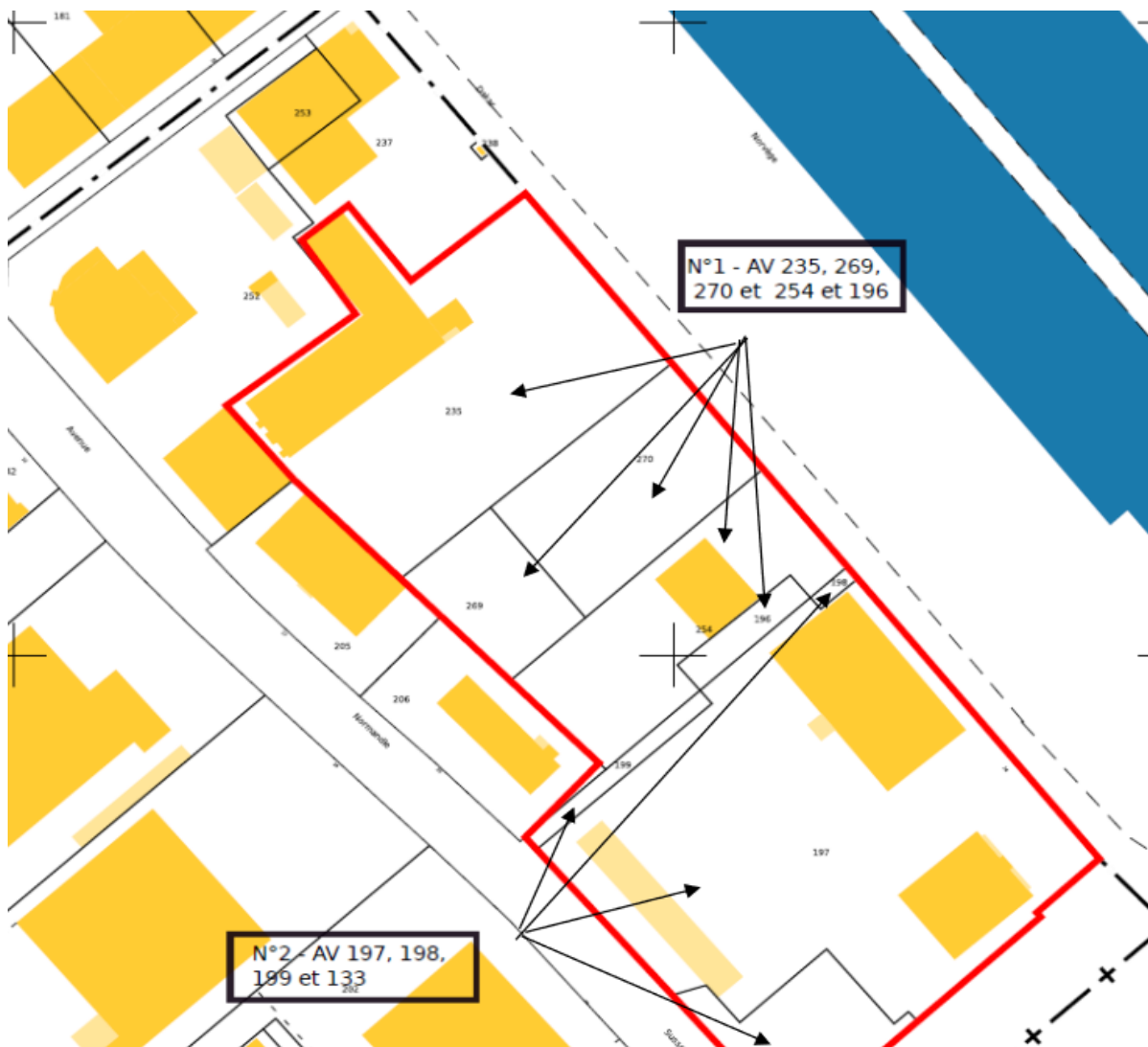
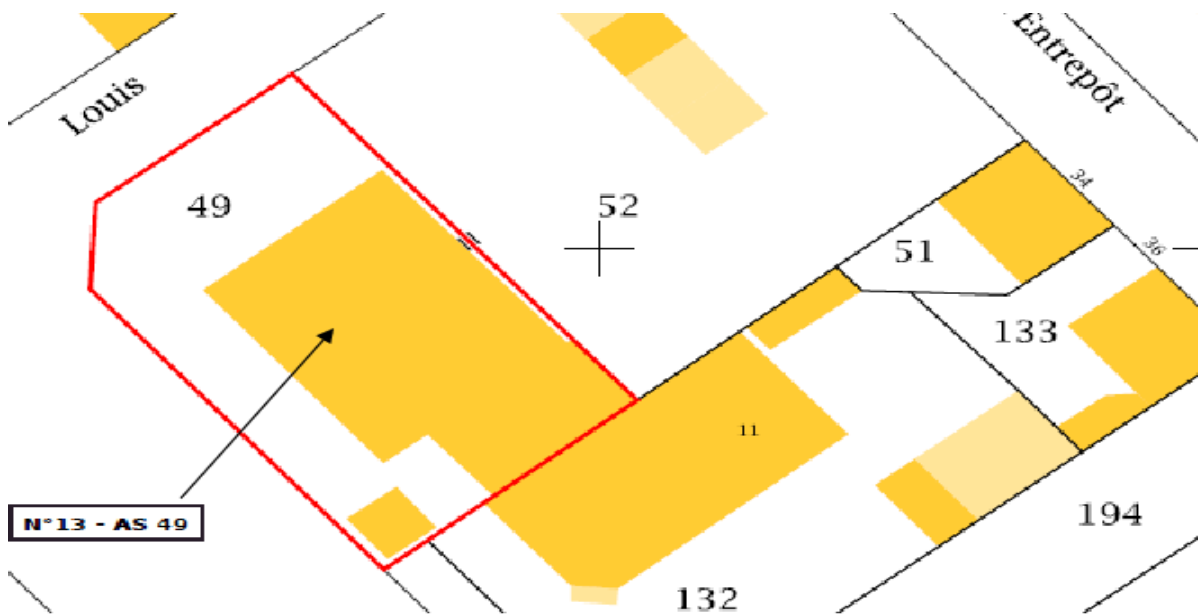
A partir des éléments transmis le **bilan des notifications** est le suivant :

- 31 lettres** sont expédiées aux propriétaires ayants droit des périmètres 1 et 2 des 15 biens situés en ZAC Dieppe Sud
- un **tableau récapitulatif** rédigé par EPFN mentionne la distribution des lettres en recommandée avec un accusé de réception (annexé)
- un **tableau de l'état des négociations** en cours :
 - la proposition du montant « proposition ville »
 - refus des propriétaires
 - biens acquis EPFN
 - favorable aux négociations
- le retour des fiches parcellaires remplies par les propriétaires ayants droit
- le tableau affiché en Mairie de Dieppe des quatre plis non distribués

Les plans parcellaires du foncier à maîtriser



Suite plan parcellaire du foncier à maîtriser



ETAT PARELLAIRE ZAC Sud Dieppe – les Propriétaires

N° EMPRISE	section	N°	commune	ADRESSE	surface	indivision	titre	Prénoms	Noms
1	AS	61	DIEPPE	12 rue de l'Entrepôt	287	AUTUN LECOEUR	M.	Dominique	AUTIN
							Mme	Françoise	LECOEUR ép. LECOEUR
2	AS	97	DIEPPE	20 rue de l'Entrepôt	87		M.	Charles	MAUROUARD
							succession de M Charles MOUROUARD		
							succession de Mme Paulette CLET		
							M.	Daniel	MAUROUARD
3	AS	11	DIEPPE	17 rue de l'Entrepôt	60	PAQUET GLOAGUEN	M.	JEAN-PIERRE	PAQUET
							Mme	SUZANNE	GLOAGUEN épouse PAQUET
4	AS	14	DIEPPE	23 rue de l'Entrepôt	161	MOUSSU AJODHA	Mme	ANGELIQUE	MOUSSU épouse SENGUN
							M.	NICOLAS	MOUSSU
							Mme	CAROLINE	MOUSSU
							Mme	MARIE JOSEE	AJODHA
5	AS	109	DIEPPE	Rue de l'Entrepôt	900			CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (adresse DIEPPE)	
								CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (adresse ROUEN)	
6	AS 17 Lot n°1 630/1000e		DIEPPE	10 rue Salomon de Caus Lot 1 : 630/1000	136	POULAIN FARIEUX	M.	MICHAEL	POULAIN
							Mme	SANDRINE	FARIEUX épouse POULAIN
7	AS	16	DIEPPE	12 rue Salomon de Caus	61		M.	MOHAMMED	MOGRINI
							Mme	FATIMA	MOGRINI
8	AS	15	DIEPPE	25 rue de l'Entrepôt	62	AIT OMAR ARROUCHE	M.	HAMID	AIT OMAR
							Mme	RABIA	ARROUCHE
9	AS	13	DIEPPE	21 rue de l'Entrepôt	251		Mme	SCI BE & BO JUDY	BENONIE
10	AS	98	DIEPPE	22 rue de l'Entrepôt	930		M.	SCI HERPIN JEAN-LOUIS	HERPIN rue Entrepôt
		100		Rue de l'Entrepôt	90				HERPIN av. Normandie
		107		Rue de l'Entrepôt	170				

suite état Parcellaire
les emprises 1 et 2 correspondent au 2e phasage des opérations

