

# GUIDEL

## ZAC multi-sites Cœur de Ville et Saudraye

*Lancement de la procédure de DUP*

*Note de synthèse pour le conseil municipal du 29 novembre 2022*

**Cliquer ici pour visualiser ou télécharger  
le dossier DUP sur Dropbox**

# 1- RAPPEL CHRONOLOGIQUE

- Conseil municipal du 29 mai 2012 : création de la ZAC multi-sites Centre & Saudraye et lancement de la consultation d'aménageurs.
- Conseil municipal du 28 février 2014 : désignation de la société SNC Foncier Conseil comme aménageur-concessionnaire de la ZAC Centre & Saudraye.
- Conseil municipal du 31 mars 2015 : approbation du dossier de réalisation de la ZAC.
- Juillet 2016 : modification du phasage opérationnel par voie d'avenant au traité.
- Septembre 2016 : recrutement par l'aménageur du Cabinet Siam Conseils pour l'élaboration du dossier de DUP et d'enquête parcellaire, et assistance au suivi administratif de la procédure.
- *2016-2019 : avancement projet, calages procéduraux (notamment étude d'impact).*
- Envoi d'une première version du dossier de DUP : juillet 2019.
- *Depuis octobre 2019 : calage du projet (programmation, schéma...).*
- Conseil municipal du 25 février 2020 : approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLU.
- Conseil municipal du 30 novembre 2021 : approbation de la modification du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC.
- **Réunion de la Commission Travaux du 20 juin 2022 : présentation de la procédure de DUP et contenu du dossier, préalablement au lancement en Conseil municipal et commission travaux du 09 novembre 2022**

Envoyé en préfecture le 01/12/2022  
Reçu en préfecture le 01/12/2022  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20221129-DEL\_2022\_109-DE

## 2- LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION EN QUELQUES MOTS

Envoyé en préfecture le 01/12/2022  
Reçu en préfecture le 01/12/2022  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20221129-DEL\_2022\_109-DE



