



Déclaration d'utilité publique

Zone d'Aménagement Concerté multisite Cœur de ville & Saudraye

Enquête publique
du 2 Avril au 2 Mai 2024

Partie 1 : rapport d'enquête

Autorité organisatrice	Préfecture du Morbihan
Siège de l'enquête	Mairie de Guidel
Maître d'ouvrage	NEXITY
Commissaire enquêteur	François BOULLAND
Référence de l'enquête	EP 230221

Préambule	4
Le projet et l'objet de l'enquête	4
Le contexte	4
Objets de l'enquête	4
Les enjeux du projet	5
Caractéristiques du périmètre de la ZAC multisite	5
Programmation de la ZAC multisite	6
Les justifications de l'intérêt public de l'opération	8
Contenu du dossier d'enquête.....	9
Résumé de la composition du dossier d'enquête	9
1. Mention des textes applicables et déroulement de la procédure	11
2. Notice explicative	11
3. Plan de situation	12
4. Plan général des travaux	12
5. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	12
6. Appréciation sommaire des dépenses	12
7. Études d'impact	13
Organisation et déroulé d'enquête publique	18
Désignation du commissaire enquêteur	18
Modalités de l'enquête	18
Analyse des observations du public	20
Observation de Jean-Claude Baron (registre dématérialisé) :	20
Observation de Collectif L'Orient Agglo A vélo (CLAAV) (registre dématérialisé) :	21
Observation Anonyme (registre dématérialisé) :	21
Observation Anonyme (mail via registre dématérialisé) :	22
Observation de madame Anne Le Vely (mail via registre dématérialisé) :	23
Observation de monsieur Paul Stephant (courrier remis en main propre) :	24
Questions du commissaire enquêteur.....	25
Acquisition foncière	25
Qualité du dossier sur le fond et la forme	26
Mobilité	26
Caractère d'utilité publique	27
Annexes	29
procès-verbal de synthèse pour la DUP et mémoire en réponse	30
Questions complémentaires du commissaire enquêteur	36
Procès-verbal de synthèse de l'enquête parcellaire	39
Pièces annexes au mémoire en réponse	40
Compte rendu du Conseil Municipal du 29 mai 2012, approuvant le bilan de la concertation	40
Perspectives 3D ZAC Cœur de Ville.....	46
arrêté préfectoral.....	51
Avis dans la presse :	57
Affichage des avis d'enquête :	59
Contributions du registre	68

Préambule

Par arrêté du 7 Mars 2024 le préfet du Morbihan a prescrit l'ouverture d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites Cœur de Ville et Saudraye sur le territoire de la commune de Guidel. Cette enquête publique unique a eu lieu entre le 2 avril et le 2 mai 2024.

Le projet et l'objet de l'enquête

Le contexte

Guidel est une commune située à l'extrémité sud-ouest du Morbihan. Avec une superficie de 52,29 km², elle se classe parmi les communes les plus vastes du département. Elle est située à l'Ouest de l'agglomération de Lorient dont elle fait administrativement partie.

En 2020, selon les données de l'Insee, Guidel est peuplée de plus de 11 743 habitants. Cette population connaît une croissance importante et continue depuis plusieurs décennies. Sur les six dernières années, le rythme d'augmentation démographique était de 1%.

Guidel, par sa position littorale est aussi un territoire touristiquement attractif comme en témoigne l'affût de population estivale. Les flux et fréquentations sont donc multipliés sur cette période ce qui a de multiples impacts sur l'économie du territoire mais aussi son fonctionnement global et les consommations associées

Objets de l'enquête

L'enquête porte à la fois sur la déclaration d'utilité publique relative à la création de la ZAC multisites « Cœur de Ville – Saudraye » et sur la procédure d'enquête parcellaire est notamment 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 (C.expr.) ;

La déclaration d'utilité publique (DUP) "travaux" est un outil mobilisable pour procéder à l'acquisition des immeubles ou des droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général déterminée.

Elle s'inscrit dans la phase administrative de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La DUP "travaux" suppose de connaître la nature et la localisation des principaux travaux et ouvrages prévus, puisque ces éléments seront présentés dans le dossier.

Elle peut être initiée notamment par les collectivités territoriales, l'État... Les actes essentiels de la DUP sont toutefois pris par l'État, que ce dernier soit ou non l'expropriant (c'est-à-dire l'initiateur de la DUP "travaux").

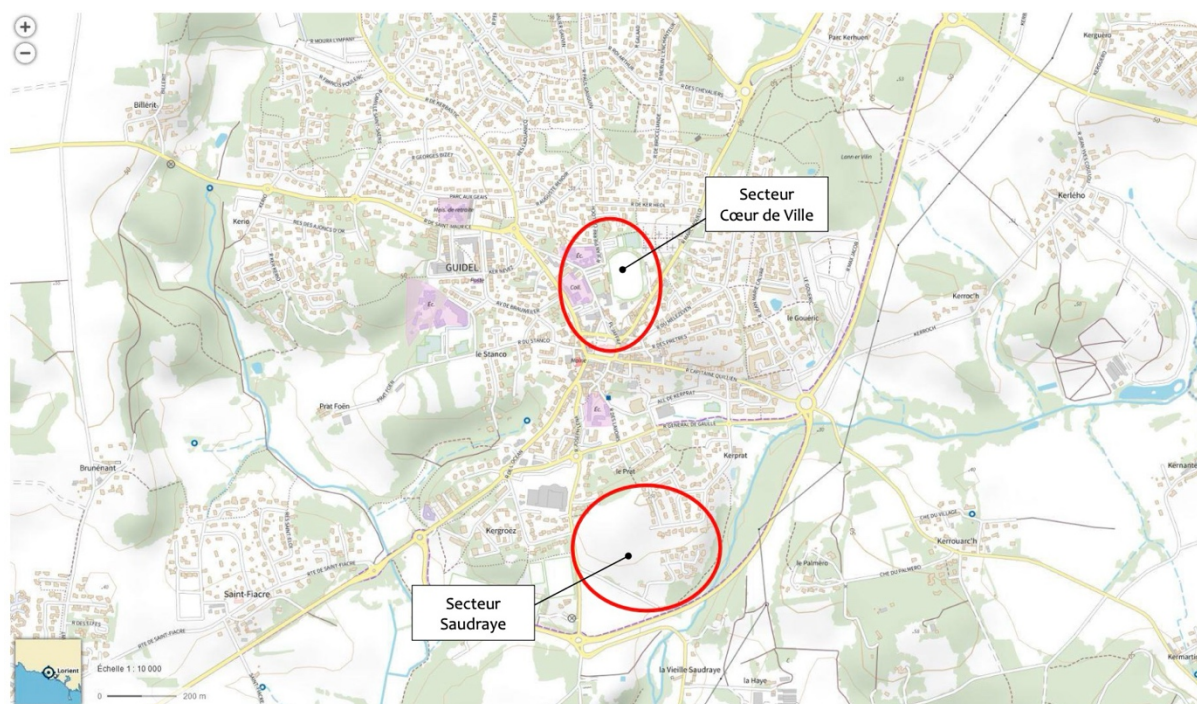
Dans la mesure où le projet concerné est soumis à étude d'impacts, l'enquête publique nécessaire à la DUP "travaux" sera régie sous le régime du code de l'environnement (enquête publique "environnementale").

Les enjeux du projet

La ZAC Cœur de Ville – Saudraye a été justifiée par la nécessité de renouvellement (logements anciens, centre-ville cloisonné par le complexe sportif de Polignac) et de valorisation du centre-ville au profit de l'habitat et d'espaces publics de qualité et accessibles à tous les usagers, ce qui limite d'autant la consommation d'espaces agricoles. Le secteur en extension urbaine (Saudraye) complète le programme de construction et vient équilibrer financièrement les importants travaux de démolition et réaménagement dans le centre. Elle contribue, en complément des autres opérations déjà engagées, à la production et la diversification des logements nécessaires à l'atteinte des objectifs du PLU actuel, dans l'optique du renouvellement et d'une croissance modérée de la population.

Caractéristiques du périmètre de la ZAC multisite

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi sites Cœur de Ville – Saudraye est située sur l'agglomération centre de la commune de Guidel dans le Morbihan. Elle comprend un « secteur Cœur de Ville » de 3,9 hectares en renouvellement urbain, et un « secteur Saudraye » de 7,5 hectares en extension, soit un total de 11,4 hectares.



