



# Zone d'Aménagement Concerté multisites Coeur de Ville & Saudraye

## DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

### 1. Mention des textes applicables et déroulement de la procédure

## SOMMAIRE

---

<b>1. Objet de l'opération et indication de l'insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative relative à l'opération considérée.....</b>	<b>p.2</b>
<b>2. Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).....</b>	<b>p.4</b>
<b>3. Mention des textes régissant l'enquête publique.....</b>	<b>p.4</b>
<b>4. Organisation et déroulement de l'enquête publique.....</b>	<b>p.5</b>
<b>5. Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique.....</b>	<b>p.6</b>
<b>6. Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet.....</b>	<b>p.7</b>

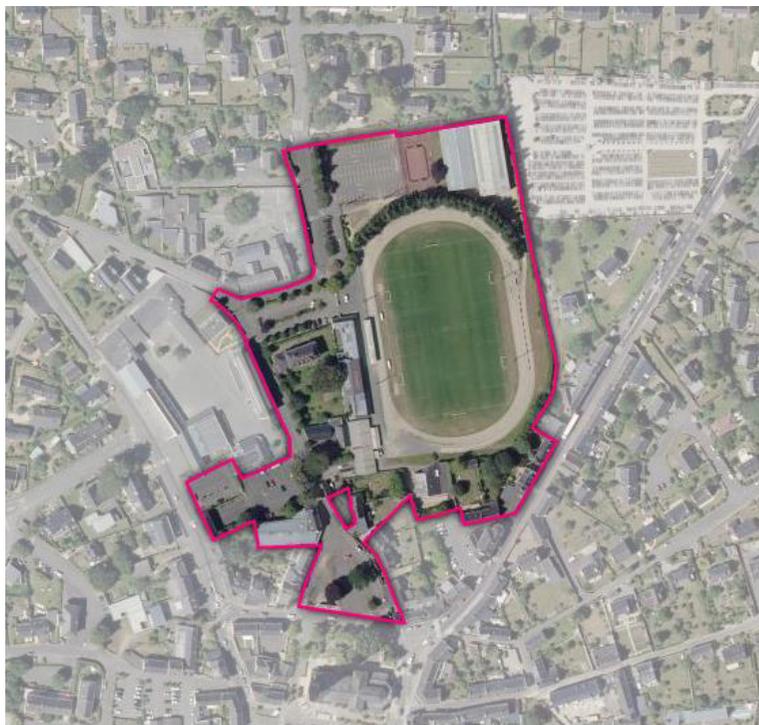
# 1. Objet de l'opération et indication de l'insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative relative à l'opération considérée

La Commune de Guidel a lancé en novembre 2008 les études relatives à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur les secteurs du centre-ville et de la Saudraye afin de réaliser sur son territoire un projet mixte d'aménagement en renouvellement urbain et en extension, dans un souci d'urbanisation cohérente, maîtrisée et intégrée à son environnement.

Ces études ont abouti à la création de la Zone d'Aménagement Concerté Centre & Saudraye, par délibération du Conseil municipal du 29 mai 2012.

Composée de deux sites territorialement distincts, la ZAC porte sur un périmètre total d'environ 11,4 hectares, représenté sur les plans ci-dessous.

**Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique porte sur le périmètre multisites de la ZAC Cœur de Ville & Saudraye.**



Délimitation aérienne du secteur Centre - Source : Siam Conseils



Délimitation aérienne du secteur Saudraye - Source : Siam Conseils

Souhaitant inscrire sa réalisation dans le cadre d'une concession d'aménagement, le Conseil municipal a désigné, le 28 janvier 2014, la Société Foncier Conseil SNC (Groupe Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire de la ZAC Centre & Saudraye. Ce dernier a notamment pour mission de mener les démarches de négociations et d'acquisitions auprès des propriétaires privés situés dans le périmètre de l'opération.