La « DUP » = Déclaration d'Utilité Publique

Le « DEP » = Dossier d'Enquête Parcellaire

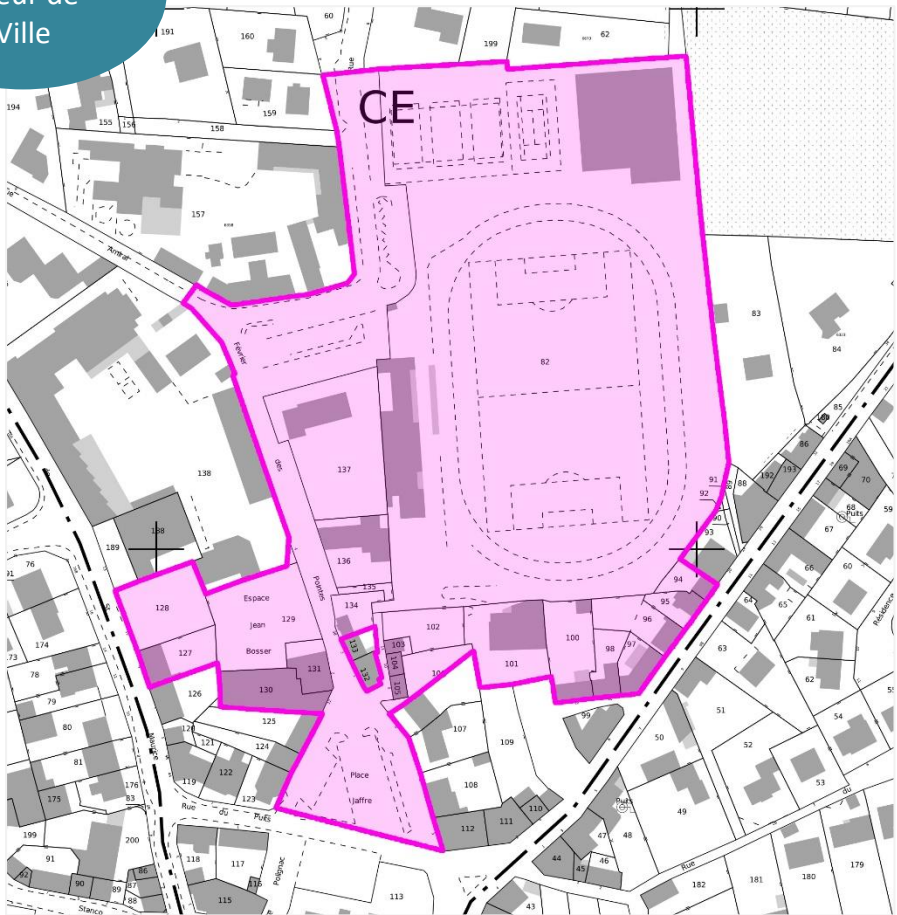
- > **La « DUP » constitue le préalable administratif de la procédure d'expropriation** >> La collectivité met en œuvre une procédure exorbitante de droit commun afin de se donner les moyens pour permettre la réalisation de son projet d'aménagement, dans l'hypothèse où un accord amiable ne pourrait intervenir pour les terrains restant à acquérir.
- > **La DUP est prononcée, après enquête publique, par un acte déclaratif d'utilité publique (arrêté préfectoral)** >> le Préfet affirme ainsi que la réalisation de l'opération présente un intérêt suffisant pour justifier l'expropriation de terrains (bâti ou non).
- > **L'enquête parcellaire** a pour but de délimiter les biens susceptibles d'être expropriés pour la réalisation du projet et d'identifier avec précision leur(s) propriétaire(s).
- > **L'enquête parcellaire permet d'obtenir un arrêté de cessibilité**, qui est indispensable à la saisine du juge de l'expropriation et au rendu de l'ordonnance d'expropriation.
- > En règle générale, l'enquête DUP et l'enquête parcellaire sont menées conjointement (*mais cela n'est pas obligatoire*).
- > La procédure d'expropriation se déroule en **deux phases** :
  - **Phase administrative** : constituée, d'une part, par le volet « utilité publique » et, d'autre part, par le volet « enquête parcellaire ».
  - **Phase judiciaire** : constituée de la phase d'expropriation à proprement parler (saisine du juge de l'expropriation pour le rendu de l'ordonnance d'expropriation et la fixation des indemnités).

*La collectivité se trouve aujourd'hui au commencement de la phase administrative*