Plan de situation des périmètres de la ZAC multisite

Programmation de la ZAC multisite

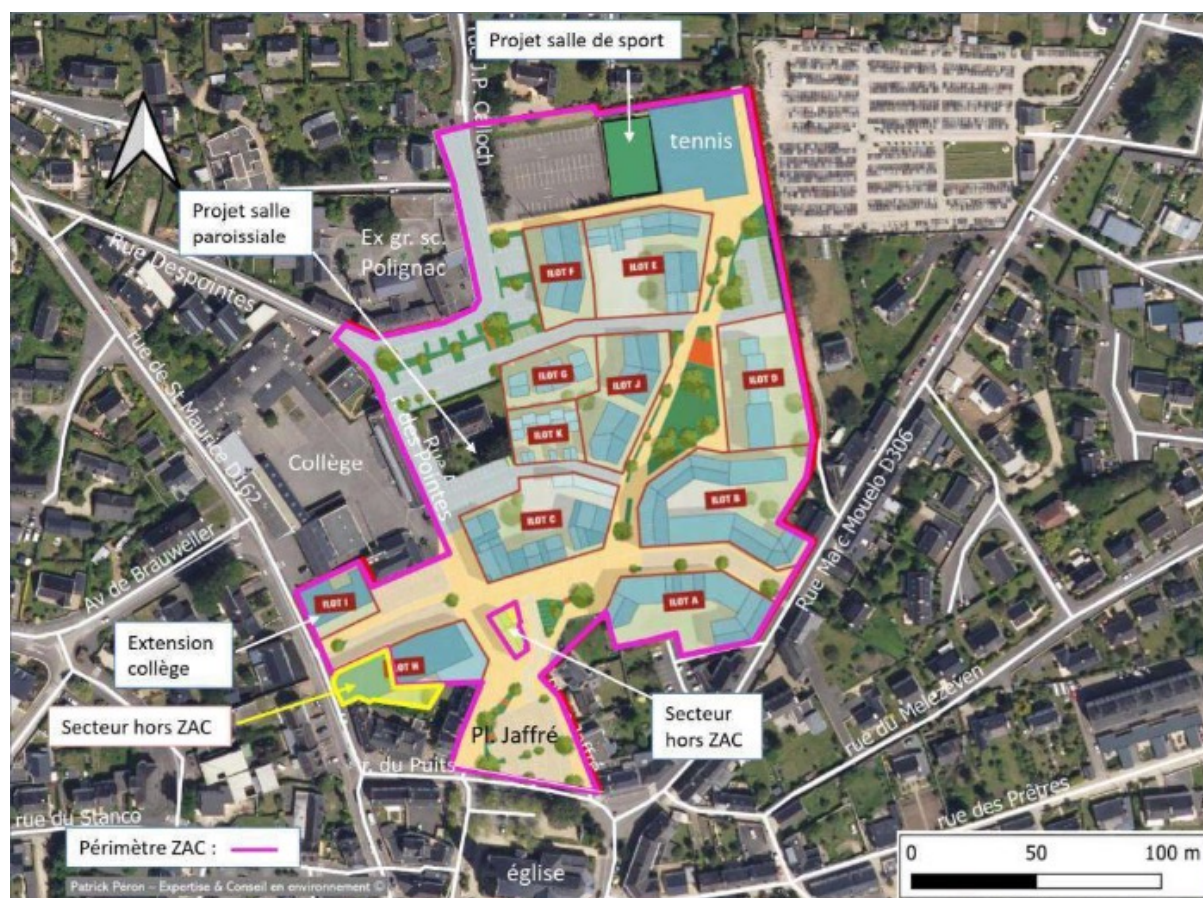
Sur l'ensemble des deux sites, la programmation prévoit la construction de plus de 400 logements répartis de la manière suivante :

	Terrain à bâtir	Maisons individuelles groupées	Collectifs & intermédiaires	Total
Cœur de Ville		9	214	223
Saudraye	91	29	64	184
	91	38	278	407

Le projet d'aménagement sur la partie Cœur de Ville vise à requalifier les espaces publics en réorganisant une véritable place centrale et en offrant ainsi un cœur de ville mixte et animé, et en améliorant les espaces dédiés au stationnement.

La voirie sera également hiérarchisée selon les différents usages et destinations. Le projet prévoit également un renouvellement et une densification du centre-ville, tout en favorisant la perméabilité piétonne entre le cœur de ville et les quartiers alentours. Par ailleurs, le projet vise aussi à agrandir et à réorganiser le centre-ville en installant de nouveaux services et équipements et en améliorant la distribution des échanges routiers visant à offrir une alternative au schéma viaire en étoile.

Le programme de construction sera réalisé sous forme de logements collectifs, de maisons individuelles groupées et de terrains à bâtir libres de constructeurs de tailles variées, diversifiant ainsi le parc de logements dans la commune et favorisant la mixité sociale.



Projet du périmètre cœur de ville

Le programme du secteur Saudraye autorise une surface maximale de plancher prévisionnelle d'environ 21 100 m² et porte sur une surface cessible d'environ 47 900 m², avec une densité "nette" de 39 logements par hectare, répondant aux objectifs de densité du PLU.

Le programme comprend une part minimale de 10% de logements destinés à l'accèsion abordable, et une part minimale de 30% de logements locatifs sociaux. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales ont été dimensionnés conformément à la réglementation en vigueur. Le projet prévoit également la conservation du chemin correspondant à l'emplacement réservé n° 1 sur le secteur Saudraye et la création d'une liaison douce en lien avec le projet.

Du point de vue environnemental, Le projet d'aménagement vise à valoriser et renforcer la trame paysagère et naturelle du secteur, en préservant les haies existantes, en créant des corridors écologiques en lien avec le vallon du Saut du Renard et préservant la lisière du vallon boisé. Le développement urbain intègre les ouvrages de gestion des eaux pluviales à la trame paysagère.



Projet du périmètre Saudraye

Les justifications de l'intérêt public de l'opération

Pour rappel, une opération peut être déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard aux intérêts qu'elle représente.

L'intérêt général du projet est justifié vis-à-vis des besoins en nouveaux logements et des enjeux d'accessibilité des services offerts dans la commune. **À ce titre, il est apparu nécessaire pour Guidel de réorganiser son développement et de répondre ainsi aux objectifs suivants :**

- Attirer des jeunes ménages, avec ou sans enfants, afin d'enrayer le phénomène de vieillissement de la population de plus en plus ressenti ;
- Permettre aux actifs travaillant à Guidel de s'installer dans la commune dont le prix du foncier et de l'immobilier devient de moins en moins abordable ;
- Diversifier le parc de logements afin de répondre à l'évolution de la population (augmentation des familles monoparentales, décohabitation, veuvage, etc.) ;
- Redynamiser le centre-ville et pérenniser les équipements municipaux.

L'objectif de rééquilibrage du territoire communal se pose en solution à la question des déplacements, notamment en accroissant l'attractivité commerciale et de services, et en facilitant l'émergence de nouvelles installations. De plus, le projet prévoit la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructures nécessaires à sa desserte et à son fonctionnement. La déclaration d'utilité publique du projet a été prononcée en tenant compte de l'analyse des coûts financiers et des inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte, qui ne sont pas excessifs eu égard aux intérêts qu'elle représente.

Les deux secteurs de la ZAC se situent dans l'emprise du « pôle urbain à renforcer » de Guidel :

- **Le secteur Cœur de Ville se situe au sein du tissu aggloméré du centre-ville** de Guidel et constitue un site de renouvellement urbain ;
- **Le secteur Saudraye constitue, quant à lui, un secteur d'extension** urbaine. Il se situe à environ 500 mètres au Sud du centre-ville, **dans la continuité immédiate des lotissements de Kerprat, du Prat et de Beg Er Vilin** réalisés dans les années 1990 et 2000. L'urbanisation du secteur de la Saudraye permettra notamment de faire le lien, via des aménagements adaptés et des cheminements doux, entre ces lotissements et celui de Kergroise, plus ancien, situé à l'Ouest. Le secteur Saudraye jouxte également la zone commerciale qui accueille le Super U et qui se situe au Nord-Ouest.
- **Aucun des deux secteurs de la ZAC n'est concerné par une coupure d'urbanisation**
- **En conséquence, compte tenu des orientations définies par le PLU et de la situation des deux secteurs qui composent la ZAC Cœur de Ville & Saudraye, l'urbanisation de cette dernière s'inscrit en conformité avec les dispositions de la Loi Littoral.**

Contenu du dossier d'enquête

Résumé de la composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête en deux parties :

Première partie (DEP)

La première est le dossier d'enquête parcellaire (DEP). Cette enquête a pour but de déterminer avec précision les biens, immeubles bâtis ou non bâtis, situés dans l'emprise du projet et susceptibles de faire l'objet d'une expropriation en vue de la réalisation de ce projet et d'identifier avec exactitude les propriétaires de ces biens.

composé des pièces suivantes :

- 1. Notice explicative**
- 2. Plan périmétral et parcellaire**
- 3. État parcellaire**

Cette première partie du dossier répond à des impératifs juridiques (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). Elle s'applique spécifiquement aux terrains sur lesquelles la négociation n'a pour l'instant pas abouti (parcelle sur la Saudraye).

Deuxième partie (DUP)

La seconde est le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) composé des pièces suivantes :

- **Mention des textes applicables et déroulement de la procédure**
- **Notice explicative**
- **Plan de situation**
- **Plan général des travaux**
- **Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants**
- **Appréciation sommaire des dépenses**

6.1. Avis des domaines

- **Étude d'impact**

7.1. Étude d'impact initiale (2012)

7.2. Avis de l'autorité environnementale du 16 mars 2012

7.3. Compléments à l'étude d'impact - 2014

7.4. Étude d'impact actualisée – 2024

7.5. Information relative à l'absence d'avis de l'autorité environnementale du 3 mai 2023

7.6. Étude de trafic

7.7. Étude agricole préalable

7.8. Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 12 septembre 2023

- **Annexes**

1. Bilan de la concertation
2. Recueil des délibérations

Le contenu de cette seconde partie fait l'objet d'une description plus détaillée dans les pages qui suivent.

1. Mention des textes applicables et déroulement de la procédure

Ce fascicule contient des informations concernant la procédure administrative relative à la création de la ZAC. Le document traite notamment des textes applicables à cette procédure ainsi que d'un rappel de la composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Il décrit également l'organisation et le déroulement de l'enquête publique, ainsi que la procédure d'expropriation qui peut être mise en place pour l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet.