N° EMPRISE	section	N°	commune	ADRESSE	surface	indivision	titre	Prénoms	Noms
11	AS	59	DIEPPE	18 rue de l'Entrepôt Rue de Stalingrad 13 rue de Stalingrad 15 rue de Stalingrad	854	VAIN LECOQ	Mme	CHRISTELE	VAIN épouse LECOQ
		67			542		M.	SEBASTIEN	VAIN
		68			318		Mme	LUCETTE	CROUTTE
12	AS	175	DIEPPE	5 rue de l'Entrepôt	669		M.	SCI DIEPPE INVEST SOCIETE SAMARCANTE (adresse BOULOGNE-BILLANCOURT)	
13	AS	49	DIEPPE	9033 rue Louis de Bures	977		M.	JUPITER CHRISTIAN	TRANCART
							Mme	JUPITER MELANIE	VICHERAT épouse TRANCART
1	AV	235	DIEPPE	9011 cours Dakar	8 500		M.	E.G.S. DAKAR ERWIN	SURY
		269			1 500				
		254			3 557				
		270			3 162				
		196		Cours Dakar	443				
2	AV	133	DIEPPE	Avenue Bréauté 26 cours Dakar Cours Dakar	1682		M.	SAS SONEN (P) NICOLAS	GODET
		197			13377		M.	SAS SONEN (DG) BENJAMIN	AUZEAU
		198			71				
		199			374				

Les notifications par courriers aux propriétaires et usufruitiers

La notification d'une enquête publique conjointe de Déclaration d'Utilité publique et parcellaire est notifiée comme suit :

- 31 lettres de l'objet : « **Notifications de l'ouverture des enquêtes conjointes préalable à a DUP et parcellaires ZAC DIEPPE SUD** »
- en pièces jointes « **une fiche renseignements** » à renvoyer à EPF de Normandie
- une fiche de « **renseignements locataire** »

Copies de l'ensemble des échanges sont annexées au registre d'observations.

Estimation sommaire globale des acquisitions à réaliser

Conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'ensemble des propriétaires concernés est avisé sans indication de la valeur de rachat du bien.

Le dossier parcellaire est organisé par l'Etablissement Public Foncier de Normandie dans le cadre de la convention de Programme d'Action Foncière dont l'objet est de mettre en œuvre une stratégie foncière au service des projets d'aménagement composant le projet urbain de la collectivité.

Une **dépense prévisionnelle** est donnée après consultation du service du domaine dans ***l'Estimation Sommaire et Globale*** des biens à acquérir, en décembre 2022.

Le Maître d'Ouvrage indique que les emprises à acquérir devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel, subi par les propriétaires. L'indemnité principale correspond à la valeur vénale, par application d'évaluation de comparaison des prix du marché local.

La consultation de France Domaine de ROUEN (Seine Maritime) précise la date et la référence de l'avis (celle-ci date de moins d'un an à la date d'ouverture de l'enquête publique soit le 2 décembre 2022) : *Article L.1311-9 du GCT*

Estimation totale du coût des acquisitions foncières

Une dépense totale est estimée à 8 500 000 €.

Les 15 lots restant à acquérir, sont regroupés selon les indications suivantes :

- 2 terrains de surface totale 1569 m²
- 4 maisons de surface totale de 365,21 m²
- 4 immeubles de rapport ou mixte d'une surface de 674 m²
- 5 locaux professionnels d'une surface de 7 747 m²

ORGANISATION et DEROULEMENT de l' ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique conjointe est organisée par l'arrêté du 27 février 2023 de Monsieur le Préfet de la Seine Maritime et l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif du 2 février 2023.

Durée et dates de l'enquête

Du jeudi 23 mars 2023 au lundi 24 avril 2023 17 heures, soit 33 jours consécutifs

Siège de l'enquête publique conjointe

La commune de DIEPPE (Seine Maritime) est siège de l'enquête publique.

Ouverture du registre

Le registre unique d'observations de l'enquête publique conjointe est ouvert et paraphé le 1^{er} mars 2023 en Préfecture de la Seine Maritime lors d'une réunion préalable.

Le dossier mis à disposition du public

- 1) Le projet en format papier ou numérique est consultable en mairie aux heures d'ouverture, durant le temps de l'enquête. Il comporte les dossiers :
 - La déclaration d'utilité publique – la notice explicative du projet - 228 pages
 - l'étude d'impact – le Résumé Non Technique - 277 pages
 - la notice explicative ZAC-Dieppe Sud - pages
 - l'Avis délibéré de la MRAe janvier 2021 – 6 pages
 - Le Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage - 18 pages
 - le règlement du PPRLI - 113 pages
 - les plans de situation de la ZAC - 3 pages
 - les plans du périmètre délimitant les immeubles à exproprier – 1 feuille
 - l'enquête parcellaire - 26 pages
 - une estimation sommaire des acquisitions à réaliser – 12 pages
 - le règlement d'urbanisme des zones « UI – UB » de la ZAC Sud – 20 pages
- 2) Sur le site internet de la Préfecture Seine Maritime, en version numérique
www.seine-maritime.gouv.fr
- 3) Sur un poste informatique mis à disposition en Préfecture Seine Maritime – Bureau de l'utilité publique et de l'environnement, aux heures d'ouverture au public

Mesures de publicité – Information du public - Affichage

La publicité de l'enquête publique est organisée par la Préfecture de la Seine Maritime, Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial :

1. - Affichage administratif

Le Commissaire Enquêteur a vérifié l'affichage « *avis d'enquête publique* » sur fond jaune :

- sur les lieux de la ZAC Sud soit 15 panneaux
- en mairie siège de l'enquête publique, sur tableau visible de l'extérieur

Le certificat d'affichage rédigé est remis en Préfecture par la mairie. Deux constats d'Huissier sont organisés à la demande de EPF de Normandie.

2. – avis mis en ligne sur le site de la Préfecture

L'enquête est annoncée rubrique « *ENQUETE PUBLIQUE* » avec mention de l'adresse électronique www.seine-maritime.gouv.fr

3. – Publicité par voie de presse

Les avis sont insérés à la rubrique « Publications légales ou Annonces légales » dans deux journaux

Premier avis **PARIS NORMANDIE** le vendredi 3 mars 2023
INFORMATIONS DIEPPOISES le mardi 7 mars 2023

Deuxième avis **PARIS NORMANDIE** le vendredi 24 mars 2023
INFORMATIONS DIEPPOISES le mardi 28 mars 2023

Les permanences du Commissaire Enquêteur

Toutes les permanences ont été assurées par mes soins en mairie de DIEPPE (Seine Maritime) siège de l'enquête publique les :

Jeudi 23 mars 2023 – Samedi 8 avril 2023 – Lundi 17 avril 2023 – Lundi 24 avril 2023

Observations et propositions du Public

Pendant la durée de l'enquête le public a la possibilité de déposer les mentions (article 6 de l'arrêté Préfectoral) :

- sur le registre unique d'observations à disposition en mairie de DIEPPE (Seine Maritime) aux heures d'ouverture
- à l'adresse mail de la Préfecture Seine Maritime
pref-enquetepublique@seine-maritime.gouv.fr
- par courrier en Mairie de DIEPPE à l'attention du Commissaire Enquêteur

Les observations peuvent être rapportées sur un même registre et l'enquête fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur et de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes

Notons que l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Seine Maritime est respecté. Le public a bien été informé dans les quinze jours avant le début de l'enquête de l'affichage en mairie concernée par l'enquête publique.

Les inserts dans la presse ont parus quinze jours avant ouverture de l'enquête. Le rappel de l'enquête publique dans les huit premiers jours de celle-ci est réalisé

Les rencontres avec le Maître d'Ouvrage et EPF de Normandie

➤ le 1^{er} mars 2023 au siège de la Direction de l'urbanisme de la Mairie de DIEPPE, rencontre avec Madame PAQUET, Directrice de l'Aménagement de l'Urbanisme et de la Gestion Foncière et Madame LE MAISTRE du service Urbanisme de la Mairie.

Assistaient à cette réunion trois personnes de l'Etablissement Public Foncier de Normandie Mesdames LE CLOAREC, FREGER et BOULENGER. L'EPFN selon la convention de portage, prend en charge la procédure du parcellaire.