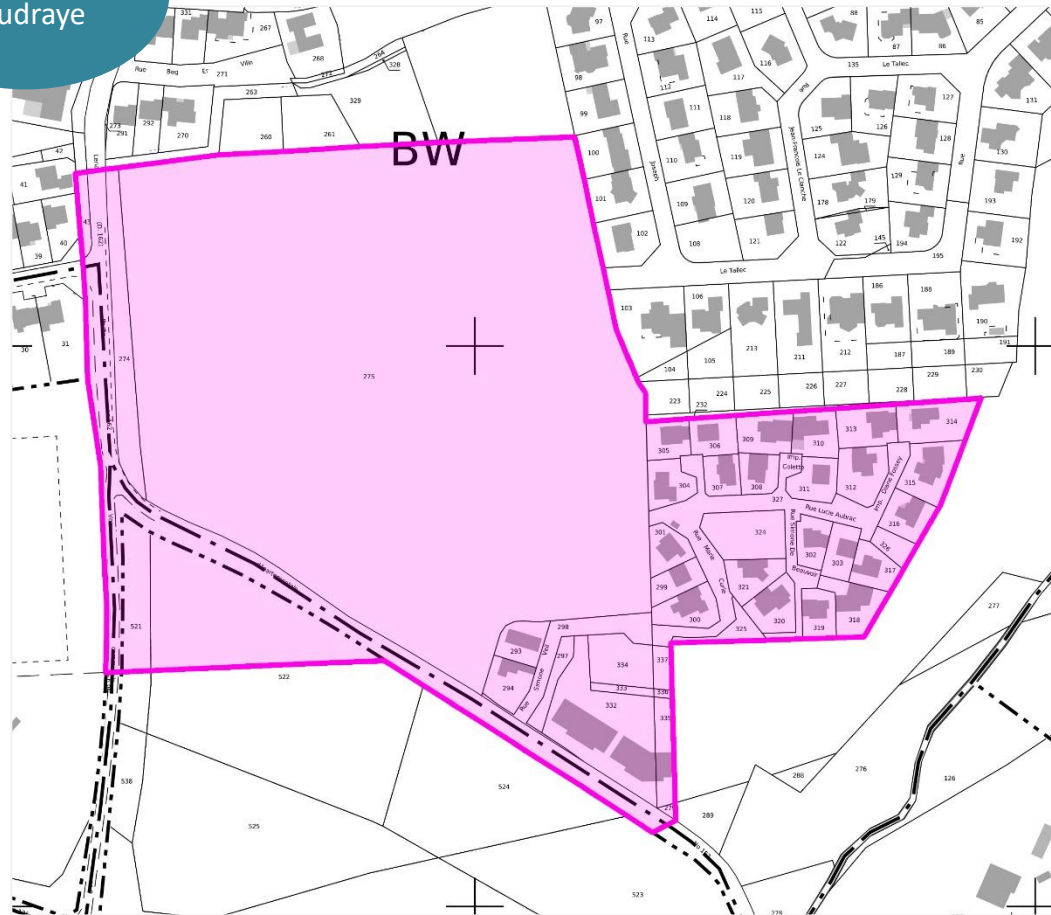
# 3- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU DOSSIER DE DUP : LE PÉRIMÈTRE DE LA DUP

Envoyé en préfecture le 01/12/2022  
Reçu en préfecture le 01/12/2022  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20221129-DEL\_2022\_109-DE

Secteur  
Cœur de  
Ville



Secteur  
Saudraye



### 3- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU DOSSIER DE DUP : LA JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 01/12/2022  
Reçu en préfecture le 01/12/2022  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20221129-DEL\_2022\_109-DE

- > L'utilité publique d'une opération d'aménagement se caractérise au regard de 4 critères que sont :
  - **La nécessité** du projet pour la collectivité et pour le territoire.

Rappel des **objectifs poursuivis par la mise en œuvre de la ZAC** :

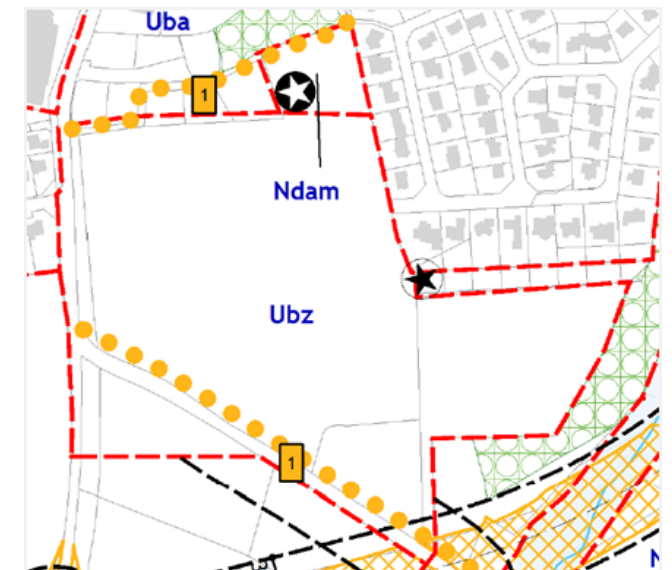
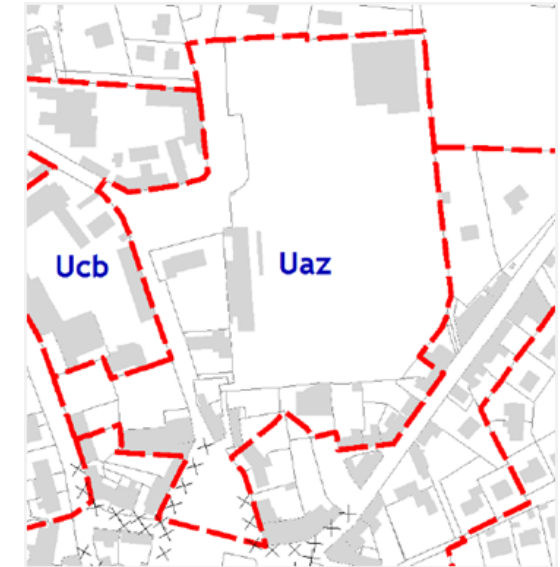
- Attirer des jeunes ménages, avec ou sans enfants, afin d'enrayer le phénomène de vieillissement de la population ;
- Permettre aux actifs travaillant à Guidel de s'installer dans la Commune ;
- Diversifier le parc de logements afin de répondre à l'évolution de la population (augmentation des familles monoparentales, décohabitation, veuvage, etc.) ;
- Redynamiser le centre-bourg et pérenniser les équipements municipaux.