2. Notice explicative

La notice explicative du projet se structure en 6 parties :

1. Un préambule qui présente le contexte et les objectifs du projet d'aménagement de la commune de Guidel. Il explique que la commune a élaboré un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a mis en place une approche environnementale de l'urbanisme pour définir les modalités de son développement futur en conciliant plusieurs enjeux tels que la croissance démographique, la conservation de l'attractivité économique et touristique et la préservation de l'environnement naturel. La création de la Zone d'Aménagement Concerté multisites « Cœur de Ville et Saudraye » est une conclusion de cette démarche. Le document explique aussi que la réalisation de cette opération d'aménagement va permettre à la Commune de Guidel de mettre en œuvre une politique maîtrisée de l'habitat sur son territoire, par une offre en logements diversifiée répondant aux besoins et à la demande de la population tout en respectant sa morphologie urbaine et environnementale.
2. La présentation du périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui englobe la Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de Ville et Saudraye », constituée de deux secteurs distincts. Cette partie présente les deux secteurs de la ZAC qui sont inclus dans le périmètre de la DUP : le secteur Cœur de Ville d'une superficie d'environ 3,9 hectares et le secteur Saudraye d'une superficie d'environ 7,5 hectares. Le document explique également que la création de la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye a été approuvée par la Commune de Guidel le 29 mai 2012, conformément aux dispositions de l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme.
3. Le programme prévisionnel du projet qui est à vocation mixte, avec des logements, des commerces et des services. Cette section fournit des informations sur le nombre prévisionnel de logements et de commerces, ainsi que sur les équipements publics prévus dans la ZAC. Le document indique également les objectifs de la ZAC en termes de mixité sociale, de gestion des déchets, de préservation de l'environnement, etc. Les détails sur la programmation prévisionnelle sont fournis dans cette partie du document.
4. La présentation plus détaillée de la ZAC « Cœur de Ville & Saudraye », notamment les enjeux, orientations et principes d'aménagement (pages 6-10). Tout d'abord, les enjeux et orientations d'aménagement du projet sont présentés, tels que la maîtrise de l'étalement urbain, l'intégration du projet dans son environnement, la diversification de l'offre de logements, la mixité fonctionnelle, etc. Ensuite, les principes d'aménagement du projet sont décrits, avec la volonté d'une urbanisation intégrée et équilibrée, en qualité environnementale et paysagère ainsi que sur les aspects des mobilités. Les notions de qualité environnementale, de mixité et d'adaptation de la ZAC sont ensuite développées plus avant dans le document. Enfin, une présentation graphique des orientations d'aménagement est proposée pour chacun des deux secteurs de la ZAC.
5. La partie 5 du document fournit des informations sur les raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement. Cette partie présente les sites de la ZAC et leur environnement, ainsi que les mesures prises pour limiter les impacts de la procédure d'expropriation. La partie 5.1 explique le choix des sites, en prenant en compte des critères tels que l'accessibilité, la situation dans la

ville, la faisabilité technique, etc. La partie 5.2 décrit l'occupation et l'environnement des sites, avec une présentation détaillée des caractéristiques actuelles des sites, ainsi que des impacts potentiels du projet sur l'environnement. Cette partie explique également les différentes mesures prises pour limiter l'impact de la procédure d'expropriation, notamment la mise en place de mesures d'accompagnement pour les propriétaires concernés. L'état foncier des sites concernés par le projet (page 32)

6. Les justifications du caractère d'utilité publique de l'opération, notamment la nécessité, la compatibilité et l'effectivité du projet, ainsi que son utilité publique (pages 35-43) Cette section fournit des détails sur les propriétaires des parcelles concernées et leur situation vis-à-vis de la procédure d'expropriation. Une liste des propriétaires des parcelles relevant de la zone d'aménagement concerté « Cœur de Ville & Saudraye » est fournie, avec des informations sur la superficie et la nature de leurs propriétés. Cette partie du document fournit également des informations sur les missions de la Société Nexity Foncier Conseil, en tant qu'aménageur de la ZAC, notamment en ce qui concerne les négociations et les acquisitions auprès des propriétaires privés situés dans le périmètre.

3. Plan de situation

Le Plan de situation vise à localiser précisément les différents secteurs de la ZAC au sein de l'agglomération guidéloise. Le document établit plusieurs focus à différentes échelles jusqu'à présenter de manière précise et cadastrée les emprises du projet.

4. Plan général des travaux

Le plan général des travaux établit pour chaque secteur de la ZAC les différentes organisations/structures des réseaux qui viendront desservir les ensembles bâtis. On y retrouve notamment les plans des eaux usées, eaux d'adduction, du gaz, l'éclairage et la téléphonie.

5. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Cette partie contient une présentation détaillée du projet de ZAC. Le document inclut notamment une localisation du projet, les principes et enjeux d'aménagement pour chaque secteur (Cœur de Ville et Saudraye), la programmation des équipements publics, la gestion des eaux pluviales, les réseaux d'assainissement et divers autres sujets liés aux caractéristiques principales des ouvrages les plus importants. Le document inclut notamment :

- Les profils des futures voiries
- La composition floristique des aménagements paysagers
- des plans de phasage prévisionnel de l'opération et des schémas issus des études préalables à la création de la ZAC multisites.

6. Appréciation sommaire des dépenses

L'appréciation sommaire des dépenses figurant dans le tableau ci-après a été établie au regard du bilan d'aménagement prévisionnel défini au dossier de réalisation de la ZAC, approuvé le 31 mars 2015 et modifié le 30 novembre 2021, d'une part, et de l'avis des Domaines d'autre part.

Une estimation sommaire a été émise sur le périmètre de la ZAC multisites par la Direction Générale des Finances Publiques (France Domaines), le 7 octobre 2022. Cet avis avait été sollicité par la Commune de manière à pouvoir apprécier de manière sécurisée le poste foncier des dépenses liées à l'opération d'aménagement.

Les recettes de l'opération proviennent principalement de la vente des lots et droits à construire par l'aménageur.

OBJET	MONTANTS PRÉVISIONNELS DE DÉPENSES ZAC MULTISITES CŒUR DE VILLE ET SAUDRAYE (en € hors taxes)
Acquisitions foncières et immobilières (frais compris)	4 629 000 €
↳ Acquisitions foncières et immobilières maîtrisées	2 329 000 €
- Dont foncier communal	1 878 000 €
- Dont foncier privé	1 151 000 €
↳ Acquisitions foncières et immobilières non maîtrisées (indemnités comprises)	1 596 000 €
Travaux de voiries et réseaux divers (V.R.D.) - Travaux et aménagements projetés	5 464 000 €
↳ Dont plantations arborées et arbustives (mesure compensatoire)	200 000 €
Frais d'études et honoraires de maîtrise d'œuvre	522 000 €
Rémunération et honoraires de maîtrise d'ouvrage	1 650 000 €
Frais financiers, frais divers et aléas	1 858 000 €
↳ Dont aménagement du bassin de rétention des eaux pluviales Saudraye (mesure de réduction)	30 000 €
↳ Dont aménagements pour la régulation et le traitement des eaux pluviales Cœur de Ville (mesure de réduction)	95 000 €
↳ Dont mise en œuvre des mesures relatives à la compensation agricole collective (mesure de compensation)	94 120 €
TOTAL	14 123 000 €

7. Études d'impact

Étude d'impact initiale (2012)

L'étude d'impact initiale de la ZAC date de 2012. De fait, elle correspond à une version du projet qui a depuis évolué. Pour autant, l'étude thématique de l'état initial reste pertinente. Elle comprend plusieurs parties :

1. Le milieu physique : cette partie décrit le contexte géographique et la localisation du projet, l'occupation des sols dans l'environnement du projet, la climatologie, la topographie, la géologie, l'hydrogéologie et l'hydrologie.
2. Le milieu naturel : cette partie présente le contexte communal et local en matière de milieux naturels, ainsi que les impacts du projet sur les sites Natura 2000.
3. Architecture et patrimoine paysager : cette partie décrit le contexte communal et local en matière de paysage et de patrimoine architectural et paysager.
4. Patrimoine architectural et archéologique : cette partie décrit le patrimoine architectural et archéologique de la commune.
5. Milieu humain et composantes urbaines : cette partie décrit le contexte communal et local en matière d'urbanisme, de démographie et habitat, contexte économique et commercial, équipements publics, et contexte foncier.
6. Qualité de vie : cette partie décrit la desserte et circulation, la qualité de l'air, l'environnement acoustique et la gestion des déchets.
7. Synthèse des enjeux et contraintes dans l'environnement du projet.

Le processus de cette étude s'est appuyé sur la méthode AEU (approche environnementale de l'urbanisme). Cette méthode a permis de mener des ateliers de partage des enjeux et d'amélioration du projet sur sa qualité du cadre de vie et de la prise en compte de l'environnement. Le projet de la ZAC Cœur de Ville & Saudraye proposant une offre estimée à l'époque à 520 logements a démontré à travers cette étude la cohérence avec les objectifs de développement durable à l'échelle communale et intercommunale.

Selon l'étude, les effets du projet sur l'environnement, notamment sur la faune, la flore et les sites, ont été évalués. Ils restent mesurés au regard du caractère initial : urbain pour cœur de bourg et agricole pour la Saudraye. Aucun site Natura 2000 n'est d'ailleurs impacté. Le projet se veut améliorer la part de biodiversité dans son programme d'aménagement. L'étude a

également analysé les mesures proposées par le maître d'œuvre pour réduire l'impact et estimé les dépenses correspondantes. En ce qui concerne les infrastructures de transport, une évaluation des coûts et des avantages collectifs pour la communauté. En outre, le projet visait déjà à l'époque à promouvoir la mixité des fonctions urbaines, telles que l'habitat, le commerce et les équipements publics. Il prévoyait également la gestion du radon dans les futures constructions.