Suite à cette désignation, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC par délibération du 31 mars 2015. **Le 30 novembre 2021, le Conseil municipal a approuvé la modification n° 1 du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC, et a prononcé le changement de dénomination de l'opération en « ZAC Cœur de Ville et Saudraye ».**

La première phase du secteur Saudraye (tranche 2 de la ZAC) est à ce jour en cours d'achèvement. **La Commune a mis en œuvre la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique afin de pouvoir obtenir la maîtrise des terrains ou bâtiments nécessaires à la réalisation des phases opérationnelles suivantes de la ZAC.**

En effet, dans l'hypothèse où un accord amiable ne pourrait intervenir pour les terrains et immeubles restant à acquérir, une procédure d'expropriation doit pouvoir être mise en œuvre. C'est pourquoi il est nécessaire que les acquisitions et, s'il y a lieu, les évictions à réaliser, ainsi que les travaux d'aménagement indispensables à la réalisation du projet d'aménagement soient, au préalable, déclarés d'utilité publique.

La DUP est prononcée, après enquête publique, par un acte déclaratif d'utilité publique, par lequel la puissance publique affirme que la réalisation de l'opération présente un intérêt suffisant pour justifier l'expropriation de certains biens et droits réels immobiliers.

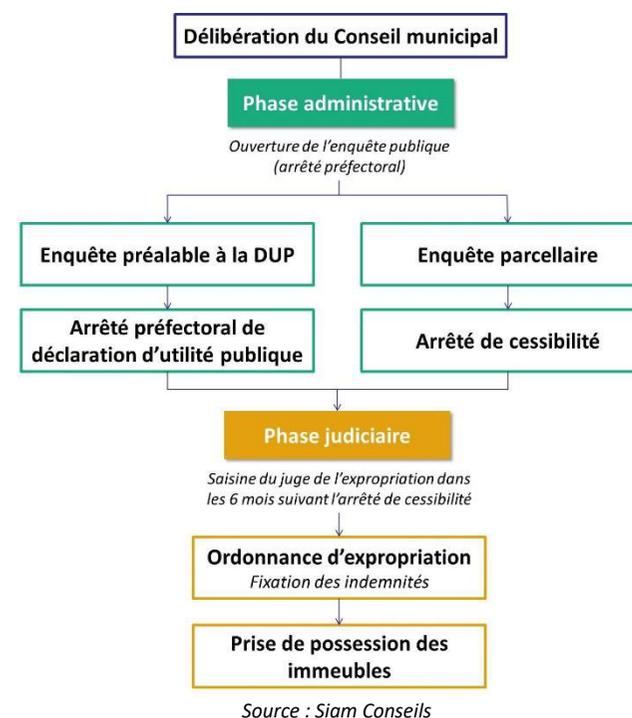
La procédure d'expropriation se déroule en deux phases :

- Tout d'abord, la phase administrative, qui est constituée, d'une part, par le volet utilité publique (enquête préalable et DUP) et, d'autre part, par l'enquête parcellaire qui a pour but de déclarer la cessibilité des biens susceptibles d'être expropriés.

La Commune de Guidel étant en mesure de déterminer les parcelles susceptibles d'être expropriées en vue de permettre la réalisation de ce projet d'aménagement, et d'en dresser la liste des propriétaires, **l'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête publique préalable à la DUP.**

- Ensuite, la phase judiciaire qui est constituée de la phase d'expropriation à proprement parler (ordonnance d'expropriation, fixation des indemnités, etc.).

#### Schéma simplifié de la procédure d'expropriation



## 2. Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

---

Conformément aux dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (C.expr.), « lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages », le dossier d'enquête est composé des pièces suivantes :

- 1 - Une notice explicative,
- 2 - Le plan de situation,
- 3 - Le plan général des travaux,
- 4 - Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- 5 - L'appréciation sommaire des dépenses.

En outre, l'article R.112-7 du même Code permet de compléter ce dossier par « tous documents, plans et maquettes » pouvant « venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée ».

Au stade du projet de création, l'étude d'impact avait fait l'objet d'un examen par l'Autorité Environnementale, qui a rendu son avis le 16 mars 2012. Compte tenu du délai écoulé et des évolutions intervenues sur le projet depuis la création de la ZAC, l'étude d'impact a fait l'objet d'une actualisation en 2022. Cette dernière est jointe au dossier d'enquête préalable à la DUP.

L'intégralité du dossier, comprenant les pièces mentionnées ci-dessus, est transmise au Préfet de Département, en vue de l'ouverture de l'enquête publique. Ce dernier est sollicité en ce sens par une délibération du Conseil municipal.