Le point précis du projet et son historique depuis 1999. Les Indications de modalités de l'enquête parcellaire, des documents obligatoires et des propriétaires-ayants droits. Le suivi des courriers sera communiqué au Commissaire Enquêteur.

- les contacts physiques et téléphoniques avec le service de l'urbanisme de la ville. La transmissions de documents du parcellaire réalisées par EPFN
- contact avec la DDTM de Dieppe, Madame FERON. Le projet de la ZAC Sud. L'administration n'est pas consultée systématiquement lors des demandes d'urbanisme de permis de construire, référence EGS DAKAR
- Monsieur LEFEBVRE, Adjoint municipal en charge de l'urbanisme de la ville. Point de l'enquête, du projet, des permanences, des observations déposées et des courriers reçus. La rédaction du procès verbal de fin d'enquête à venir.

Visite des lieux

- le 1^{er} mars 2023 visite de tout le secteur de la ZAC Sud en compagnie de l'urbanisme de la ville de Dieppe et des représentantes EPF de Normandie
- visite personnelle le 17 avril 2023 du secteur EGS DAKAR. Nécessité de visualiser les lieux en cohérence aux déclarations et courriers reçus

Clôture de l'enquête publique

- La fin de l'enquête publique – Prolongation : il n'a pas été nécessaire de prolonger l'enquête Publique
- Réunion d'information et d'échange avec le public : il n'a pas été nécessaire d'organiser une réunion d'information. Aucune demande ne m'ayant été adressée en ce sens et, pour ma part ne l'ayant pas jugé utile.
- Clôture du registre d'enquête : le registre est mis à disposition du Commissaire Enquêteur le lundi 24 avril 2023, à 17 heures, étant le dernier jour.
- La participation du public
 - les observations déposées sur le registre manuscrit à disposition en Mairie : **9**
 - les courriers postaux, reçu en Mairie ou en Préfecture Seine Maritime : **néant**
 - par mail sur la boîte dédiée, en Préfecture Seine Maritime : **3**
 - les annexes déposées lors des mentions au registre d'enquête : **10**
 - société EGS DAKAR 56 pages par SELARL VERMONT de ROUEN 76
 - Monsieur MOGRINI 2 pages
 - SCI Be an Bo 26 pages

Examen détaillé des observations – Inventaire du registre – courriers – mails

Permanence du 23 mars 2023

- Monsieur **AIT OMAR**, 25 rue de l'Entrepôt DIEPPE
- Monsieur **Mohamed MOGRINI**, rue Salomon de Caus DIEPPE
- Monsieur **Michaël POULAIN**, rue Salomon de Caux DIEPPE

Permanence du 8 avril 2023

- Monsieur **J.P. PAQUET**, 17, rue de l'Entrepôt.
- Monsieur **Christophe HERPIN**, Société HERPIN, av. Normandie Sussex DIEPPE
- M. et Mme **AUTIN**, 12, rue de l'Entrepôt DIEPPE

Mail reçu à l'adresse de la Préfecture le 11 avril 2023

Courrier de 4 pages et les annexes comprenant un total de 56 pages, de SELARL VERMONT, Avocats des intérêts de la **Société EGS DAKAR**

Permanence du 17 avril 2022

- Monsieur **E. SURY** de la **Société EGS DAKAR** accompagné de son conseil Maître Jérôme VERMONT
- Monsieur **TRANCART**, représentant son frère **TRANCART Christian**
- **SCI Be an Bo (BOTTE et BENONIE Judy)**, propriétaire Hôtel de l'Entrepôt, 21 rue de l'Entrepôt DIEPPE

- Monsieur **Jean Louis HERPIN**, propriétaire SCI, avenue de Normandie Sussex DIEPPE

- Madame **Christelle LECOCQ, Société VAIN**, rue de l'Entrepôt et rue de Stalingrad DIEPPE

Mail reçu à l'adresse de la Préfecture le 22 avril 2023

Courrier de présentation 1 page, suivi d'une lettre de 3 pages de SELARL VERMONT, Avocats des intérêts de la **Société EGS DAKAR**

Mail reçu à l'adresse de la Préfecture le 24 avril 2023

Un courrier de **Christelle et Olivier LECOQ Sébastien VAIN**, 5, avenue Normandie Sussex 76200 DIEPPE

Permanence du 24 avril 2022

- une visite de Monsieur **Mohamed MOGRINI**, aucune déposition suite à celle du 23 mars 2023. Sans objet.

Clôture de l'enquête publique conjointe

L'enquête publique est close le 24 avril 2023 à 17 heures.

Le registre d'observations de la commune de DIEPPE (Seine Maritime) est clos et signé par mes soins.

Le Procès Verbal de fin d'enquête du Commissaire Enquêteur

Il est remis le 28 avril 2023 à l'attention de Monsieur le Maire, sous couvert de

Madame **Gaëlle PAQUET**

Directrice de la Direction de l'Aménagement de l'Urbanisme et de la Gestion Foncière -
Bureaux de l'urbanisme
7, boulevard de Verdun
76200 DIEPPE

Le mémoire en réponse

Le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage est transmis le 12 mai 2023 par mail à l'adresse du Commissaire Enquêteur et par courrier postal le 15 mai 2023

Ces deux documents se trouvent en annexe.

Le mémoire en réponse - Commentaires et avis des observations recueillies
Analyse des réponses

Observation verbale de Monsieur **AIT OMAR**, 25 rue de l'Entrepôt DIEPPE
Dépose verbalement son mécontentement sur le prix de rachat de son bien

Observation 1 Monsieur **Mohamed MOGRINI**, rue Salomon de Caus DIEPPE

En désaccord avec la proposition de la Mairie. Plusieurs estimations effectuées par Notaire entre 160 et 180 000 €. Laisse en annexe une estimation.

Observation 2 Monsieur **Michaël POULAIN**, rue Salomon de Caus DIEPPE

Se trouve en désaccord avec la proposition d'achat de la ville d'un bien collectif de trois logements. Sollicite une nouvelle estimation des biens car la proposition actuelle n'est pas en phase au prix du marché.

Observation 3 Monsieur **J.P. PAQUET**, 17, rue de l'Entrepôt DIEPPE

La surface des lieux n'est pas conforme à l'étude de la loi CARREZ, soit 67,21 m² (copie fournie). L'estimation ne tient pas compte de l'évolution importante de la demande et de prix sur DIEPPE, centre et port (+40% sur les trois dernières années). L'exproprié doit recevoir une juste indemnité, qu'il aurait reçue en cas de vente de gré à gré. En attente d'une nouvelle proposition.

Observation 9 Madame **Christelle LECOQ**, **Société VAIN**, rue de l'Entrepôt et rue de Stalingrad DIEPPE.

Souhaite diverses explications et d'éclaircissement du projet et des montants d'expropriation. Madame LECOQ déposera une lettre explicative.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Concernant les observations émises dans le registre et transmises par mail lors de l'enquête publique, la Ville, en tant que collectivité publique, est tenue, dans le cadre de ses acquisitions, par l'estimation réalisée par les Domaines, avec une marge d'appréciation de + ou - 10%. Les estimations tiennent compte des travaux réalisés et valorisables, ce sont des estimations basées sur la valeur du bien au moment de la visite. Ces estimations sont en cours de réévaluation et une proposition sera refaite en fonction de leurs résultats. Lors de ces évaluations, la surface exacte du bien non conforme sera prise en compte. **(observations 1 -2-3-5-9)**

Commentaire du C.E.

La réponse du MO est à interpréter des premières estimations données par le service des Domaines avec une marge d'appréciation indiquée dans le dossier et le M.O. en réponse.

Les critères pris en compte pour évaluer la valeur réelle de marché se déterminent notamment par la valeur de biens similaires mis en vente dans le secteur.

Cet avis donné ne peut pas être négligé et/ou d'effectuer une transaction d'un prix trop éloigné de la valeur indiquée par les domaines. Il est admis un écart maximum de 10 % par rapport à l'estimation des domaines. Néanmoins prenons en compte la hausse des biens immobiliers de la ville.

L'avis du Service des domaines garantit la transparence des opérations immobilières poursuivies par les personnes morales de droit public, en s'assurant de la réalisation de ces opérations à un prix conforme au marché.

La réponse à l'observation 9 de Madame LECOQ concernant l'aide à l'accompagnement d'une relocalisation des sociétés commerciales est donnée dans un autre paragraphe.

Observation 4 Monsieur **Christophe HERPIN**,
Société HERPIN, av. Normandie Sussex DIEPPE

Ne comprend pas l'objectif du projet, d'ailleurs y a-t-il réellement un projet. Habitations, pourquoi pas, commerce : inutiles, les grandes enseignes ferment les unes après les autres. S'il fallait réellement se déplacer, je pense que c'est à la Mairie de nous proposer un endroit ou un bâtiment équivalent, sur une voie telle que celle où nous sommes. Aucune proposition. Le devenir de l'entreprise, salariés et clientèle. Quant au PPRI d'autres endroits vont subir plus rapidement des dommages que la montée des eaux va provoquée.

