

## DELIBERATION N° 18

### ZAC Dieppe Sud - Lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

*Effectif légal : 39*

*Nombre de conseillers en exercice : 39*

*Nombre de présents : 29*

*Nombre de votants : 39*

#### LE SEPT JUILLET DEUX MILLE SEIZE

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

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

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

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

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

**Secrétaire de séance** : M Langlois Nicolas

.../...

## **Rapporteur : Nicolas Langlois**

La ZAC Dieppe Sud créée par délibération du conseil municipal le 5 mai 1999, a connu plusieurs évolutions en terme de programmation et de périmètre opérationnel. La dernière modification en date a été approuvée par délibération le 25 octobre 2012. Cette procédure avait permis la modification du périmètre de la ZAC, parallèlement à la procédure de renouvellement de la concession d'aménagement attribuée à la SEMAD jusqu'en 2028.

Une première tranche de travaux d'espaces publics s'est terminée en août 2015 et un premier programme immobilier de 6000 m<sup>2</sup> de bureaux a été livré en septembre 2015. La programmation initiale de la ZAC, telle que prévue dans le dossier de réalisation de 2012, a été réorientée pour laisser une place plus importante aux surfaces commerciales et modifie le tracé des espaces publics.

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

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

Profitant d'un accès direct à la gare SNCF, à la gare routière, et au réseau de transport en commun de l'agglomération, ce quartier permettra de participer à la production de logements de la ville inscrite dans le Programme Local d'Habitat, notamment en résorbant des friches industrielles. La production d'un habitat peu énergivore et répondant aux normes d'accessibilité répondra à un besoin identifié, notamment en centre ville. De plus, cette reconstruction de la « ville sur la ville » permet de reconquérir des espaces en zone urbaine tout en limitant le développement de l'urbanisation en périphérie de l'agglomération.

Le projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud réserve également d'importantes emprises foncières pour permettre le développement des activités urbano-portuaires, le long du cours de Dakar. L'appui à l'implantation de ces activités permettra de mettre en place les conditions de maintien et de création d'emplois, en lien en particulier avec les chantiers d'éolien off-shore et des grands carénages des centrales nucléaires.

Les futurs programmes immobiliers de la partie Nord de la ZAC intégreront une offre commerciale, complémentaire de celle de l'hyper-centre, actuellement non présente dans l'agglomération dieppoise. Cette volonté de faire vivre le commerce au cœur de la ville de Dieppe, enrayera la fuite de consommation vers les pôles régionaux que sont Rouen, le Havre ou bien encore Barentin, tout en limitant les déplacements des consommateurs. Enfin, cette offre complémentaire de commerces devrait créer de nouveaux emplois directs.

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

Ces acquisitions ont parfois été réalisées par l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPF Normandie), dans le cadre d'un portage foncier, lié au Programme d'Action Foncière (PAF) signé avec la Ville de Dieppe.

Bien que la maîtrise foncière soit avancée dans la partie Nord de la ZAC, la réalisation du projet global d'aménagement nécessite l'acquisition de terrains supplémentaires. En effet, la réussite du projet est conditionnée par la maîtrise des terrains notamment situés entre l'avenue Normandie Sussex, dans sa partie Nord, et la rue de l'Entrepôt.

Ces acquisitions permettraient d'avoir une cohérence d'ensemble permettant l'aménagement de ce quartier, de réaliser le programme d'espaces publics comprenant la réalisation de voiries pour désenclaver ces îlots et de viabiliser les lots destinés aux futures constructions du projet de la ZAC.

Cette maîtrise foncière supplémentaire permettrait d'atteindre un effet de seuil sans lequel le projet global d'aménagement perdrait de sa cohérence et ne pourrait voir le jour. La construction de programmes immobiliers sur les seules emprises maîtrisées à ce jour, en arrière-plan de l'axe principal de circulation, ne permettrait pas d'atteindre l'attractivité recherchée.

Pour atteindre cet objectif de maîtrise foncière, les acquisitions amiables seront privilégiées. L'aménageur a d'ores et déjà engagé cette démarche. Toutefois, dans le cas où les négociations amiables ne pourraient aboutir, l'aménageur et la Ville de Dieppe souhaitent solliciter auprès de Madame la Préfète une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de ce projet, et ce, afin de ne pas compromettre la réalisation de cette opération d'intérêt général.

Cette Déclaration d'Utilité Publique, prononcée par arrêté préfectoral après enquête publique, permettrait à l'aménageur, la Ville de Dieppe, ou l'EPF Normandie, en dernier recours et après échec des négociations amiables, de pouvoir recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'emprise de cette DUP intègre plusieurs îlots de la « tête Nord » de la ZAC afin de réaliser les opérations d'espaces publics et les futurs programmes immobiliers. Deux autres emprises sont également proposées à la DUP. A proximité de la rue du Commandant Caseau d'une part, où les terrains pourront accueillir des opérations de logements et potentiellement accueillir des activités à ce jour installées dans la partie Nord de la ZAC, et plus au Sud de la ZAC d'autre part, où ces activités seront susceptibles d'être également réimplantées.

Afin de rationaliser la procédure et les délais d'application, il est proposé de solliciter conjointement Madame la Préfète sur l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ainsi que sur l'enquête parcellaire devant aboutir à l'obtention de l'arrêté préfectoral de cessibilité.

**Vu :**

- le code général des collectivités territoriales,
- les articles L.300-1, L.311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- l'article R.112-4, R.131-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique,
- l'article R.123-8 du Code de l'Environnement,

**Considérant :**

- que le projet d'aménagement de la ZAC Dieppe Sud, par ses fonctions multiples notamment économiques, commerciales, d'habitat, de transport et de développement urbano-portuaire, répond à un besoin d'utilité publique en participant au développement local,
- que le projet permettra de résorber des friches urbaines situées en cœur de ville, en répondant aux besoins de développement de la Ville de Dieppe sans pour autant alimenter la consommation foncière périphérique en zone non-urbanisée,
- que le projet permettra la dynamisation du centre de Dieppe, à proximité immédiate du pôle multimodal de l'agglomération en favorisant la création de nouveaux emplois,
- qu'il convient d'aménager de manière volontariste ce secteur de la ville en lui donnant un véritable caractère urbain en lien avec l'hyper-centre de Dieppe,
- l'intérêt général que représente ce projet pour la Ville de Dieppe et son bassin de vie,
- l'avis de la commission n°3 du 28 juin 2016,

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal, décide :**

- **d'approuver le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique,**
- **de solliciter auprès de Madame la Préfète l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,**
- **de solliciter auprès de Madame la Préfète l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire,**
- **d'informer Madame la Préfète que la Déclaration d'Utilité Publique devra être établie au bénéfice de la Ville de Dieppe et/ou de la SEMAD et/ou de l'Etablissement Public Foncier de Normandie.**
- **d'autoriser Monsieur le Maire, ou son adjoint délégué, à signer tous les documents afférents à la mise en oeuvre de cette DUP.**

**Vote :**

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

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

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

Publication :

Notification :

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

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de la date exécutoire