## 3. Mention des textes régissant l'enquête publique

---

La procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par les dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L.110-1, L.112-1, L.131-1, R.111-1 et suivants et R.131-1 et suivants.

L'enquête publique est organisée selon les règles prévues au Chapitre III du Livre II du Titre Ier du Code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants, L.126-1, R.123-1 et suivants, et R.126-1 à R.126-4).

La procédure d'enquête parcellaire, pouvant être menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, est régie par les articles L.131-1 à L.132-4 et R.131-1 à R.132-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## 4. Organisation et déroulement de l'enquête publique

Conformément aux dispositions de l'article L.110-1 du Code de l'expropriation, « lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du Code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code ».

Parmi les opérations citées par l'article L.123-2 du Code de l'environnement figure « les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une étude d'impact ». La ZAC Centre & Saudraye porte sur une superficie totale supérieure à 10 hectares. Par conséquent, conformément à l'article R.122-2 et à son tableau annexé, elle est soumise à la réalisation d'une étude d'impact.

Par ailleurs, les dispositions de l'article R.131-14 du Code de l'expropriation prévoient que « lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

Il en résulte par conséquent **que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par les dispositions du Code de l'environnement et qu'elle est menée conjointement à l'enquête parcellaire.**

Conformément aux dispositions de l'article R.112-1 du Code de l'expropriation, l'enquête publique est ouverte et organisée par le Préfet de Département, sollicité en ce sens par délibération du Conseil municipal. Ce dernier saisit le Tribunal administratif aux fins de désignation du Commissaire-enquêteur.

Après consultation du Commissaire-Enquêteur, le Préfet édicte un arrêté précisant notamment :

- l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;
- le siège de l'enquête où toute correspondance relative à l'enquête pourra être adressée ;
- les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ;
- les noms et qualités du Commissaire-Enquêteur ou des membres de la Commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels ;
- les lieux, jours et heures où le Commissaire-Enquêteur (ou un membre de la Commission d'enquête) se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;
- les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur ou de la Commission d'enquête.

Un avis portant à la connaissance du public les informations énumérées dans l'arrêté organisant l'enquête est, par les soins du Préfet, publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

De même, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans la commune. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire. En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité, il est procédé, par les soins de l'expropriant, à l'affichage du même avis sur les lieux ou un lieu situé au voisinage des aménagements, ouvrages et travaux projetés et visibles depuis la voie publique.

Par ailleurs, préalablement à l'ouverture de l'enquête, une réunion d'examen conjoint, portant sur les dispositions du projet de mise en compatibilité, est organisée par le Préfet. Le procès-verbal de l'examen conjoint est joint au dossier d'enquête.

**Pendant la durée de l'enquête**, les observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées par les intéressés directement sur les registres d'enquête tenus à leur disposition dans chaque lieu où est déposé le dossier d'enquête publique.

Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, le Commissaire-Enquêteur en informe le préfet, en lui précisant la date et l'heure de la visite projetée, afin de permettre à celui-ci d'en avertir au moins 48 heures à l'avance les propriétaires et les occupants. Lorsque ceux-ci n'ont pu être prévenus, ou en cas d'opposition de leur part, le Commissaire-Enquêteur ou la Commission d'enquête en fait mention dans le rapport d'enquête.

Lorsqu'il estime que l'importance ou la nature de l'opération ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion publique, le Commissaire-Enquêteur ou le président de la Commission d'enquête en fait part au préfet et à l'expropriant et leur indique les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Après avoir recueilli l'avis du Préfet, le Commissaire-Enquêteur ou la Commission d'enquête peut, par décision motivée, prévoir que le délai de l'enquête sera prorogé d'une durée maximum de quinze jours. Sa décision doit être notifiée au préfet au plus tard huit jours avant la fin de l'enquête. Elle est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, par voie d'affichage.

**La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours**, et ne peut excéder deux mois, sauf dans les cas particuliers prévus par le Code de l'environnement.