Observation 8 Monsieur **Jean Louis HERPIN**,
Propriétaire SCI, avenue de Normandie Sussex DIEPPE

Ne comprend pas le projet qu'il appelle utopique, s'il existe. Si le projet existe que l'on nous le montre. Souhaite connaître la liste des enseignes commerciales souhaitant s'installer dans une ville de 29 000 habitants. Les grandes enseignes annoncées ferment. Monsieur HERPIN attend des propositions en cas d'obligation de départ.

Observation 9 Madame **Christelle LECOCQ, Société VAIN**,
rue de l'Entrepôt et rue de Stalingrad DIEPPE.

Souhaite diverses explications et d'éclaircissement du projet et des montants d'expropriation. Madame LECOQ déposera une lettre explicative.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le projet de la ZAC est précisé dans le paragraphe 2-2 « programme global des constructions » de la notice explicative de la DUP mise à disposition du public lors de l'enquête publique. Comme indiqué au paragraphe 2-3 de ladite notice, le projet de la tête Nord périmètre 1 de la DUP) prévoit un programme mixte de commerces, logements (en accession, sociaux), un appart hôtel et du parking. Le permis de construire devait être déposé en 2017 mais la révision du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) intégrant l'aléa submersion marine a imposé aux porteurs de projet de revoir l'ensemble de leur projet afin d'intégrer la nouvelle réglementation de la Zone à Réglementation Spécifique (ZRS) qui n'a été approuvée qu'en juin 2022. Les enseignes commerciales à venir dans le programme ne sont pas encore arrêtées. **(observations 4-8-9)**

Commentaire du C.E.

Pour mémoire une première enquête publique s'est déroulée en 2017, appréciant le développement de la ZAC. Le Plan de Prévention des Risques rendait la surface inconstructible. Par détermination de la ville de DIEPPE et de l'Etat, une zone spéciale d'aménagement est créée, rendant constructible les 39 hectares, néanmoins avec des prescriptions de préservations des personnes et biens. Le projet ZAC est assez ancien, une période de concertation publique s'est déroulée en 2022, comment s'étonner du projet.

Un accompagnement des entreprises en activité doit être conduit par l'expropriant.

Observation 4 Monsieur **Christophe HERPIN**,
Société HERPIN, av. Normandie Sussex DIEPPE
Commentaire déjà citée plus haut

OBSERVATION 6 Monsieur **E. SURY** de la **Société EGS DAKAR** accompagné de son conseil Maître Jérôme VERMONT

Expliquent le dossier argumentaire démontrant que le projet d'expropriation des parcelles dont elle est propriétaire n'est pas justifié.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La Ville étudie les potentielles opportunités permettant d'accompagner les commerces impactés dans leur relocalisation sur le territoire dieppois. Elle a, par ailleurs, accepté auprès de la société EGS DAKAR de ne pas exercer immédiatement la procédure d'acquisition afin de laisser un délai nécessaire pour

l'entreprise pour amortir son investissement. La Ville met tout en œuvre actuellement pour trouver un foncier qui puisse répondre au maintien et à la poursuite des entreprises expro- priées, des pistes sont à l'étude et seront proposées très prochainement. Il est notamment fléché dans l'agglomération dieppoise un foncier sur Eurochannel 3 permettant d'accueillir ces activités, dans une ZAC dédiée aux activités, et permettant un accès facilité. (**observations 4-6**)

Commentaire du C.E.

Le MO n'aborde ici que le souci d'une relocalisation sur un site EUROCHANNEL. Les indications d'un accompagnement sont données par la ville de DIEPPE. Le site EUROCHANNEL est excentré sur les hauteurs de la ville peut, être plus pratique en accès aux gros véhicules. L'objectif de ce site est de soutenir le tissu économique local et d'attirer de nouvelles entreprises, la [Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise](#) poursuit l'aménagement du Parc Régional d'Activités EuroChannel (zone d'activité déclarée d'intérêt communautaire située sur les communes de Martin-Eglise et de Neuville-les-Dieppe). Le C.E. n'est pas avisé des « accords possibles » pris avec la société EGS DAKAR sur le délai nécessaire d'amortissement des travaux envisagés avant acquisition des parcelles. L'acte de DUP précisera le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée.

Observation 4 Monsieur **Christophe HERPIN**,
Société HERPIN, av. Normandie Sussex DIEPPE

Commentaire déjà repris plus haut

Observation 8 Monsieur **Jean Louis HERPIN**, propriétaire SCI,
Avenue de Normandie Sussex DIEPPE

Ne comprend pas le projet qu'il appelle utopique, s'il existe. Si le projet existe que l'on nous le montre. Souhaite connaître la liste des enseignes commerciales souhaitant s'installer dans une ville de 29 000 habitants. Les grandes enseignes annoncées ferment. Monsieur HERPIN attend des propositions en cas d'obligation de départ.

Observation 3 Mail de **Christelle et Olivier LECOQ Sébastien VAIN**,
5, avenue Normandie Sussex 76200 DIEPPE
Copropriétaires des parcelles AS59-67-68-72 apportent les observations du bien loué à la SAS VAIN.

Démarches en 2015 d'une expropriation de la Mairie. A la demande de la Mairie, travaillons sur un déplacement d'un projet avorté. Aujourd'hui ne souhaite pas revivre une même mésaventure. Trois rendez vous avec Monsieur LEFEBVRE, aucun chiffre évoqué. La marque QUALEPI est mise en avant sur DIEPPE de six collaborateurs et deux alternants. Bien situé sur un axe principal entré de ville. Nous souhaitons retrouver un local avec les mêmes avantages sans que le coût financier déséquilibre l'activité. Commentaire sur différentes recherches, construire ou réhabiliter un local, la variation du coût, taux d'emprunts vont avoir un impact fort. Demande d'être fixée très rapidement.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Concernant les démarches engagées en 2015, celles-ci ont été menées par la Semad, dans le cadre d'une concession d'aménagement. En 2017, la Semad a été mise en liquidation amiable, il a donc fallu re- prendre la concession d'aménagement en régie, ce qui a retardé les négociations engagées. De plus, cette même année, l'Etat nous a présenté les cartes d'aléas intégrant l'aléa submersion marine, ce qui a mo- difié les projets en cours afin d'intégrer les nouvelles contraintes. Ces cartes d'aléas du PPRLI s'imposent à tous et ont fait l'objet au préalable d'études menées en concertation avec le BRGM, ce qui a permis de déterminer, dans le cadre de modélisations hydrauliques, le zonage impacté par l'a1éa sur Dieppe (et particulièrement Dieppe Sud) et ses environs. Malgré cela, de nombreuses négociations avec les services de l'Etat ont permis d'aboutir à la réglementation d'une ZRS sur la Zac, réglementation expérimentale au niveau national permettant de ne pas considérer ce secteur uniquement comme une zone inondable mais comme un lieu de vie, de développement du territoire. (**observations 4-8 et mail 3**)

Commentaire du C.E.

La réponse aux inquiétudes des expropriés n'est pas développée immédiatement dans ce paragraphe.

L'accompagnement des entreprises par l'expropriant est cité dans ses réponses. Je dois dire pour mémoire que le projet de réalisation de la ZAC est un projet ancien qu'il a déjà fait l'objet d'une précédente enquête publique.

Une récente phase de concertation préalable à la modification de la ZAC a eu lieu du 12/09 au 14/10/2022. Une réunion publique s'est déroulée le 27/09/2022.

Observation 6 Monsieur **E. SURY** de la **Société EGS DAKAR** accompagné de son conseil Maître Jérôme VERMONT

Expliquent le dossier argumentaire démontrant que le projet d'expropriation des parcelles dont elle est propriétaire n'est pas justifié.

Observation mail 1 Mail en courrier de 4 pages et les annexes comprenant un total de 56 pages, de SELARL VERMONT, Avocats des intérêts de la **Société EGS DAKAR**

Propriétaires des parcelles 235-269-254-270-196 depuis 2008, au profit des sociétés NORMANDY DIESEL et KILOUTOU. Les parcelles sont en zone Ulm, activités économiques. Un permis de construire est déposé en novembre 2021 et accordé le 19 avril 2022.

- 1) *Les parcelles sont inscrites dans le périmètre 2 et ne présente aucune utilité publique défini à l'article L300-1 code de l'urbanisme.*
- 2) *L'activité actuelle n'est pas incompatible*
- 3) *Aucune solution de relocalisation comparable possible*
- 4) *La ville doit exploiter d'autres réserves d'implantation de cases commerciales non mobilisées*
- 5) *Coût de l'opération revu à la hausse avec les indemnités accessoires d'éviction et ou en fonction des bilans et indemnités de remploi*
- 6) *Il n'existe aucune solution de substitution présentant la même superficie*

L'expropriation projetée constitue une atteinte disproportionnée au droit de la propriété de la société.