En ce qui concerne les mesures compensatoires, l'étude a examiné divers aspects environnementaux, notamment l'impact sur les habitats naturels et a fourni des mesures d'atténuation. L'étude a également examiné la qualité de l'air et le niveau de bruit, proposé des mesures appropriées pour en atténuer les effets, et évalué les risques industriels et naturels ainsi que leur impact potentiel. En outre, un résumé des enjeux et contraintes ou des défis liés à l'environnement du projet a été fourni, et une présentation des principes de développement durable utilisés dans le projet a été discutée.

Avis de l'autorité environnementale du 16 mars 2012

Pour donner suite à la saisine de la commune sur le projet et son étude d'impact, la MRAe expose un certain nombre de remarques sur les différentes thématiques traitées.

Dans cet avis, l'Ae affirme que le projet propose des densités intéressantes et englobe des dispositions tout à fait favorables au bon fonctionnement de la commune. Toutefois, elle soulève à l'époque des risques d'incompatibilité avec les documents d'urbanisme en cours d'élaboration.

L'Ae recommande que l'étude d'incidence lois sur l'eau soit intégrée au dossier de création pour analyser l'impact du projet dans ce domaine et pour définir des mesures pour éviter, réduire ou compenser cet impact. Selon elle, l'étude d'impact devra être complétée, notamment par la prise en compte globale du littoral, la justification des limites du projet ainsi que par des mesures compensatoires à la consommation de terres agricoles.

Enfin, l'Ae demande que les compléments évoqués dans l'avis soient établis au fur et à mesure de la progression de la réflexion et des études mais surtout intégrés au plus tard à l'étude d'impact figurant au dossier de réalisation de la ZAC qui devrait intervenir après l'approbation du PLU.

Compléments à l'étude d'impact – 2014

Pour donner suite à la première étude d'impact de 2012, un complément a été apporté en 2014. Il comprend un volet « Milieux naturels » et un volet « Gestion des eaux pluviales ». En effet, le but de cette étude complémentaire étant d'approfondir ces deux volets.

Cette étude d'impact comporte donc un volet « Milieux naturels » qu'il convenait de mettre à jour dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC. Un volet « Hydrologie » ne traitait quant à lui que de manière superficielle la gestion eaux pluviales, c'est la raison pour laquelle un volet « Gestion des eaux pluviales » a été ajouté.

L'étude propose différentes mesures pour compenser les effets du projet sur l'environnement. Pour éviter les incidences du projet en phase chantier, il est recommandé d'installer un parement occultant le long du boisement situé à l'est de la ZAC « Saudraye ». Les mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet sur les zones arborées incluent la protection du houppier et du système racinaire, des clôtures de chantier, le marquage des arbres remarquables et la formation de la main-d'œuvre/désignation d'un responsable chantier pour la protection des arbres.

Pour la gestion des eaux pluviales, la collecte et l'évacuation seront assurées par un réseau enterré. La rétention sera assurée par des ouvrages de stockage enterré sous les espaces publics avec une rétention à la parcelle envisageable. La régulation des écoulements se fera

à l'aide d'un bassin de rétention équipé d'une cloison siphonide, d'une décantation et d'un dégrillage. Les débits seront régulés par une surverse en cas de pluie d'occurrence supérieure à 10 ans.

En cas de pollution accidentelle pendant la phase des travaux, il est mentionné que des déplacements de particules fines pourraient être entraînés par les eaux de ruissellement sur des terrains nus.

Il est à noter que les détails sur les mesures compensatoires spécifiques pour le secteur « Centre » figurent dans un dossier « Loi sur l'Eau », et pour le secteur « Saudraye », il est recommandé d'éviter tout impact résiduel du projet sur la faune.

Étude d'impacts actualisée - 2024

Nexity Foncier Conseil, aménageur, et la ville de Guidel **ont conjointement décidé de rédiger une nouvelle étude d'impact afin :**

- D'actualiser les données d'état initial de l'environnement décrites dans l'étude d'impact du dossier de création et le complément d'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC ;
- De tenir compte de l'avancement de certains projets d'équipements et d'infrastructures dans l'environnement de la ZAC.
- De pallier les manques de l'étude d'impact du dossier de création signalés par l'Autorité environnementale dans son avis du 16 mars 2012 ;
- De tenir compte d'ajustements apportés à la programmation et au programme des équipements publics de la ZAC.
- De tenir compte des évolutions réglementaires intervenues ces dernières années en matière d'évaluation environnementale.
- De compléter de manière volontaire le dossier d'enquête publique préalable à la DUP en y intégrant cette nouvelle étude d'impact.

Sur ce document, l'étude est plus poussée et répond davantage aux attendus d'une étude d'impacts. Les impacts et mesures sont synthétisés par thématique sous forme de tableau. Cette synthèse permet de mesurer les efforts engagés par le projet pour éviter, réduire et compenser les impacts sur l'environnement. Dans ces mesures, on note le maintien des arbres et la création d'espace végétalisés permettant à la fois d'améliorer la place de la nature dans le centre urbain et de réduire les effets de l'urbanisation sur la Saudraye. Du point de vue de la gestion des eaux, les mesures se sont attachées à limiter au mieux les rejets dans les talwegs voisin en favorisant au maximum l'infiltration in-situ. En termes de cadre de vie, le renouvellement engagé sur le centre-ville devrait avoir des effets plutôt positifs (sauf sur certains points comme les nuisances sonores par exemple) bien que l'augmentation effective de population ait un impact global sur les consommations énergétiques.

Information relative à l'absence d'avis de l'autorité environnementale du 3 mai 2023

Par courrier du 3 Mai 2023, la MRAe annonce qu'elle n'a pas pu étudier le dossier d'étude d'impact dans le temps imparti. En conséquence et conformément à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, elle n'a formulé aucune observation concernant ce dossier.

Étude de trafic

L'étude de trafic a pour objectif d'analyser l'impact du projet de la zone d'aménagement concerté multisites sur les déplacements.

Le document commence par un état initial qui décrit les documents cadres (Plan Local d'Urbanisme, Schéma de Cohérence Territoriale, Plan de Déplacements Urbains) ainsi que les modes actifs, les transports en commun, les infrastructures routières, le stationnement et la circulation routière dans la zone concernée.

Ensuite, la situation de référence et le projet de ZAC sont présentés. L'étude des impacts révèle que le projet pourrait entraîner une augmentation de trafic sur certaines rues, mais la répartition du trafic serait mieux équilibrée entre les différentes destinations. En conclusion, le document propose des mesures pour améliorer la sécurité routière et le partage de la voirie entre les différents modes de transport.

Les trafics futurs attendus dans le centre-ville de Guidel et sur le secteur de la Saudraye sont conformes à la hiérarchisation du réseau routier existant avec des flux de l'ordre de 2 000 à 5 000 véhicules par sens et par jour sur le réseau structurant et entre 500 et 2 000 véhicules par sens et par jour sur le réseau de desserte de quartier.

La plus grosse augmentation se trouve sur le secteur sud (rue Léna), en lien avec l'extension du Super U et la ZAC de la Saudraye, mais avec des trafics qui restent supportables pour les capacités des voies existantes. Les flux prévus à l'heure sont tous inférieurs à 500 voitures, sauf sur du Puits (600, inférieur au trafic actuel), trafic bien en deçà des capacités des voies. Les carrefours actuels peuvent écouler les trafics moyens prévus sans saturation importante.

Concernant la période estivale, les trafics pressentis restent plus importants qu'en basse saison. Certains ralentissements ponctuels dans le secteur cœur de Ville sont à prévoir (rues Saint Maurice et Mouleo

Étude agricole préalable

L'étude agricole vise à évaluer les impacts économiques potentiels du projet de développement multisite de la Saudraye sur le secteur agricole.

L'étude se compose de deux phases, la première évaluant les impacts directs sur l'exploitation agricole à proximité du projet, et la seconde évaluant les impacts potentiels sur l'activité agricole globale dans le secteur et proposant des mesures pour atténuer les effets négatifs.

L'étude fournit une analyse détaillée du secteur agricole dans la zone, y compris la production végétale et animale, ainsi que divers facteurs économiques.

Les résultats mettent en évidence les impacts économiques négatifs potentiels du projet, notamment en termes de réduction des terres agricoles disponibles, et proposent des mesures d'atténuation pour soutenir l'activité agricole locale notamment :

Éviter : Le site prévu pour cette nouvelle vague constitue une dent creuse dans l'urbanisation de la ville et est un des derniers gisements fonciers voués à être urbanisé.

Réduire : L'aménageur s'engage à réaliser un phasage des travaux présenté au paragraphe 6.2.1, afin de maintenir une production agricole le plus longtemps possible sur les parcelles. Pour cela l'aménageur échangera avec l'agriculteur sur l'élaboration et la validation du calendrier.

Compenser : La surface foncière agricole finalement dédiée au projet s'élève à 6,86 ha. Le montant de compensation évalué, sur la base des productions du territoire et pour un retour sur investissement prévu pour 10 ans, s'élève à 94 120 €.

Ce montant est fléché vers 3 projets collectifs identifiés sur le territoire.

Avis de la CDPENAF du 12 septembre 2023

La CDPENAF a été saisie pour avis concernant l'étude agricole préalable au titre de la procédure d'ERC (éviter - réduire - compenser) en proposant des mesures de compensation agricole collectives à la création de la ZAC Cœur de Ville et Saudraye à Guidel.

La commission émet un avis positif en précisant que ces démarches de compensation doivent faire l'objet d'un suivi annuel puis un bilan final.

Organisation et déroulé d'enquête publique

Désignation du commissaire enquêteur

Le 3 janvier 2024, le tribunal administratif de Rennes a nommé François BOULLAND en qualité de commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique unique.

Modalités de l'enquête

L'arrêté du préfet

L'arrêté préfectoral du 07 mars 2024 prescrivant l'ouverture de cette enquête publique fixe la période d'enquête du 02 avril au 02 mai 2024 soit 31 jours. Il en précise aussi les modalités de consultation du public et celles relatives au rapport d'enquête et des conclusions.