## 5. Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

---

**À l'expiration du délai d'enquête**, le ou les registres d'enquête sont clos et signés, selon le ou les lieux du dépôt, par le préfet, le sous-préfet ou par le maire, puis transmis dans les 24 heures, avec le dossier d'enquête et les documents annexés, au Commissaire-Enquêteur ou au président de la Commission d'enquête. Toutefois, lorsque l'opération projetée doit être exécutée pour le compte d'une seule commune et sur son territoire, le registre d'enquête est clos et signé par le Commissaire-Enquêteur.

Le Commissaire-Enquêteur ou la Commission d'enquête examine les observations consignées ou annexées aux registres d'enquête et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant s'il le demande. Il établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration d'utilité publique de l'opération.

Le Commissaire-Enquêteur ou le président de la Commission d'enquête transmet, dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le dossier avec les conclusions, soit au Préfet si l'enquête a pour siège la Préfecture, soit au Sous-Préfet dans les autres cas. Le dossier est alors transmis, le cas échéant, par le Sous-Préfet au Préfet avec son avis. Le Préfet adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au président du tribunal administratif et à l'expropriant.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chaque commune où s'est déroulée l'enquête ainsi qu'à la préfecture et à la sous-préfecture des départements où se trouvent ces communes, pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable** (ce délai est majoré de 6 mois lorsque la DUP ne peut être prononcée que par Décret en Conseil d'État). Cet acte précise par ailleurs le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut, si la déclaration d'utilité

publique est prononcée par arrêté, être supérieur à cinq ans. Toutefois, **ce délai est porté à dix ans pour les opérations prévues aux documents d'urbanisme approuvés** (Plan Local d'Urbanisme, Plan d'Occupation des Sols ou document en tenant lieu).

Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant l'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale. Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'État.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet prévue à l'article L.126-1 du Code de l'environnement : au terme de l'enquête publique, le Préfet demande à la Commune de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet, dans les conditions prévues aux articles L.126-1 et R.126-1 et suivants du Code de l'environnement.

Après transmission de la déclaration de projet, ou après expiration du délai imparti à la Commune pour se prononcer, **le Préfet pourra déclarer l'utilité publique de la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye par voie d'arrêté.**

## 6. Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

Les autres autorisations nécessaires pour permettre la réalisation de la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye sont les suivantes :

Autorisation prévue au I de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (Loi sur l'Eau)	NON	<i>L'opération d'aménagement est soumise au régime de la déclaration. Un accord sur le dossier de déclaration relatif à l'aménagement du secteur Saudraye a été rendu le 31 juillet 2015 par le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer. Un dossier de déclaration complémentaire relatif au secteur Cœur de Ville est en cours d'instruction.</i>
Autorisation prévue à l'article L.341-10 du Code de l'environnement (Sites classés)	NON	
Dérogation prévue à l'article L.411-2 du Code de l'environnement (Espèces Protégées)	NON	
Autorisation prévue à l'article L.512-1 du Code de l'environnement (ICPE)	NON	
Évolution du Plan Local d'Urbanisme prévue à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme (modification) ou à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme (mise en compatibilité)	NON	<i>La ZAC multisites est conforme aux dispositions réglementaires inscrites au Plan Local d'Urbanisme.</i>

Sortie des biens du domaine public prévue à l'article L.2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (déclassement)	OUI	<i>Les aménagements prévus sur le secteur Cœur de Ville nécessitent le déclassement d'emprises foncières relevant du domaine public communal. La procédure de déclassement de ces biens a été lancée par délibération du Conseil municipal du 24 mai 2022.</i>
Mesures d'archéologie préventive prévues aux articles L.521-1 à L.524-16 et R.522-1 du Code du Patrimoine	OUI	<i>En raison de la superficie de l'aménagement et de sa situation topographique, l'emprise du projet fera l'objet, par le Préfet de Région, d'un arrêté de prescription de diagnostic archéologique préalable aux travaux.</i>
Étude préalable de compensation agricole collective, prévue à l'article L.112-1-3 du Code rural et de la pêche maritime	OUI	<i>La ZAC multisites a fait l'objet d'une étude préalable de compensation agricole collective. Celle-ci a été déposée auprès de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 21 août 2023 ; la Commission a rendu un avis favorable sur les mesures de compensation proposées en date du 14 septembre 2023 : l'avis est joint au dossier d'enquête publique.</i>