### 3- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU DOSSIER DE DUP : LA JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 01/12/2022  
Reçu en préfecture le 01/12/2022  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20221129-DEL\_2022\_109-DE

- > L'utilité publique d'une opération d'aménagement se caractérise au regard des 4 critères que sont :
  - La **compatibilité** du projet avec les dispositions d'urbanisme applicables au secteur concerné.

- Aucun des deux secteurs de la ZAC n'étant concerné par une coupure d'urbanisation, la ZAC s'inscrit en conformité avec les dispositions de la Loi Littoral.
- La ZAC Cœur de Ville et Saudraye est compatible avec les orientations définies par le SCOT du Pays de Lorient dont la révision a été approuvée en mai 2018, ainsi qu'avec celles du PLH de Lorient Agglomération approuvé en février 2017 pour la période 2017-2022.
- La ZAC est compatible avec les orientations inscrites au PADD du PLU de Guidel, ainsi qu'avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans ce dernier. La conformité de la ZAC avec le règlement écrit et graphique est, par ailleurs, pleinement assurée depuis l'approbation de la modification simplifiée n°1 par le Conseil municipal du 25 février 2020.



### 3- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU DOSSIER DE DUP : LA JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 01/12/2022  
Reçu en préfecture le 01/12/2022  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20221129-DEL\_2022\_109-DE

> L'utilité publique d'une opération d'aménagement se caractérise au regard des 4 critères que sont :

▪ L'**effectivité** du projet, son existence juridique réelle.

- Lancement des études de ZAC en 2009 ;
- Mise en œuvre d'une concertation publique ;
- Approbation du dossier de création le 29 mai 2012 ;
- Désignation de la société SNC Foncier Conseil comme aménageur-concessionnaire, en janvier 2014 ;
- Signature du traité de concession en mars 2014 ;
- Approbation du dossier de réalisation le 31 mars 2015 ;
- Réalisation de la première tranche opérationnelle sur le secteur Saudraye ;
- Modification du dossier de réalisation, approuvée le 30 novembre 2021.

> L'utilité publique d'une opération d'aménagement se caractérise au regard des 4 critères que sont :

- L'existence d'**intérêts supérieurs** en comparaison des impacts pouvant être générés par le projet (**bilan coût/avantages**).

Au regard des constats réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'objectif de la ZAC est double :

- Développer les potentialités d'accueil de nouveaux habitants, notamment des jeunes actifs ;
- Affirmer la vitalité du centre-ville.

De manière générale, l'opération d'aménagement va permettre à la Commune :

- De développer son offre en logements « aidés » ;
- D'agrandir et réorganiser le centre-ville ;
- D'organiser et renforcer son offre en équipements publics ;
- De répondre aux orientations de développement exprimées par les documents supra-communaux ;
- D'améliorer les conditions de déplacements ;
- De valoriser et renforcer la trame paysagère et naturelle ;
- D'inscrire son développement urbain dans une démarche durable.