Rencontre et réunion préalable

En amont du début de l'enquête publique, une réunion s'est tenue en mairie de Guidel avec la présence de :

- Monsieur Jo Daniel, Maire de Guidel
- Madame Cécile Cadieu du service urbanisme de la ville de Guidel
- Monsieur Nicolas Guérin de Nexity
- Madame Céline Clément de la société Nexity
- Madame Myriam Quintin de la préfecture
- Monsieur François BOULLAND, commissaire enquêteur

Ce rendez-vous a été l'occasion d'établir une mise au point collective sur le projet et ses enjeux, de fixer les modalités de l'enquête en amont de l'arrêté préfectoral.

Les permanences

Dans le cadre de cette enquête, quatre permanences ont été organisées dans les locaux de la mairie de Guidel :

- mardi 02 avril 2024 de 9h00 à 12h00 ;
- samedi 13 avril 2024 de 9h30 à 12h00 ;
- mercredi 24 avril 2024 de 14h00 à 17h00 ;
- Vendredi 02 mai 2024 de 14h00 à 17H00.

Information du public

En concertation avec les services de la commune de Nexity et de la préfecture, les modalités d'information ont été définies comme il suit :

- La mise en place de 11 affichages pour l'avis d'enquête :
 - trois seront disposés à la mairie.
 - cinq seront autour du périmètre de ZAC « Cœur de Ville »
 - trois seront disposés autour du périmètre de ZAC « Saudraye ».
- les avis d'enquête publique ont été publiés dans les deux journaux locaux (Ouest France et Télégramme) en date du 12 mars 2024 soit plus de deux semaines avant le début de l'enquête. Un rappel a été aussi effectué le jour du début de l'enquête.

Comme précisé à l'avis d'enquête publique, le dossier était disponible sur internet via :

- Le site de la préfecture du Morbihan
- La plateforme du registre dématérialisé
- Le site de la mairie de Guidel

De plus le dossier était disponible à la consultation dans le hall de la mairie lors des heures d'ouverture :

- En version papier
- En version numérique via un poste informatique mis à disposition du public.

Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein. Les visites ont été globalement rares avec une hausse notoire de fréquentation pour la dernière permanence du jeudi 02 mai.

Clôture de l'enquête

Le jeudi 02 mai à 17h, le commissaire enquêteur a clos et paraphé le registre, rassemblé les pièces du dossier et emporté l'ensemble.

Notification des procès-verbaux de synthèse et observations, mémoire en réponse

La réglementation relative aux enquêtes publiques prévoit que « le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles par un mémoire en réponse ».

Procès-verbaux de réponse

L'examen du dossier d'enquête, les divers entretiens ainsi que les observations exprimées par le public ont conduit le commissaire enquêteur à demander au maître d'ouvrage son avis sur les observations formulées ainsi que des compléments d'information. Les réponses à ces questions lui étant nécessaires pour se forger un avis personnel sur la nature des aménagements et les choix réalisés par la collectivité dans le cadre de ce projet.

Le 07/05/2024, le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse à Monsieur Nicolas Guerin et Madame Céline Clément de la société Nexity en présence de madame Cadieu de la mairie de Guidel.

Dans la mesure où l'enquête parcellaire n'a donné aucune contribution ni question du commissaire enquêteur, un seul mémoire en réponse a été rendu pour la DUP le 23/05/2024.

Rapport chiffrée des observations

Au total, ce sont près de six personnes se sont manifestées auprès du commissaire enquêteur ou rendues auprès de lui durant ses permanences pour se renseigner, consulter le projet et/ou poser des questions et remettre leurs impressions en main propre (0 contribution dans les registres papier, trois contributions sur le registre dématérialisé, deux par emails via registre dématérialisé et un courrier en main propre).

Analyse des observations du public

L'origine des contributions du public sont exprimées travers la nomenclature ci-dessous :

- RDXX : contribution reçue via registre dématérialisé
- @XX : contribution reçue par mail via registre dématérialisé
- CXX : courrier papier remis au commissaire enquêteur

Les contributions portent sur trois thèmes : **mobilité, programmation de la ZAC, acquisition foncière**. En plus des thèmes plus généraux (**caractère d'utilité publique de l'opération, qualité du dossier sur le fond et la forme**) Ils seront repris dans chacun des deux parties (rapport et conclusions) du rendu de l'enquête. Leur analyse contribuera à l'élaboration de l'avis motivé du commissaire enquêteur.

L'observation est suivie de la réponse du maître d'ouvrage (NEXITY) puis de l'avis du commissaire enquêteur (CE).

Observation de Jean-Claude Baron (registre dématérialisé) :

Synthèse de l'observation

L'intervenant fait état des aménagements projetés pour améliorer les liaisons cyclables sur le territoire. Dans ce cadre, il est signalé l'absence de mesure pour améliorer la connectivité entre la ZAC et la gare SNCF de Gestel perçue comme une orientation forte du schéma cyclable de 2023.

En argumentaire, l'intervenant reprend l'importance des migrations pendulaires motorisées entre Lorient et Guidel.

En dernier point, il est demandé si la commune de Guidel soutien la mise en place d'un PLUi HD intégrant un vrai plan de mobilité.

Réponse du Maitre d'ouvrage

Des études de mobilités sont en cours de réflexion afin de répondre à cette problématique.

La Mairie a demandé à un bureau d'études d'élaborer un plan des mobilités urbaines (reliant les voies départementales et le centre-ville) qui décline : Diagnostic des déplacements, Élaboration des scénarios et Propositions opérationnelles et plan d'action, dans les plans :

- Circulation
- Stationnement
- Mobilités douces.

Calendrier prévisionnel : de septembre 2024 à juin 2025.

Une voie cyclable sera créée notamment dans le secteur centre rue février des Pointes. La venelle verte centrale à terme sera mixte (piéton, cycle).

La Saudraye pourra être quant à elle raccordée, au Sud du périmètre, à la voie piéton cycle longeant le contournement Est (RD 306 bis).

Avis du commissaire enquêteur

Cette question reste quelque peu en dehors du sujet propre à la DUP. Néanmoins, les réponses apportées par la collectivité semblent adaptées.

Observation de Collectif L'Orient Agglo A vélo (CLAAV) (registre dématérialisé) :

Synthèse de l'observation

Cette contribution relève que dans l'étude de trafic, il est fait référence au schéma cyclable de l'agglomération de 2005 alors que le nouveau schéma a été approuvé en 2023. Une demande de mise à jour est suggérée afin de prendre en compte les nouveaux enjeux de ce document.

Réponse du Maitre d'ouvrage

Une réponse aux mêmes auteurs a déjà été formulée par la Mairie, dans les conclusions de l'enquête publique de révision du PLU du 25/02/2024 :

L'élaboration du nouveau PLU de Guidel a démarré en 2018. Sa phase de diagnostic s'est arrêtée en 2021, raison pour laquelle le schéma de 2023 n'a pas pu être intégré tel quel. Le service des mobilités de Lorient Agglomération a cependant été associé, notamment lors de la phase de consultations PPA. Le Schéma Cyclable de l'Agglomération est un outil support pour les communes, qui identifie des aménagements prioritaires pour relier les communes entre elles et flécher les financements possibles pour les mairies. Il s'articule avec les réseaux cyclables communaux, mais les deux n'ont pas vocation à se superposer exactement.

Après examen, la commune accepte de créer 4 nouveaux emplacements réservés dédiés à l'aménagement de voies cyclables :

- de part et d'autre d'un tronçon de la RD 765 aux Cinq Chemins
- de part et d'autre de la RD163 pour créer une continuité avec les ER prévus dans le PLU de Quéven. Il est cependant à noter que l'aménagement de voies cyclables le long des routes départementales ne dépend pas du choix de la commune, mais bien du Département.

Avis du commissaire enquêteur

Cette question reste quelque peu en dehors du sujet de la DUP. Néanmoins, les réponses apportées par la collectivité semblent adaptées.

Observation Anonyme (registre dématérialisé) :

Synthèse de l'observation

La contribution fait état d'inquiétudes en plusieurs points :

- la programmation du site et le nombre important de logements et des conséquences que cela pourrait engendrer sur le cadre de vie ;
- Les difficultés de circulation engendrées par l'augmentation des flux ;
- Des inquiétudes sur l'impact de cette nouvelle population vis-à-vis de l'offre en équipement ;
- Des critiques relatives à l'aménagement de la tranche 2 et la mise en cause de l'opérateur NEXITY et la Mairie dans la rétrocession et l'entretien des espaces vert e ce quartier ;
- Une remarque sur la différence de délai de construction entre les lots libres et ceux des bailleurs sociaux.

Réponse du Maître d'ouvrage

La programmation respecte les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU en vigueur, retranscrit dans le dossier de réalisation de la ZAC.

Le phasage de la programmation de la ZAC a été définie selon la capacité des équipements publics. S'agissant des difficultés de circulation, voire la réponse ci-dessus.

Sur le secteur du centre-ville : Le projet d'aménagement a pour objectif de requalifier le centre-ville, et ainsi d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Sur le secteur de la Saudraye : Un premier îlot de 24 logements collectifs a été réalisé. Il reste 7 logements sociaux à réaliser mais les îlots sont d'ores et déjà cédés au bailleur social

Avis du commissaire enquêteur

Sur le thème des besoins en équipements, le projet semble en effet afficher une compatibilité avec les orientations du PLU qui appréhende ces questions à l'échelle communale.