Observation mail 2 Mail en courrier de présentation de 1 page et le courrier de 3 pages rédigé par SELARL VERMONT, Avocats des intérêts de la **Société EGS DAKAR**

Une copie du permis de construire déposé. Dans le premier temps une demande rejeté. Lors du dépôt il est évident que le projet ZAC était en cours, ce qui est contradictoire au permis accordé. Des frais et démarches sont engagés et entend poursuivre cette autorisation. Une telle contradiction porte préjudice. Rappel des démarches engagées par la SEMAD.

La tête Nord, emprise 1 fait l'objet d'un projet précis et avancé et n'est pas le cas de l'emprise 2 au Sud. Il n'existe aucun projet sur les parcelles EGS DAKAR.

La partie bureaux sera agrandie selon le permis de construire.

Il est prévu que la partie Sud puisse être réservée à hauteur de 13 000 m² à une activité de concessionnaire.

Tel est le cas de EGS DAKAR. Implantation des services techniques.

Sur l'impossibilité de relocaliser la société DAKAR. L'expropriation mènerait à la suppression de l'activité et des emplois. La ville de DIEPPE n'a pas de projet réel sur ces parcelles, l'expropriation n'est d'aucune utilité et pas fondée.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La société Egs Dakar a effectivement obtenu un permis de construire en 2022. L'instruction d'un Permis de construire se fait au titre du code de l'urbanisme. Ce permis répondant aux règles en vigueur du Plan Local d'Urbanisme de la Ville et de ses servitudes d'utilité publique, devait donc être autorisé (permis autorisé pour l'extension d'activité de la société mais, selon photos jointes, dont l'objectif se porte finalement sur la construction pour un porteur de projet extérieur cherchant une localisation). De plus, la ZAC existe depuis 1999, la société en s'installant en 2008 ne pouvait donc ignorer se situer dans une Zone d'aménagement concerté. La ZAC étant une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés, l'aménagement de cette zone dans le temps était donc prévisible. Par ailleurs, l'entreprise savait que ses parcelles faisaient l'objet d'un intérêt public, puisqu'elles étaient d'ores et déjà ciblées dans le dossier de DUP déposé en 2016. (observation 6 et mails 1-2)

Observation du C.E.

Sur ce qui a été porté à ma connaissance, le projet ZAC est assez ancien avec multiples aménagements de la procédure de maintien. L'aménagement dans le temps était certain. La société EGS DAKAR est installée depuis 2008 à lire plus haut et d'un projet de création ZAC en 1999.

Un récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire ou d'aménager est délivré le 22 novembre 2021. La lecture fait apparaître une extension de bureaux à créer de 294 m², et de démolition de l'existant (photos avant et après). L'arrêté « accord » du permis de construire est délivré par la mairie le 19 avril 2022. La société EGS DAKAR s'est engagée dans la faisabilité des travaux, à travers les pièces jointes et déposées de 56 pages.

Le C.E. ne peut répondre sur le porteur de projet extérieur cherchant une localisation, par manque d'information. Les photos annexées reportent les enseignes actuelles, semble t-il.

Quant à la délivrance du permis de construire, un sursis à statuer aurait dû être évoqué, dans un projet avancé : la ZRS fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 29/03/2018 de solliciter à M. le Préfet l'instauration de cette zone d'aménagement, une étude d'impact déposée à la MRAe en janvier 2021 et le mémoire en réponse en novembre 2021, la phase de concertation septembre/octobre 2022 en préalable à la création de la zone.

« le sursis à statuer est une mesure de sauvegarde qui peut être opposée dans des cas limitativement énumérés par le code de l'urbanisme, dans un souci de préservation des décisions ou opérations d'aménagement future ».

Le C.E. ne peut que se reporter aux commentaires du M.O. dans sa réponse d'aménagement dans un temps indéterminé, réponse 4-6. Le rapprochement est nécessaire avec EGS DAKAR.

Observation 6 Monsieur **E. SURY** de la **Société EGS DAKAR** accompagné de son conseil Maître Jérôme VERMONT

Observation mail 1 Mail en courrier de 4 pages et les annexes comprenant un total de 56 pages, de SELARL VERMONT, Avocats des intérêts de la **Société EGS DAKAR**

Observation mail 2 Mail en courrier de présentation de 1 page et le courrier de 3 pages rédigé par SELARL VERMONT, Avocats des intérêts de la **Société EGS DAKAR**

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le projet de la ZAC est énoncé au 2-1 de la notice explicative de DUP dont les grands principes sont les suivants : création d'une offre tertiaire, création d'un pôle multimodal autour de la gare, développement d'une zone urbano-portuaire, création de nouveaux logements, implantation de commerces, confortement du parc d'activités du Talou. La partie sud de la Zac n'est donc pas réservée à l'activité concessionnaires. **(observation 6 et mails 1-2)**

La procédure lancée par la Ville est une procédure de DUP simplifiée, « lorsque la DUP 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). Il s'agit d'une DUP pour réserve foncière. **(observation 6 et mails 1-2)**

Il n'existe pas d'autre foncier sur la ville que le périmètre 2 de la DUP permettant à un service municipal et de gestion de crise d'être facilement accessible et à proximité de la population auprès de laquelle il intervient quotidiennement. L'implantation du centre technique municipal sur ce site a un double objectif: rassembler sur un même site des services de proximité pour la population, qui sont aujourd'hui dispersés sur la ville et surtout permettre à un service de gestion de crise d'être implanté en dehors du zonage rouge du PPRLI, donc sécuriser ses interventions nécessaires en cas de submersion marine. **(observation 6 et mails 1-2)**

Concernant le coût du projet, le bilan d'une opération d'aménagement d'une ZAC ne peut s'apprécier valablement uniquement sur ses dépenses mais porte sur un équilibre entre les dépenses et les recettes à intervenir. Ce bilan se doit d'être à l'équilibre à la clôture de la ZAC. **(observation 6 et mails 1-2)**

Observation du C.E.

Dont acte des réponses du M.O. Les pétitionnaires font référence au règlement de la zone UI, destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales) avec des indications plus précises selon les secteurs.

Observation 7 **SCI Be an Bo (BOTTE et BENONIE Judy)**, propriétaire Hôtel de l'Entrepôt, 21 rue de l'Entrepôt DIEPPE

Achat de l'immeuble le 21 juillet 2018 et convocation par la ville de DIEPPE le 23 août 2018. Lors du rendez-vous nous sommes informés que le bien était visé par l'aménagement de la ZAC Sud, et avons été prié de ne pas faire de travaux. Nous ne pouvions louer notre local commercial qui faisait parti de la principale source de revenus. Un prêt refusé pour réalisation de travaux sur un autre immeuble à cause de cet aménagement, donc expropriation possible du bien rue de l'Entrepôt. Demande de rachat par la ville à 800 000 € estimé entre 600 000 et 650 000 € plus préjudice financier. Suite proposition à 300 000 € nous avons refusé, une seconde proposition à 361 000 € que nous avons refusé. Nous avons fait une contre proposition à 749 000 € qui est sans réponse. Une nouvelle étude et estimation vont être réalisées. Le montant du préjudice en 2022 était déjà de 100 000 €.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Pour répondre aux observations de M. Botte et Mme Benonie, ces derniers, malgré la demande de la Ville de ne pas engager leurs travaux, les ont réalisés en toute connaissance de cause. La non-ouverture de leur local commercial n'est en aucun cas liée au lancement de la DUP mais à la doctrine départementale qui s'appliquait avant l'approbation du PPRLI, au moment de leur demande. L'indemnité, dans le cadre d'une DUP, doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, préjudice qui doit résulter directement du fait reproché ; le préjudice matériel, préjudice qui doit pouvoir être évalué ; le préjudice certain, pré-judice qui doit être connu avec certitude et non éventuel. **(observation 7)**

Observation du C.E.

Réponse précise du M.O. sur la future indemnité d'expropriation. Un préjudice est annoncé, les modalités d'appréciation sont évoquées dans la réponse. Je donne la même observation qu'à la page 17.

Observations du Commissaire Enquêteur

- Sur la zone ZAC Dieppe Sud y a-t-il des biens ou un bien ayant un arrêté de péril
- Sur la zone ZAC Dieppe Sud y a-t-il un bien ou des biens exposés à des risques naturel autre que la submersion marine
- Sur zone ZAC Dieppe Sud y a-t-il une autre servitude d'utilité publique autre que le PPRLI
- Quelle est l'aide proposée au relogement des locataires des biens expropriés
- Les services techniques municipaux, selon l'avancé du projet, seront déplacés. Ils sont les acteurs principaux en cas d'une gestion du Plan de sauvegarde DICRIM. La future destination doit les protéger des risques connus. Le déplacement sur cette même zone de la ZAC Sud Dieppe sera autant et ils resteront vulnérables du lieu actuel. Aucune information n'est donnée.
- Une aide et un accompagnement à la relocalisation des entreprises présentes sur le projet ZAC Sud, destinées à être expropriées dans le projet. Elles souhaitent une réussite réelle.
- Feuille 5 du « dossier de déclaration DUP » Titre : *Le périmètre est inchangé par rapport au périmètre de 2013.* Il n'y a pas eu de droit de préemption de la ville des achats effectués plus récents (mentions au registre)

Réponses aux observations du Commissaire Enquêteur

1 Pour répondre aux questions que vous nous avez posés dans votre procès-verbal, il n'y a actuellement aucun bien de la ZAC relevant d'un arrêté de péril.