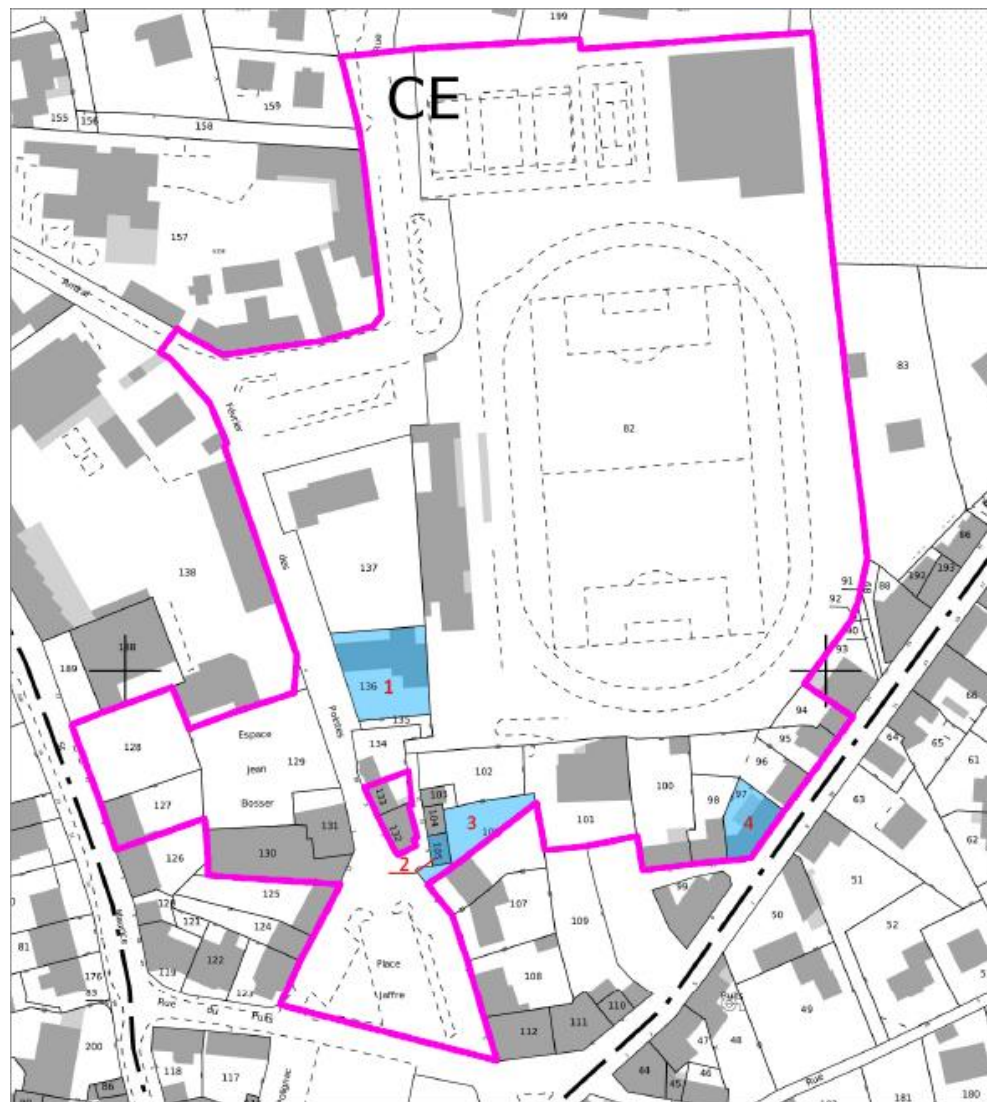


### 3- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU DOSSIER DE DUP : L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Envoyé en préfecture le 01/12/2022  
Reçu en préfecture le 01/12/2022  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20221129-DEL\_2022\_109-DE

- > Sur le secteur Cœur de Ville, le périmètre de l'enquête parcellaire porte sur **4 parcelles**, non encore maîtrisées à ce jour (*absence d'acte authentique de vente*) :