La détérioration éventuelle du cadre de vie suites aux aménagements de la ZAC et par le profil des futurs habitants peuvent difficilement être appréhendés. Pour ce qui est des hausses du trafic automobile, elles sont analysées dans l'étude d'impacts et permettent de connaître globalement les évolutions à venir.

Observation Anonyme (mail via registre dématérialisé) :

Synthèse de l'observation

Cette contribution relaie des inquiétudes par rapport à la hausse du trafic routier dans le centre-ville. Elle est notamment focalisée sur la question du stationnement et des conséquences sur les quartiers alentours.

Le focus est porté sur l'avenue Brauweiler où le trafic et les vitesses des usagers sont jugées excessives ce qui vient peser sur le cadre de vie et le quotidien des riverains.

Des craintes sont aussi évoquées sur l'augmentation du trafic relative à d'autres projets d'aménagement à l'Ouest de l'agglomération (lotissements).

Des solutions de circulation sont proposées en visant notamment à rendre l'avenue Brauweiler à sens unique tout en limitant.

Il est regretté que malgré les inquiétudes et les interrogations évoquées lors des réunions publiques, la Mairie n'appréhende pas suffisamment ces problématiques.

Réponse du Maître d'ouvrage

Même réponse que les précédentes :

Il s'agit de secteurs que le présent projet ne peut pas prendre en compte dans le cadre de ces études. La commune de Guidel prend acte cependant des inquiétudes formulées.

Le schéma viaire du centre-ville a été imaginé en prenant en compte le réseau existant et intégrant les résultats de l'étude trafic réalisée.

Avis du commissaire enquêteur

La rue Brauweiler est située à l'écart des différents périmètres concernés par la DUP. La question de la circulation automobile et de son évolution ont été évaluées dans l'étude de trafic routier. Ce document permet d'appréhender la hausse du trafic dans le futur. Le cas spécifique de la rue Brauweiler n'est pas abordé dans cette étude. Il apparaît donc difficile de se positionner factuellement sur les problématiques spécifiques à cette rue.

Observation de madame Anne Le Vely (mail via registre dématérialisé) :

Synthèse de l'observation

Indivisaire de parcelles concernées par la DUP, l'intervenante établit dans un premier temps un rappel historique sur la tentative d'acquisition des terrains de la Saudraye (2015) n'ayant pas aboutie à la suite de la décision du juge des tutelles.

Après avoir présenté les atouts de ces terrains en termes de localisation et de situation, il est regretté la sous-évaluation du bien en s'appuyant sur un argumentaire étayé par d'autres ventes menées sur la commune.

En dernier lieu, il est fait état de l'allongement du calendrier de l'opération passée de 10 à 16 ans. Cette prorogation est jugée préjudiciable aux droits des propriétaires « qui se trouvent privés de toute possibilité de disposer librement de leur bien, compte tenu de la publicité donnée par la commune à cette opération ».

Réponse du Maître d'ouvrage

La valeur d'un bien s'apprécie certes selon le zonage du PLU. Cependant pour les terrains concernés par un périmètre de ZAC, la valeur du bien tient compte également du projet d'aménagement et du programme.

En effet, la ZAC répond à une politique d'habitat (favorisant la primo accession et les équipements réalisés) définie par la Collectivité. L'appréciation sommaire des dépenses et notamment le montant des acquisitions ne doit pas compromettre l'équilibre de l'opération.

La prorogation de la durée de la concession est liée à la non-acquisition à l'amiable des terrains.

Les valeurs foncières citées en référence s'appuient sur des projets de promotion immobilière et non des projets d'aménagement devant supporter des travaux d'infrastructure plus conséquents.

Par conséquent, en l'état ces valeurs foncières ne peuvent se comparer.

De plus pour rappel, l'avis des Domaines réalisé pour cette DUP (datée d'octobre 2022) évalue ces biens à 25€/m². Notre dernière proposition amiable s'élevait à 43€/m².

Concernant les 17 000m² achetés auprès de la Commune pour la ZAC, le montant évoqué intègre du bâti existant (valeur patrimoniale) avec une densité de programmation différente de celle de la SAUDRAYE (densité 3 fois plus importante).

Avis du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage vient répondre point par point aux différents sujets abordés dans cette contribution. Sur la question du prix du foncier, il apparaît effectivement nécessaire de bien replacer les terrains de la Saudraye dans leur contexte propre en tenant compte de l'absence de viabilisation au sein de l'emprise elle-même de la programmation envisagée.

Observation de monsieur Paul Stephant (courrier remis en main propre) :

Synthèse de l'observation

Indivisaire de parcelles concernées par la DUP, l'intervenant établi dans un premier temps un rappel historique sur le manque d'information dont il a fait part lors de la création de la ZAC.

Sur le caractère d'utilité publique, il relate, comme pour le courrier @2, les démarches non-abouties d'acquisitions menées en 2005-2016 en les qualifiant de « coup de force ».

S'en suit l'énumération de cessions foncières menées par la famille dans le passé et qui ont découlé de rapports tendus avec la municipalité.

Le caractère d'utilité publique soulève la contradiction de l'intervention d'une société privée pour l'aménagement de la Saudraye alors que ces aménagements peuvent être menés par les propriétaires eux même ou par la commune.

L'argumentaire sur la juste évaluation des biens fonciers est de nouveau mis en avant en invoquant les bénéfices potentiels de NEXITY sur l'opération. Plus tard dans le courrier, il est précisé qu'il est attendu de 100 €/m² là où l'offre la plus récente s'élève à 43 €/m² (page 4 du courrier)

Il est regretté l'absence de débat en conseil municipal lors de la création de la ZAC ainsi que le manque de communication déjà évoqué au début du courrier.

L'intervenant établis en fin de courrier une proposition pour intégrer au périmètre de ZAC un terrain lui appartenant au Nord de la Saudraye afin d'y aménager un EHPAD à ses frais. Il justifie cette opération en permettant à l'opérateur de rentrer dans ses quotas de logements sociaux.

Sont joints à ce courrier différentes pièces justificatives : articles de journaux commentaires de Maître Levy (avocat)

Réponse du Maître d'ouvrage

État des concertations menées dans le cadre de la ZAC :

Par ces mêmes délibérations, le Conseil municipal a décidé d'engager une concertation publique, laquelle s'est déroulée, pendant toute la durée de l'étude du projet, selon les modalités suivantes :

- Tenue d'une réunion publique le 25 octobre 2011
- Tenue d'une exposition publique qui présente les orientations principales de l'opération, pendant 4 semaines en mairie annoncée par voie de presse, du 26 octobre au 25 novembre 2011
- Tenue de 3 demi-journées de permanences assurées par les élus et techniciens pour répondre aux questions, le 31 octobre et les 10 et 19 novembre 2011
- Mise à disposition du public d'un registre pour recueillir remarques et suggestions pendant cette exposition

Le bilan de la concertation a été approuvé préalablement par délibération en CM le 29 mai 2012 (voir CR en annexe 1 du mémoire en réponse).

Réunion publique du 20 septembre 2022 : présentation de l'avancée du projet

Continuité de l'information et de l'avancement du projet.

La ZAC reste le seul outil opérationnel d'initiative publique permettant à une Collectivité de maîtriser le développement de son urbanisation, le projet et le programme, et cependant toute sa durée plutôt que laisser l'initiative privée.

La Commune de Guidel a fait le choix de concéder cette opération, notamment pour transférer le risque économique et financier à un aménageur.

Le concessionnaire a été désigné via une procédure de consultation de mise en concurrence.

Il est important de rappeler que la ZAC est multi sites. Le principe de la ZAC multi sites est de tendre à une péréquation entre les différents secteurs.

Les valeurs foncières citées en référence s'appuient sur des projets de promotion immobilière et non des projets d'aménagement devant supporter des travaux d'infrastructure plus conséquents.

Par conséquent, en l'état ces valeurs foncières ne peuvent se comparer.

D'autre part, malgré un classement en zone UBz au PLU, ce secteur est dépourvu en grande partie de réseaux (voiries, viabilités,), ainsi le prix évoqué de 100€/m² est disproportionné au regard des travaux à réaliser pour le rendre constructible.

De plus pour rappel, l'avis des Domaines réalisé pour cette DUP (datée d'octobre 2022) évalue ces biens à 25€/m². Notre dernière proposition amiable s'élevait à 43€/m².

S'agissant de l'extension du périmètre de la ZAC, les terrains visés avaient déjà fait l'objet d'un PA accordé en 2011, préalablement à la création de la ZAC.

Avis du commissaire enquêteur

Comme pour la contribution précédente, le maître d'ouvrage vient répondre point par point aux différents sujets abordés. Sur la question du prix du foncier, il apparaît effectivement nécessaire de bien replacer les terrains de la Saudraye dans leur contexte propre en tenant compte de l'absence de viabilisation au sein de l'emprise elle-même de la programmation envisagée.

Questions du commissaire enquêteur

Acquisition foncière

Question n°1 :

Les contributions des indivisaires des terrains de la Saudraye permettent de comprendre davantage les tenants et les aboutissants des désaccords liés au prix de vente.

Ces contributeurs mettent en avant un certain nombre d'arguments pour justifier le prix souhaité. N'ayant pas trouvé d'information à ce sujet dans le dossier, je souhaitais connaître le montant et les éléments de méthodologie où l'argumentaire permettant à l'opérateur d'estimer le prix du terrain proposé dans la dernière offre faite aux indivisaires

Réponse du maître d'ouvrage :

La définition du prix du foncier tient compte du projet d'aménagement, du programme des constructions établis (maîtrise des prix de vente, objectif de mixité sociale...) et le Programme des équipements publics supportés par la ZAC et du marché local.

La ZAC étant un outil d'initiative publique, l'avis des Domaines est sollicité et l'aménageur s'appuie sur cette estimation pour apprécier le montant global des acquisitions.