2-3 Il existe, sur le parc du Talou (au sud de la ZAC, hors périmètres des 2 DUP), autres que la submersion marine, un aléa faible d'inondation comprise entre 0 et 0.5m (ruissellement et débordement du réseau EP).

Hormis le PPRLI, il existe un périmètre SPR (site Patrimonial Remarquable) se référant à la réglementation de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) sur la tête Nord de la Zac. Il existe également une servitude PT3-PT4 dite servitude relative aux réseaux et aux lignes de télécommunication le long de l'avenue Normandie Sussex, ainsi qu'un périmètre de zone de protection de 1500m PTi dite servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques sur la partie Nord de la Zac, et une servitude T5 dite servitude aéronautique de dégagement (aérodromes civils et militaires) sur la partie sud-ouest de la Zac.

4 Concernant votre interrogation sur l'aide apportée aux locataires des biens expropriés, ces derniers sont accompagnés dans leur relogement auprès des bailleurs sociaux par les services sociaux de la Ville.

5 La relocalisation des services techniques municipaux, actuellement en zone rouge du PPRLI (correspondant à une zone de danger) va améliorer la situation puisque le terrain objet de la DUP est en zone bleue claire du PPRLI (ce qui correspond à une zone de précaution, de contraintes modérées ; l'aléa est présent mais n'empêche pas le développement du territoire) et reste à proximité de la population tout en permettant une intervention rapide en cas de gestion de crise (accès Neuville via la route de Bonne Nouvelle, accès Janval via l'hippodrome et accès centre-ville via le cours de Dakar).

6 La Ville met tout en œuvre actuellement pour trouver un foncier qui puisse répondre au maintien et à la poursuite des entreprises expropriées, des pistes sont à l'étude et seront proposées très prochainement.

7 Enfin, la Ville via l'Etablissement Public Foncier de Normandie (PEFN) dans le cadre de son Programme d'Action Foncière a sollicité la mise en œuvre du droit de préemption sur un bâtiment autrefois d'activité de casse automobile mais qui n'est plus exploité, situé dans le parc du Talou (partie sud de la Zac), hors périmètre des 2 DUP.

Observation du C.E.

Les réponses aux 6 questions sont parfaitement démontrées. Deux points à développer la relocalisation des entreprises présentes et l'aide aux locataires des immeubles expropriés. Le Maître d'Ouvrage n'aborde pas les achats de biens réalisés plus récemment, ni d'un droit de préemption que la ville n'a pas exercé.

Rapport clos et transmis
le 22 mai 2023
le Commissaire Enquêteur
Bernard HELOIR



Bernard HELOIR
1, impasse Gustave Flaubert
76470 LE TREPORT

LE TREPORT (Seine Maritime)
le 28 avril 2023

Commissaire Enquêteur
à l'enquête publique en référence
bernard.heloir@orange.fr

à

Monsieur le Maire
Mairie de DIEPPE (Seine Maritime)
Parc Jehan Ango **76200 DIEPPE**

PROCES VERBAL
de synthèse de l'enquête publique

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

Objet : observations : 1) inscrites au registre d'enquête et courriers
2) du Commissaire Enquêteur

P. J. : copies des annexes déposées au registre d'enquête
3 mails reçus en Préfecture Seine Maritime
Copies des mentions au registre manuscrit

Monsieur le Maire,

Avant de rédiger mes conclusions et selon la procédure en référence à l'article R123-18 du code de l'environnement, je vous remercie de m'adresser un mémoire en réponse : aux observations du public, et celles du Commissaire Enquêteur,

Mention : Le contenu de celui-ci doit permettre d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête.

- L'enquête Publique s'est déroulée du
jeudi 23 mars 2023 au lundi 24 avril 2023 inclus à 17 heures
- Selon les prescriptions réglementaires de
 - l'ordonnance du Tribunal Administratif du 2 février 2023
 - l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Seine Maritime du 27 février 2023

➤ Toutes les permanences ont été assurées par mes soins en mairie siège de l'enquête publique les :

Jeudi 23 mars 2023 - Samedi 8 avril 2023 - Lundi 17 avril 2023 - Lundi 24 avril 2023

➤ Le Commissaire Enquêteur a estimé :

- qu'il n'a pas été nécessaire de mettre en place une réunion publique,
- ni d'assurer une prolongation de l'enquête publique.

➤ Le dépouillement des observations inscrites au registre d'observations comporte :

- **9 mentions** synthétisées ci-après
- **10 annexes** (numérotées de 1 à 10) déposée par :
 - Monsieur Mohamed MOGRINI (1 et 2)
 - Monsieur J.-P. PAQUET (3 et 4)
 - Monsieur Madame AUTIN (5 et 6)
 - Société EGS DAKAR Monsieur SURY (7 de 1 à 56)
 - SCI Be and BO (8 de 1 à 26)
 - SELARL VERMONT (9 de 1 à 3)
 - Madame Cristelle et Olivier LECOQ, Sébastien VAIN (10 - 1 page)
- **3 Mails reçus en Préfecture Seine Maritime**
 - **2** de la Société EGS DAKAR
 - **1** de Madame Cristelle et Olivier LECOQ, Sébastien VAIN
- **Aucun courrier postal déposé en mairie ou Préfecture**

➤ La copie du registre d'observations ainsi que l'ensemble des documents déposés ou reçus par mail sont annexés au présent procès verbal d'observations pour une meilleure interprétation des observations et mentions.

observations inscrites au registre d'enquête – les annexes remises
les courriers électroniques déposés en Préfecture Seine Maritime

L'ensemble des observations écrites et documents déposés sont résumés ci-après

Permanence du 23 mars 2023

- Monsieur **AIT OMAR**, 25 rue de l'Entrepôt DIEPPE – *Dépose verbalement son mécontentement sur le prix de rachat de son bien*
- Monsieur **Mohamed MOGRINI**, rue Salomon de Caus DIEPPE – *En désaccord avec la proposition de la Mairie. Plusieurs estimations effectuées par Notaire entre 160 et 180 000 €. Laisse en annexe une estimation.*
- Monsieur **Michaël POULAIN**, rue Salomon de Caus DIEPPE – *Se trouve en désaccord avec la proposition d'achat de la ville d'un bien collectif de trois logements. Sollicite une nouvelle estimation des biens car la proposition actuelle n'est pas en phase au prix du marché.*

Permanence du 8 avril 2023

- Monsieur **J.P. PAQUET**, 17, rue de l'Entrepôt DIEPPE – *La surface des lieux n'est pas conforme à l'étude de la loi CARREZ, soit 67,21 m² (copie fournie). L'estimation ne tient pas compte de l'évolution importante de la demande et de prix sur DIEPPE, centre et port (+40% sur les trois dernières années). L'exproprié doit recevoir une juste indemnité, qu'il aurait reçue en cas de vente de gré à gré. En attente d'une nouvelle proposition.*

- Monsieur **Christophe HERPIN**, Société HERPIN, av. Normandie Sussex DIEPPE
Ne comprend pas l'objectif du projet, d'ailleurs y a-t-il réellement un projet. Habitations, pourquoi pas, commerce : inutiles, les grandes enseignes ferment les unes après les autres. S'il fallait réellement se déplacer, je pense que c'est à la Mairie de nous proposer un endroit ou un bâtiment équivalent, sur une voie telle que celle où nous sommes. Aucune proposition. Le devenir de l'entreprise, salariés et clientèle. Quant au PPRI d'autres endroits vont subir plus rapidement des dommages que la montée des eaux va provoquée.