- > Le dossier d'enquête parcellaire permet d'identifier les parcelles susceptibles d'être expropriées, c'est-à-dire **celles qui n'ont pas encore été acquises par la Commune ou l'aménageur, et celles pour lesquelles les discussions ne permettent pas encore d'entrevoir une issue amiable.**
- > À ce stade, le dossier d'enquête parcellaire portera sur **l'ensemble des parcelles restant à maîtriser** sur les deux secteurs.
- > **L'inscription d'une parcelle dans le dossier d'enquête parcellaire n'engage pas sur son expropriation.** Les discussions se poursuivent durant le temps de l'enquête et de l'instruction du dossier. In fine, si un accord amiable est trouvé avec les propriétaires, la parcelle pourra être retirée, soit au stade de la demande d'arrêté de cessibilité, soit au stade du prononcé de l'ordonnance d'expropriation.
- > Si des accords amiables sont conclus entre le lancement de la procédure et la clôture de l'enquête publique, **le dossier d'enquête parcellaire pourra être actualisé pour tenir compte de ces évolutions.**

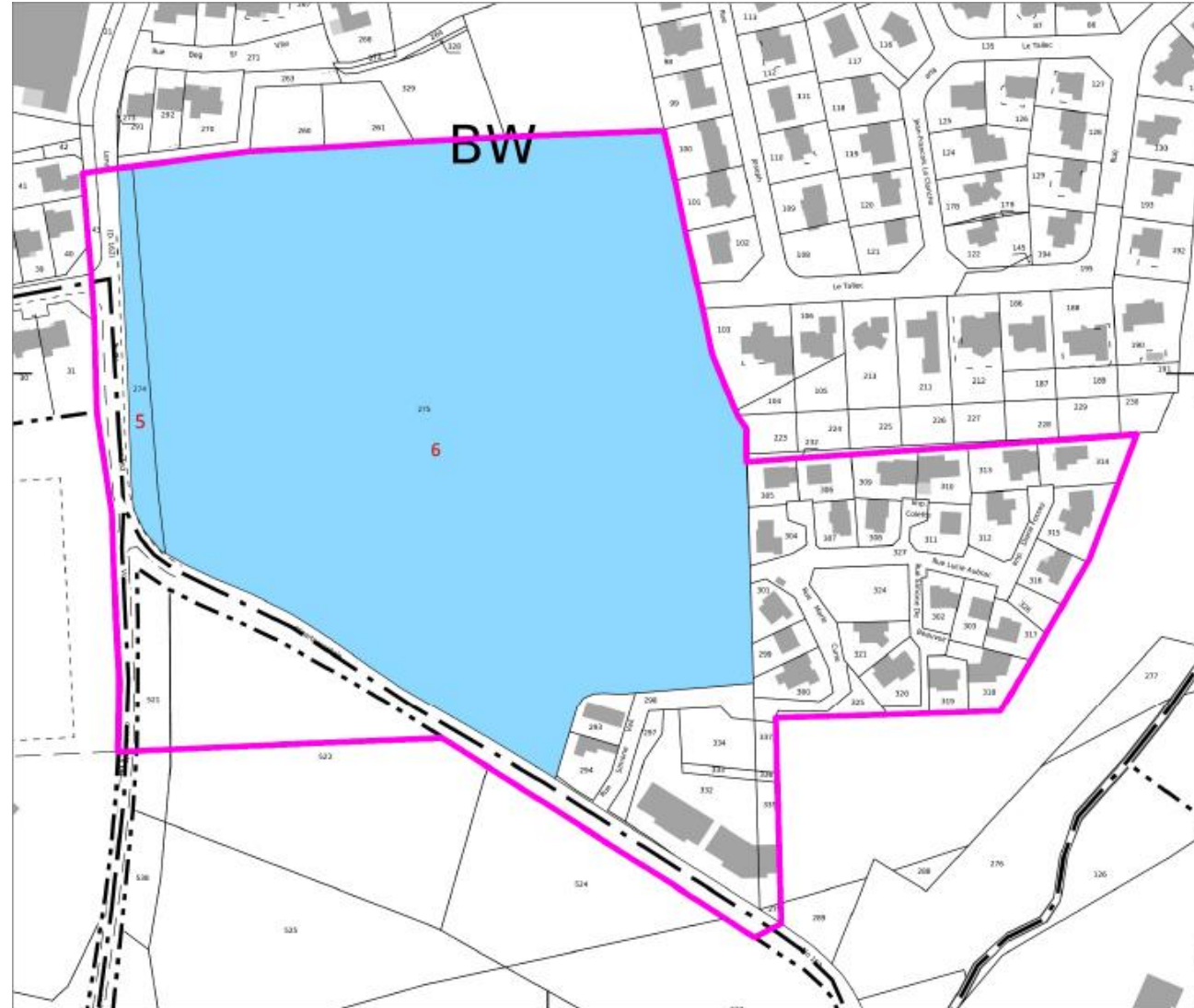


### 3- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU DOSSIER DE DUP : L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Envoyé en préfecture le 01/12/2022  
Reçu en préfecture le 01/12/2022  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20221129-DEL\_2022\_109-DE

- > Sur le secteur Saudraye, le périmètre de l'enquête parcellaire porte sur **2 parcelles**, non encore maîtrisées à ce jour (*absence d'acte authentique de vente*) :

- > Le dossier d'enquête parcellaire permet d'identifier les parcelles susceptibles d'être expropriées, c'est-à-dire celles qui n'ont pas encore été acquises par la Commune ou l'aménageur, et celles pour lesquelles les discussions ne permettent pas encore d'entrevoir une issue amiable.
- > À ce stade, le dossier d'enquête parcellaire portera sur l'ensemble des parcelles restant à maîtriser sur les deux secteurs.