Avis du commissaire enquêteur :

L'argumentation présentée par le maître d'ouvrage dans ses réponses aux indivisaires et le complément apporté ci-dessus viennent étayer la justification sur le prix estimé des terrains de la Saudraye.

Qualité du dossier sur le fond et la forme

Question n°1

Le dossier comprend plusieurs études d'impacts à savoir celle de 2012, son actualisation de 2014 et enfin son actualisation totale de 2024. Au regard de l'évolution du programme, il me semble que l'étude d'impact de 2024 aurait pu suffire. J'aurai souhaité savoir pourquoi il a été choisi de mettre l'ensemble de ces études.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'objectif était d'apporter le plus de transparence et d'information à chaque étape de la procédure de la ZAC (création et réalisation) puis des compléments nécessairement liés à l'évolution réglementaire (notamment en 2023 concernant l'étude de compensation agricole).

Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante. Il apparaît effectivement que les exigences sur les études d'impacts ont été revue à la hausse et que ces dernières ont gagné en pertinence et exhaustivité.

Question n°2

Le volet paysager de l'étude d'impacts de 2024 ne semble contenir aucune perspective (ou vue 3D à la première personne) permettant d'appréhender les conséquences paysagères des secteurs de projet. Les plans des différents programmes d'aménagement étant assez précis, existe-t-il des vues de ce type produites par les équipes d'architectes et paysagistes travaillant sur le projet ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Nous prenons acte de cette remarque et complétons en annexe 2 du présent procès-verbal par l'ajout de perspectives du centre-ville et modélisation 3D réalisées par notre architecte.

Le centre-ville faisant l'objet d'une densité plus importante, des vues ont été produites afin d'illustrer le projet.

Avis du commissaire enquêteur

Les visuels fournis en annexe du mémoire en réponse viennent en partie répondre à la question. Ces illustrations concernent le centre-ville. Des perceptions sur le secteur de la Saudraye auraient aussi été appréciées.

Mobilité

Question n°1 :

Dans les différentes pièces du dossier, la question du stationnement automobile est abordée sous un angle qualitatif (mention d'une amélioration des conditions de stationnement) mais moins sous l'angle quantitatif. On comprend que le projet générera 20 places supplémentaires sur le centre-ville mais on a du mal à discerner le nombre de places créées pour les logements.

Dans l'absolu, la création de 20 places supplémentaires sur l'espace public peut interroger au regard des besoins inhérents aux populations présentes sur ce nouveau quartier : visiteurs, augmentation de la fréquentation du centre-ville, interventions diverses...etc.

D'autre part, il est indiqué dans la notice de présentation que « *La modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 25 février 2020, a permis d'introduire au règlement écrit quelques adaptations sur les règles de hauteur et de stationnement applicables à la zone Uaz.* »

Deux questions se dégagent :

- La première est de savoir en quoi les règles de stationnement ont été modifiées dans cette évolution du PLU ?

- La seconde est : pouvez-vous définir le nombre de places de stationnement qui seront créées sur chacun des périmètres tant sur les espaces privés que publics ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les stationnements des logements créés sont gérés au sein des ilots et non sur les espaces publics. Ainsi, il s'agit bien de 20 places de stationnements publics supplémentaires par rapport à l'existant.

A noter la présence de 27 places existantes dédiées au stade qui n'ont plus cette vocation dans la mesure où le stade est délocalisé. Ce sont ainsi 47 nouvelles places publiques créées.

La modification du PLU intègre juste un oubli qui avait été fait lors de son élaboration. En effet, la zone Uaz avait été omise et est intégrée aux règles des zones Uaa et Uam1 :

« lors de la création de la zone Uaz, la transcription dans l'annexe 1 au règlement a été omise. Il aurait fallu indiquer : par dérogation en zones Uaa, Uaz et Uam1 : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 80m² de SDP, dont 50% couverte pour les constructions nouvelles. En effet, cette nouvelle zone aurait dû bénéficier également de cette dérogation. »

Aussi, au vu de la SDP prévisionnelle globale, ce sont environ 240 places de parkings créées (Public [+47] et privés [193]).

Avis du commissaire enquêteur :

Les réponses apportées par le Maître d'ouvrage sont satisfaisantes et ouvrent un nouvel éclairage à cette problématique du stationnement.

Caractère d'utilité publique

Question n°1 :

Existe-t-il une version plus développée du tableau de l'appréciation sommaire des dépenses ? Une instance publique est-elle saisie automatiquement ou habilitée à vérifier la véracité de ces chiffres au regard de l'intérêt général ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Conformément à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, le concessionnaire produit sur demande de la collectivité le compte rendu financier. Il comprend notamment :

- L'échéancier actualisé de réalisation des équipements publics de la zone,
- Une note de conjoncture sur les conditions techniques et financières de la réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé
- Le bilan financier prévisionnel actualisé de la zone assortie du prix de vente des terrains aménagés de chaque secteur de la ZAC
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'opération.

La commune peut contrôler tous les renseignements fournis et ses agents accrédités peuvent se faire représenter toutes les pièces de comptabilité nécessaires à cette vérification.

Avis du commissaire enquêteur :

Dans les limites de mes compétences sur l'économie d'un projet, je m'en tiens au tableau fourni qui, comme le précise le maître d'ouvrage, répond aux exigences du code de l'urbanisme.

L'enquête s'est déroulée conformément aux conditions de l'arrêté. Sur la base de l'étude des pièces du dossier, de la visite du site, de la réception du public, de l'analyse de ses observations et propositions, des réponses du maître d'ouvrage, le commissaire d'enquêteur peut rendre en seconde partie ses conclusions motivées et avis.

PEUMERIT, le 29 mai 2024

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the end, identifying the signatory as François Boulland.

François BOULLAND
Commissaire enquêteur

Annexes

procès-verbal de synthèse pour la DUP et mémoire en réponse

La réglementation relative aux enquêtes publiques prévoit que « le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles par un mémoire en réponse ».

Procès-verbal de réponse

L'examen du dossier d'enquête, les divers entretiens ainsi que les observations exprimées par le public ont conduit le commissaire enquêteur à demander au maître d'ouvrage son avis sur les observations formulées ainsi que des compléments d'information. Les réponses à ces questions lui étant nécessaires pour se forger un avis personnel sur la nature des aménagements et les choix réalisés par la collectivité dans le cadre de ce projet.

Le 07/05/2024, le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse à Monsieur Nicolas Guerin et Madame Céline Clément de la société Nexity en présence de madame Cadieu de la mairie de Guidel.

Le mémoire en réponse a été rendu le 23/05/2024. Le tableau des pages suivantes synthétise le contenu du procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse (en bleu).

Rapport chiffré des observations

Au total, ce sont près de 6 personnes se sont manifestées auprès du commissaire enquêteur ou rendues auprès de lui durant ses permanences pour se renseigner, consulter le projet et/ou poser des questions et remettre leurs impressions en main propre (0 contribution dans les registres papier, 3 contributions sur le registre dématérialisé, 2 par emails via registre dématérialisé et un courrier en main propre)

Analyse des observations du public

Le tableau suivant synthétise les observations reçues, il convient de prendre connaissance de l'intégralité de chaque observation jointe à la fin de ce procès-verbal de synthèse. L'origine des contributions du public sont exprimées travers la nomenclature ci-dessous :

- RDXX : contribution reçue via registre dématérialisé
- @XX : contribution reçue par mail via registre dématérialisé
- CXX : courrier papier remis au commissaire enquêteur

Les contributions portent sur trois thèmes : **mobilité, programmation de la ZAC, acquisition foncière**. En plus des thèmes plus généraux (**caractère d'utilité publique de l'opération, qualité du dossier sur le fond et la forme**) Ils seront repris dans chacun des deux parties (rapport et conclusions) du rendu de l'enquête. Leur analyse contribuera à l'élaboration de l'avis motivé du commissaire enquêteur.

n°	date	Mode de dépôt	Nom	thème	Sujets abordé	Réponse de la Maîtrise d'ouvrage
RD01	02/04/2024	Registre dématérialisé	Baron Jean-Claude	Mobilité	<p>L'intervenant fait état des aménagements projetés pour améliorer les liaisons cyclables sur le territoire. Dans ce cadre, il est signalé l'absence de mesure pour améliorer la connectivité entre la ZAC et la gare SNCF de Gestel perçue comme une orientation forte du schéma cyclable de 2023.</p> <p>En argumentaire, l'intervenant reprend l'importance des migrations pendulaires motorisées entre Lorient et Guidel.</p> <p>En dernier point, il est demandé si la commune de Guidel soutien la mise en place d'un PLUi HD intégrant un vrai plan de mobilité</p>	<p>Des études de mobilités sont en cours de réflexion afin de répondre à cette problématique.</p> <p>La Mairie a demandé à un bureau d'études d'élaborer un plan des mobilités urbaines (reliant les voies départementales et le centre-ville) qui décline : Diagnostic des déplacements, Élaboration des scénarios et Propositions opérationnelles et plan d'action, dans les plans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Circulation - Stationnement - Mobilités douces. <p>Calendrier prévisionnel : de septembre 2024 à juin 2025.</p> <p>Une voie cyclable sera créée notamment dans le secteur centre rue février des Pointes. La venelle verte centrale à terme sera mixte (piéton, cycle).</p> <p>La Saudraye pourra être quant à elle raccordée, au Sud du périmètre, à la voie piéton cycle longeant le contournement Est (RD 306 bis).</p>
RD02	02/04/2024	Registre dématérialisé	Collectif L'Orient Agglo A vélo (CLAAV)	Mobilité	<p>Cette contribution relève que dans l'étude de trafic, il est fait référence au schéma cyclable de l'agglomération de 2005 alors que le nouveau schéma a été approuvé en 2023. Une demande de mise à jour est suggérée afin de prendre en compte les nouveaux enjeux de ce document.</p>	<p>Une réponse aux mêmes auteurs a déjà été formulée par la Mairie, dans les conclusions de l'enquête publique de révision du PLU du 25/02/2024 :</p> <p>L'élaboration du nouveau PLU de Guidel a démarré en 2018. Sa phase de diagnostic s'est arrêtée en 2021, raison pour laquelle le Schéma de 2023 n'a pas pu être intégré tel quel. Le service des mobilités de Lorient Agglomération a cependant été associé, notamment lors de la phase de consultations PPA. Le Schéma Cyclable de l'Agglomération est un outil support pour les communes, qui identifie des aménagements prioritaires pour relier les communes entre elles et flécher les financements possibles pour les mairies. Il s'articule avec les réseaux cyclables communaux, mais les deux n'ont pas vocation à se superposer exactement.</p> <p>Après examen, la commune accepte de créer 4 nouveaux emplacements réservés dédiés à l'aménagement de voies cyclables :</p>