- M. et Mme **AUTIN**, 12, rue de l'Entrepôt DIEPPE – *Nous avons acheté cette maison 224 000 € près de la gare avant un projet. Date d'achat 02/10/2005. Six mois de travaux coût 100 000 €. Le 9/05/2017 proposition de Monsieur JUMEL à 289 000 €, nombreuses recherches mais n'avons rien trouvé. Depuis le COVID, les prix ont flambés. Un appartement de 92 m² quartier gare est à 362 250 € plus frais. En 2017 quartier JANVAL 289 000 €. Pour information estimation en mars 2017 400 000 €.*

Mail reçu à l'adresse de la Préfecture le 11 avril 2023

Courrier de 4 pages et les annexes comprenant un total de 56 pages, de SELARL VERMONT, Avocats des intérêts de la **Société EGS DAKAR** – *Propriétaires des parcelles 235-269-254-270-196 depuis 2008, au profit des sociétés NORMANDY DIESEL et KILOUTOU. Les parcelles sont en zone Ulm, activités économiques. Un permis de construire est déposé en novembre 2021 et accordé le 19 avril 2022.*

- 1) *Les parcelles sont inscrites dans le périmètre 2 et ne présente aucune utilité publique défini à l'article L300-1 code de l'urbanisme.*
- 2) *L'activité actuelle n'est pas incompatible*
- 3) *Aucune solution de relocalisation comparable possible*
- 4) *La ville doit exploiter d'autres réserves d'implantation de cases commerciales non mobilisées*
- 5) *Coût de l'opération revu à la hausse avec les indemnités accessoires d'éviction et ou en fonction des bilans et indemnités de emploi*
- 6) *Il n'existe aucune solution de substitution présentant la même superficie*

L'expropriation projetée constitue une atteinte disproportionnée au droit de la propriété de la société.

Permanence du 17 avril 2022

- Monsieur **E. SURY** de la **Société EGS DAKAR** accompagné de son conseil Maître Jérôme VERMONT *expliquent le dossier argumentaire démontrant que le projet d'expropriation des parcelles dont elle est propriétaire n'est pas justifié.*

- Monsieur **TRANCART**, représentant son frère **TRANCART Christian** *sans autre précision. Ces personnes quittent les lieux après lecture de la proposition de la ville, en explication qu'il n'a jamais eu de contact. Mention manuscrite du C.E.*

- **SCI Be an Bo (BOTTE et BENONIE Judy)**, propriétaire Hôtel de l'Entrepôt, 21 rue de l'Entrepôt DIEPPE – *Achat de l'immeuble le 21 juillet 2018 et convocation par la ville de DIEPPE le 23 août 2018. Lors du rendez-vous nous sommes informés que le bien était visé par l'aménagement de la ZAC Sud, et avons été prié de ne pas faire de travaux. Nous ne pouvions louer notre local commercial qui faisait parti de la principale source de revenus. Un prêt refusé pour réalisation de travaux sur un autre immeuble à cause de cet aménagement, donc expropriation possible du bien rue de l'Entrepôt. Demande de rachat par la ville à 800 000 € estimé entre 600 000 et 650 000 € plus préjudice financier. Suite proposition à 300 000 € nous avons refusé, une seconde proposition à 361 000 € que nous*

avons refusé. Nous avons fait une contre proposition à 749 000 € qui est sans réponse. Une nouvelle étude et estimation vont être réalisées. Le montant du préjudice en 2022 était déjà de 100 000 €.

- Monsieur **Jean Louis HERPIN**, propriétaire SCI, avenue de Normandie Sussex DIEPPE. *Ne comprend pas le projet qu'il appelle utopique, s'il existe. Si le projet existe que l'on nous le montre. Souhaite connaître la liste des enseignes commerciales souhaitant s'installer dans une ville de 29 000 habitants. Les grandes enseignes annoncées ferment. Monsieur HERPIN attend des propositions en cas d'obligation de départ.*

- Madame **Christelle LECOQ, Société VAIN**, rue de l'Entrepôt et rue de Stalingrad DIEPPE. *Souhaite diverses explications et d'éclaircissement du projet et des montants d'expropriation. Madame LECOQ déposera une lettre explicative.*

Mail reçu à l'adresse de la Préfecture le 22 avril 2023

Un Courrier de présentation de 1 page et le courrier de 3 pages rédigé par SELARL VERMONT, Avocats des intérêts de la **Société EGS DAKAR**

Une copie du permis de construire déposé. Dans le premier temps une demande rejeté. Lors du dépôt il est évident que le projet ZAC était en cours, ce qui est contradictoire au permis accordé. Des frais et démarches sont engagés et entend poursuivre cette autorisation. Une telle contradiction porte préjudice.

Rappel des démarches engagées par la SEMAD.

La tête Nord, emprise 1 fait l'objet d'un projet précis et avancé et n'est pas le cas de l'emprise 2 au Sud. Il n'existe aucun projet sur les parcelles EGS DAKAR.

La partie bureaux sera agrandie selon le permis de construire.

Il est prévu que la partie Sud puisse être réservée à hauteur de 13 000 m² à une activité de concessionnaire. Tel est le cas de EGS DAKAR.

Implantation des services techniques.

Sur l'impossibilité de relocaliser la société DAKAR.

L'expropriation mènerait à la suppression de l'activité et des emplois.

La ville de DIEPPE n'a pas de projet réel sur ces parcelles, l'expropriation n'est d'aucune utilité et pas fondée.

Mail reçu à l'adresse de la Préfecture le 24 avril 2023

Un courrier de **Christelle et Olivier LECOQ Sébastien VAIN**, 5, avenue Normandie Sussex 76200 DIEPPE

Copropriétaires des parcelles AS59-67-68-72 apportent les observations du bien loué à la SAS VAIN.

Démarches en 2015 d'une expropriation de la Mairie. A la demande de la Mairie, travaillons sur un déplacement d'un projet avorté. Aujourd'hui ne souhaite pas revivre une même mésaventure. Trois rendez vous avec Monsieur LEFEBVRE, aucun chiffrage évoqué. La marque QUALEPI est mise en avant sur DIEPPE de six collaborateurs et deux alternants. Bien situé sur un axe principal entré de ville.

Nous souhaitons retrouver un local avec les mêmes avantages sans que le coût financier déséquilibre l'activité.

Commentaire sur différentes recherches, construire ou réhabiliter un local, la variation du coût, taux d'emprunts vont avoir un impact fort.

Demande d'être fixée très rapidement.

Permanence du 24 avril 2022

- une visite de Monsieur **Mohamed MOGRINI**, aucune déposition suite à celle du 23 mars 2023. Sans objet.

➤ Le dépouillement des observations, des courriers et documents déposés a donné l'élaboration de plusieurs thèmes :

THEMES	REponses
Mécontents d'une proposition de rachat	5
Souhaite nouvelle estimation/estimation de la ville	3
Surface non conforme selon loi CARREZ	1
Objectif projet/y a-t-il projet	1
Relocalisation par Mairie	5
Remarque sur PPRLI	1
Contre projet d'expropriation	3
Liste éventuelle des nouvelles enseignes commerciales	1
Permis de construire accordé en 2022 d'une extension administrative	1
Aucune utilité publique périmètre 2	1
Coût du projet exorbitant	1

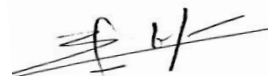
observations du Commissaire Enquêteur

- 1) Sur la zone ZAC Dieppe Sud y a-t-il des biens ou un bien ayant un arrêté de péril
- 2) Sur la zone ZAC Dieppe Sud y a-t-il un bien ou des biens exposés à des risques naturels autres que la submersion marine
- 3) Sur zone ZAC Dieppe Sud y a-t-il une autre servitude d'utilité publique autre que le PPRLI
- 4) Quelle est l'aide proposée au relogement des locataires des biens expropriés
- 5) Les services techniques municipaux, selon l'avancé du projet, seront déplacés. Ils sont les acteurs principaux en cas d'une gestion du Plan de sauvegarde DICRIM. La future destination doit les protéger des risques connus. Le déplacement sur cette même zone de la ZAC Sud Dieppe sera autant et ils resteront vulnérables du lieu actuel. Aucune information n'est donnée.
- 6) Une aide et un accompagnement à la relocalisation des entreprises présentes sur le projet ZAC Sud, destinées à être expropriées dans le projet. Elles souhaitent une réussite réelle.
- 7) Feuille 5 du « dossier de déclaration DUP »
Titre : *Le périmètre est inchangé par rapport au périmètre de 2013*
Il n'y a pas eu de droit de préemption de la ville des achats effectués plus récents (mentions au registre)

Synthèse de l'enquête publique

le 28 avril 2023

Le Commissaire Enquêteur,
Bernard HELOIR



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

Dossier suivi par :
Gaëlle Paquet
Tél : 02 35 06 61 78
gaelle.paquet@mairie-dieppe.fr

Nos réf. : DGST/DAUGF/GP/1768-2023

Objet : mémoire en réponse enquête publique
DUP ZAC Dieppe Sud

À Dieppe, le 11 mai 2023

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Dieppe Sud et l'enquête parcellaire conjointe, pour lesquelles vous avez été nommé commissaire enquêteur, se sont déroulées du 23 mars 2023 au 24 avril 2023. Suite à quoi, vous m'avez transmis le 28 avril 2023 un procès-verbal faisant état du déroulement de cette enquête. Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, ce présent courrier vaut mémoire en réponse à votre procès-verbal.