- > **L'inscription d'une parcelle dans le dossier d'enquête parcellaire n'engage pas sur son expropriation.** Les discussions se poursuivent durant le temps de l'enquête et de l'instruction du dossier. In fine, si un accord amiable est trouvé avec les propriétaires, la parcelle pourra être retirée, soit au stade de la demande d'arrêté de cessibilité, soit au stade du prononcé de l'ordonnance d'expropriation.
- > Si des accords amiables sont conclus entre le lancement de la procédure et la clôture de l'enquête publique, le dossier d'enquête parcellaire pourra être actualisé pour tenir compte de ces évolutions.



## 1- Lancement de la procédure

- > La procédure de DUP relève toujours de l'**initiative publique** = lancement par une **délibération** du Conseil municipal.
  - **Conseil municipal du 29/11/2022** : la délibération vaut sollicitation du Préfet pour l'organisation des enquêtes (DUP/DEP).

## 2- Déroulement de la phase administrative

- 1- Finalisation du dossier de DUP et présentation aux élus.
  - 2- Délibération du CM validant le lancement de la procédure et sollicitant le Préfet.
  - 3- Dépôt en Préfecture (saisine par courrier LR/AR ou dépôt en mains propres contre récépissé).
  - 4- Instruction par les services de l'Etat, notamment par la DREAL (étude d'impact).
  - 5- Phase d'enquête publique (organisée par la Préfecture).
  - 6- Rendu de l'arrêté de DUP et de l'arrêté de cessibilité par le Préfet.
- > En moyenne, le délai généralement constaté **entre le dépôt du dossier en Préfecture et l'obtention de l'arrêté de DUP est d'environ 18 mois**. *Ce délai peut évoluer selon les départements et le niveau de difficulté soulevé au stade de l'instruction.*
  - > *Ordonnance d'expropriation : le juge pourra être saisi dans les 6 mois suivant l'obtention de l'arrêté de cessibilité. Rendu de l'ordonnance d'expropriation sous 15 jours.*

# FINALISATION DU DOSSIER DE DUP : LES DÉLAIS PRÉVISIONNELS

MISE À JOUR DU 16/11/2022

Envoyé en préfecture le 01/12/2022  
Reçu en préfecture le 01/12/2022  
Affiché le  
ID : 056-215600784-20221129-DEL\_2022\_109-DE

