

ANNEXE 2. FICHE DETAILLEE DE PROGRAMMATION - ÎLOTS 2 ET 3



Destinataire

Syndicat Mixte du Port de Dieppe

Programmation envisagée

Îlot 2 : Espace à vocation commerciale en RdC, en lien avec les produits de la mer (vente, préparation, restauration (également possible en R+1 avec terrasse), etc. Possibilité d'une dizaine de logements pour le personnel portuaire uniquement (en R+1 et R+2)

Îlot 3 : Espace à vocation commerciale en RdC, résidence touristique type « gîte de mer » comprenant au RdC les espaces communs et entre le R+1 et R+3 les hébergements équipés dans les étages, en lien avec la location de navires pour l'activité de promenade/pêche en mer.

Type de transfert des droits envisagés

Convention d'Occupation Temporaire (COT) ouvert à plusieurs possibilités de montage : baux

de location, transferts de droits réels complets ou partiels.

Emprise au sol des bâtiments

Îlot 2 : 1 140 m²

Îlot 3 : 700 m²

Propriétaire

Syndicat Mixte du Port de Dieppe

Référence cadastrale

Parcelle à créer (feuille AP)

Surface des futures parcelles

Îlot 2 : environ 1870 m²

Îlot 3 : environ 900 m²

Contexte urbain

Les sites faisant l'objet de cette procédure se situent sur l'île du Pollet, en cœur de ville. La mise en service du port à sec a redonné au site une vocation portuaire : développement des

activités du nautisme et de la pêche. Le site se trouve en interface directe avec la halle à marée à l'ouest et le port à sec à l'est.

Desserte et aménagements

Desserte principalement terrestre par la rue Edouard Lavoine et ferroviaire à moins de 10 minutes à pied.

Travaux préalables réalisés par le SMPD

Le SMPD assurera les aménagements des espaces publics autour du port à sec ainsi que le bâtiment constituant l'îlot 1, accueillant une activité de vente et d'entretien de navires et d'équipements de plaisance.

Par les travaux d'aménagements publics, le SMPD entend procéder au dévoiement de la rue Lavoine, la réfection des chaussées du réseau routier de l'île du Pollet, l'aménagement de trottoirs, cheminements cyclistes, et places de stationnement, ainsi que l'implantation d'espaces verts sur la place Dellaby, les quais Pocholle et de l'Yser.

La procédure d'appel à manifestation d'intérêt vise à identifier les porteurs de projet, susceptibles de vouloir investir à terme sur les sites. Professionnels du nautisme, du commerce, et du tourisme, mais aussi particuliers souhaitant amorcer une nouvelle activité, sont les cibles de cette procédure.

L'appel à manifestation d'intérêt aboutira à terme à l'établissement d'un appel à projets pour les îlots 2 et 3, puis à leur construction

Règlements

La situation du site implique l'application pour ce projet de différents règlements :

- Zone Prioritaire de Protection de l'Architecture, de l'Urbanisme et du Paysage (ZPPAUP) : rédigé par les services de l'État (UDAP 76), il est consultable sur le site internet de la ville de Dieppe : <http://www.dieppe.fr/>
- Plan de Prévention des Risques Inondation, et notamment des risques de submersion. Rédigés par les services de l'Etat (DDTM 76), ils seront publiés dans le courant de l'été 2017.
- Plan Local d'Urbanisme de la ville de Dieppe, consultable sur le site internet de la ville de Dieppe : <http://www.dieppe.fr/>

Opportunité / enjeux

Le site a une vocation claire et affirmée de promouvoir les activités liées au nautisme, et aux activités associées. Le port de plaisance situé dans le bassin Ango, ainsi que la réussite du projet de port à sec constituent une opportunité importante pour le développement du nautisme.