Concernant les observations émises dans le registre et transmises par mail lors de l'enquête publique, la Ville, en tant que collectivité publique, est tenue, dans le cadre de ses acquisitions, par l'estimation réalisée par les Domaines, avec une marge d'appréciation de + ou - 10%. Les estimations tiennent compte des travaux réalisés et valorisables, ce sont des estimations basées sur la valeur du bien au moment de la visite. Ces estimations sont en cours de réévaluation et une proposition sera refaite en fonction de leurs résultats. Lors de ces évaluations, la surface exacte du bien non conforme sera prise en compte. (observations 1-2-3-5-9)

Le projet de la ZAC est précisé dans le paragraphe 2-2 « programme global des constructions » de la notice explicative de la DUP mise à disposition du public lors de l'enquête publique. Comme indiqué au paragraphe 2-3 de ladite notice, le projet de la tête Nord (périmètre 1 de la DUP) prévoit un programme mixte de commerces, logements (en accession, sociaux), un appart hôtel et du parking. Le permis de construire devait être déposé en 2017 mais la révision du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) intégrant l'aléa submersion marine a imposé aux porteurs de projet de revoir l'ensemble de leur projet afin d'intégrer la nouvelle réglementation de la Zone à Réglementation Spécifique (ZRS) qui n'a été approuvée qu'en juin 2022. Les enseignes commerciales à venir dans le programme ne sont pas encore arrêtées. (observations 4-8-9)

La Ville étudie les potentielles opportunités permettant d'accompagner les commerces impactés

dans leur relocalisation sur le territoire dieppois. Elle a, par ailleurs, accepté auprès de la société EGS DAKAR de ne pas exercer immédiatement la procédure d'acquisition afin de laisser un délai nécessaire pour l'entreprise pour amortir son investissement. La Ville met tout en œuvre actuellement pour trouver un foncier qui puisse répondre au maintien et à la poursuite des entreprises expropriées, des pistes sont à l'étude et seront proposées très prochainement. Il est notamment fléché dans l'agglomération dieppoise un foncier sur Eurochannel 3 permettant d'accueillir ces activités, dans une ZAC dédiée aux activités, et permettant un accès facilité. (observations 4-6)

Concernant les démarches engagées en 2015, celles-ci ont été menées par la Semad, dans le cadre d'une concession d'aménagement. En 2017, la Semad a été mise en liquidation amiable, il a donc fallu reprendre la concession d'aménagement en régie, ce qui a retardé les négociations engagées. De plus, cette même année, l'Etat nous a présenté les cartes d'aléas intégrant l'aléa submersion marine, ce qui a modifié les projets en cours afin d'intégrer les nouvelles contraintes. Ces cartes d'aléas du PPRLI s'imposent à tous et ont fait l'objet au préalable d'études menées en concertation avec le BRGM, ce qui a permis de déterminer, dans le cadre de modélisations hydrauliques, le zonage impacté par l'aléa sur Dieppe (et particulièrement Dieppe Sud) et ses environs. Malgré cela, de nombreuses négociations avec les services de l'Etat ont permis d'aboutir à la réglementation d'une ZRS sur la Zac, réglementation expérimentale au niveau national permettant de ne pas considérer ce secteur uniquement comme une zone inondable mais comme un lieu de vie, de développement du territoire. (observations 4-8 et mail 3)

La société Egs Dakar a effectivement obtenu un permis de construire en 2022. L'instruction d'un Permis de construire se fait au titre du code de l'urbanisme. Ce permis répondant aux règles en vigueur du Plan Local d'Urbanisme de la Ville et de ses servitudes d'utilité publique, devait donc être autorisé (permis autorisé pour l'extension d'activité de la société mais, selon photos jointes, dont l'objectif se porte finalement sur la construction pour un porteur de projet extérieur cherchant une localisation). De plus, la ZAC existe depuis 1999, la société en s'installant en 2008 ne pouvait donc ignorer se situer dans une Zone d'aménagement concerté. La ZAC étant une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés, l'aménagement de cette zone dans le temps était donc prévisible. Par ailleurs, l'entreprise savait que ses parcelles faisaient l'objet d'un intérêt public, puisqu'elles étaient d'ores et déjà ciblées dans le dossier de DUP déposé en 2016. (observation 6 et mails 1-2)

Le projet de la ZAC est énoncé au 2-1 de la notice explicative de DUP dont les grands principes sont les suivants : création d'une offre tertiaire, création d'un pôle multimodal autour de la gare, développement d'une zone urbano-portuaire, création de nouveaux logements, implantation de commerces, confortement du parc d'activités du Talou. La partie sud de la Zac n'est donc pas réservée à l'activité concessionnaires. (observation 6 et mails 1-2)

La procédure lancée par la Ville est une procédure de DUP simplifiée, « lorsque la DUP 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). Il s'agit d'une DUP pour réserve foncière. (observation 6 et mails 1-2)

Il n'existe pas d'autre foncier sur la ville que le périmètre 2 de la DUP permettant à un service municipal et de gestion de crise d'être facilement accessible et à proximité de la population auprès de laquelle il intervient quotidiennement. L'implantation du centre technique municipal sur ce site a un double objectif : rassembler sur un même site des services de proximité pour la population, qui sont aujourd'hui dispersés sur la ville et surtout permettre à un service de gestion de crise d'être implanté en dehors du zonage rouge du PPRLI, donc sécuriser ses interventions nécessaires en cas de submersion marine. (observation 6 et mails 1-2)

Concernant le coût du projet, le bilan d'une opération d'aménagement d'une ZAC ne peut s'apprécier valablement uniquement sur ses dépenses mais porte sur un équilibre entre les dépenses et les recettes à intervenir. Ce bilan se doit d'être à l'équilibre à la clôture de la ZAC. (observation 6 et mails 1-2)

Pour répondre aux observations de M. Botte et Mme Benonie, ces derniers, malgré la demande de la Ville de ne pas engager leurs travaux, les ont réalisés en toute connaissance de cause. La non-ouverture de leur local commercial n'est en aucun cas liée au lancement de la DUP mais à la doctrine départementale qui s'appliquait avant l'approbation du PPRLI, au moment de leur demande. L'indemnité, dans le cadre d'une DUP, doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, préjudice qui doit résulter directement du fait reproché ; le préjudice matériel, préjudice qui doit pouvoir être évalué ; le préjudice certain, préjudice qui doit être connu avec certitude et non éventuel. (observation 7)

Pour répondre aux questions que vous nous avez posés dans votre procès-verbal, il n'y a actuellement aucun bien de la ZAC relevant d'un arrêté de péril.

Il existe, sur le parc du Talou (au sud de la ZAC, hors périmètres des 2 DUP), autres que la submersion marine, un aléa faible d'inondation comprise entre 0 et 0,5m (ruissellement et débordement du réseau EP).

Hormis le PPRLI, il existe un périmètre SPR (site Patrimonial Remarquable) se référant à la réglementation de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) sur la tête Nord de la Zac. Il existe également une servitude PT3-PT4 dite servitude relative aux réseaux et aux lignes de télécommunication le long de l'avenue Normandie Sussex, ainsi qu'un périmètre de zone de protection de 1500m PT1 dite servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques sur la partie Nord de la Zac, et une servitude T5 dite servitude aéronautique de dégagement (aérodromes civils et militaires) sur la partie sud-ouest de la Zac.

Concernant votre interrogation sur l'aide apportée aux locataires des biens expropriés, ces derniers sont

accompagnés dans leur relogement auprès des bailleurs sociaux par les services sociaux de la Ville.

La relocalisation des services techniques municipaux, actuellement en zone rouge du PPRLI (correspondant à une zone de danger) va améliorer la situation puisque le terrain objet de la DUP 2 est en zone bleue claire du PPRLI (ce qui correspond à une zone de précaution, de contraintes modérées ; l'aléa est présent mais n'empêche pas le développement du territoire) et reste à proximité de la population tout en permettant une intervention rapide en cas de gestion de crise (accès Neuville via la route de Bonne Nouvelle, accès Janval via l'hippodrome et accès centre-ville via le cours de Dakar).

La Ville met tout en œuvre actuellement pour trouver un foncier qui puisse répondre au maintien et à la poursuite des entreprises expropriées, des pistes sont à l'étude et seront proposées très prochainement.

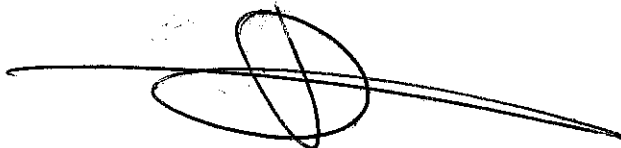
Enfin, la Ville via l'Etablissement Public Foncier de Normandie (PEFN) dans le cadre de son Programme d'Action Foncière a sollicité la mise en œuvre du droit de préemption sur un bâtiment autrefois d'activité de casse automobile mais qui n'est plus exploité, situé dans le parc du Talou (partie sud de la Zac), hors périmètre des 2 DUP.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sincères salutations distinguées.

Pour le Maire,

François LEFEBVRE

Adjoint en charge de l'Urbanisme

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line that loops back and crosses itself twice, ending in a long tail.