n°	date	Mode de dépôt	Nom	thème	Sujets abordé	Réponse de la Maîtrise d'ouvrage
						- de part et d'autre d'un tronçon de la RD 765 aux Cinq Chemins - de part et d'autre de la RD163 pour créer une continuité avec les ER prévus dans le PLU de Quéven. Il est cependant à noter que l'aménagement de voies cyclables le long des routes départementales ne dépend pas du choix de la commune, mais bien du Département.
RD03	23/04/2024	Registre dématérialisé	Anonyme	ZAC Saudraye	<p>La contribution fait état d'inquiétudes en plusieurs points :</p> <ul style="list-style-type: none"> la programmation du site et le nombre important de logements et des conséquences que cela pourrait engendrer sur le cadre de vie ; Les difficultés de circulation engendrées par l'augmentation des flux ; Des inquiétudes sur l'impact de cette nouvelle population vis-à-vis de l'offre en équipement ; Des critiques relatives à l'aménagement de la tranche 2 et la mise en cause de l'opérateur NEXITY et la Mairie dans la rétrocession et l'entretien des espaces vert e ce quartier ; Une remarque sur la différence de délai de construction entre les lots libres et ceux des bailleurs sociaux. 	<p>La programmation respecte les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU en vigueur, retranscrit dans le dossier de réalisation de la ZAC.</p> <p>Le phasage de la programmation de la ZAC a été définie selon la capacité des équipements publics.</p> <p>S'agissant des difficultés de circulation, voire la réponse ci-dessus.</p> <p><u>Sur le secteur du centre-ville :</u></p> <p>Le projet d'aménagement a pour objectif de requalifier le centre-ville, et ainsi d'améliorer le cadre de vie des habitants.</p> <p><u>Sur le secteur de la Saudraye :</u></p> <p>Un premier îlot de 24 logements collectifs a été réalisé.</p> <p>Il reste 7 logements sociaux à réaliser mais les îlots sont d'ores et déjà cédés au bailleur social.</p>
@01	30/04/2024	Mail via registre dématérialisé	Anonyme	Mobilité	<p>Cette contribution relaie des inquiétudes par rapport à la hausse du trafic routier dans le Centre-ville. Elle est notamment focalisée sur la question du stationnement et des conséquences sur les quartiers alentours.</p> <p>Le focus est porté sur l'avenue Brauweiler où le trafic et les vitesses des usagers sont jugées excessives ce qui</p>	<p>Même réponse que les précédentes</p> <p>Il s'agit de secteurs que le présent projet ne peut pas prendre en compte dans le cadre de ces études. La commune de Guidel prend acte cependant des inquiétudes formulées.</p>

n°	date	Mode de dépôt	Nom	thème	Sujets abordé	Réponse de la Maîtrise d'ouvrage
					<p>vient peser sur le cadre de vie et le quotidien des riverains.</p> <p>Des craintes sont aussi évoquées sur l'augmentation du trafic relative à d'autres projets d'aménagement à l'Ouest de l'agglomération (lotissements).</p> <p>Des solutions de circulation sont proposées en visant notamment à rendre l'avenue Brauweiler à sens unique tout en limitant.</p> <p>Il est regretté que malgré les inquiétudes et les interrogations évoquées lors des réunions publiques, la Mairie n'appréhende pas suffisamment ces problématiques.</p>	<p>Le schéma viaire du centre-ville a été imaginé en prenant en compte le réseau existant et intégrant les résultats de l'étude trafic réalisée.</p>
@02	02/05/2024	Mail via registre dématérialisé	Anne LE VELY	Acquisition foncière	<p>Indivisaire de parcelles concernées par la DUP, l'intervenante établi dans un premier temps un rappel historique sur la tentative d'acquisition des terrains de la Saudraye (2015) n'ayant pas aboutie suite à la décision du juge des tutelles.</p> <p>Après avoir présenté les atouts de ces terrains en termes de localisation et de situation, il est regretté la sous-évaluation du bien en s'appuyant sur un argumentaire étayé par d'autres ventes menées sur la commune.</p> <p>En dernier lieu, il est fait état de l'allongement du calendrier de l'opération passée de 10 à 16 ans. Cette prorogation est jugée préjudiciable aux droits des propriétaires « qui se trouvent privés de toute possibilité de disposer librement de leur bien, compte tenu de la publicité</p>	<p>La valeur d'un bien s'apprécie certes selon le zonage du PLU. Cependant pour les terrains concernés par un périmètre de ZAC, la valeur du bien tient compte également du projet d'aménagement et du programme.</p> <p>En effet, la ZAC répond à une politique d'habitat (favorisant la primo accession et les équipements réalisés) définie par la Collectivité. L'appréciation sommaire des dépenses et notamment le montant des acquisitions ne doit pas compromettre l'équilibre de l'opération.</p> <p>La prorogation de la durée de la concession est liée à la non-acquisition à l'amiable des terrains.</p> <p>Les valeurs foncières citées en référence s'appuient sur des projets de promotion immobilière et non des projets d'aménagement devant supporter des travaux d'infrastructure plus conséquents.</p> <p>Par conséquent, en l'état ces valeurs foncières ne peuvent se comparer.</p>

n°	date	Mode de dépôt	Nom	thème	Sujets abordé	Réponse de la Maîtrise d'ouvrage
					donnée par la commune à cette opération ».	De plus pour rappel, l'avis des Domaines réalisé pour cette DUP (datée d'octobre 2022) évalue ces biens à 25€/m². Notre dernière proposition amiable s'élevait à 43€/m². Concernant les 17 000m² achetés auprès de la Commune pour la ZAC, le montant évoqué intègre du bâti existant (valeur patrimoniale) avec une densité de programmation différente de celle de la SAUDRAYE (densité 3 fois plus importante).
C1	02/05/2024	Courrier remis en main propre	Paul STEPHANT	Acquisition foncière	<p>Indivisaire de parcelles concernées par la DUP, l'intervenant établi dans un premier temps un rappel historique sur le manque d'information dont il a fait part lors de la création de la ZAC.</p> <p>Sur le caractère d'utilité publique, il relate, comme pour le courrier @2, les démarches non-abouties d'acquisitions menées en 2005-2016 en les qualifiant de « coup de force ».</p> <p>S'en suit l'énumération de cessions foncières menées par la famille dans le passé et qui ont découlé de rapports tendus avec la municipalité.</p> <p>Le caractère d'utilité publique soulève la contradiction de l'intervention d'une société privée pour l'aménagement de la Saudraye alors que ces aménagements peuvent être menés par les propriétaires eux même ou par la commune.</p> <p>L'argumentaire sur la juste évaluation des biens fonciers est de nouveau mis en avant en invoquant les bénéfices potentiels de NEXITY sur l'opération. Plus</p>	<p>État des concertations menées dans le cadre de la ZAC :</p> <p>Par ces mêmes délibérations, le Conseil municipal a décidé d'engager une <u>concertation publique</u>, laquelle s'est déroulée, pendant toute la durée de l'étude du projet, selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tenue d'une réunion publique le 25 octobre 2011 - Tenue d'une exposition publique qui présente les orientations principales de l'opération, pendant 4 semaines en mairie annoncée par voie de presse, du 26 octobre au 25 novembre 2011 - Tenue de 3 demi-journées de permanences assurées par les élus et techniciens pour répondre aux questions, le 31 octobre et les 10 et 19 novembre 2011 - Mise à disposition du public d'un registre pour recueillir remarques et suggestions pendant cette exposition <p>Le bilan de la concertation a été approuvé préalablement par délibération en CM le 29 mai 2012 (cf cr en annexe 1).</p> <p>Réunion publique du 20 septembre 2022 : présentation de l'avancée du projet Continuité de l'information et de l'avancement du projet.</p> <p>La ZAC reste le seul outil opérationnel d'initiative publique permettant à une Collectivité de maîtriser le développement de son urbanisation, le projet et le programme, et cependant toute sa durée plutôt que laisser l'initiative privée.</p>

n°	date	Mode de dépôt	Nom	thème	Sujets abordé	Réponse de la Maîtrise d'ouvrage
					<p>tard dans le courrier, il est précisé qu'il est attendu de 100 €/m² là où l'offre la plus récente s'élève à 43 €/m² (page 4 du courrier)</p> <p>Il est regretté l'absence de débat en conseil municipal lors de la création de la ZAC ainsi que le manque de communication déjà évoqué au début du courrier.</p> <p>L'intervenant établis en fin de courrier une proposition pour intégrer au périmètre de ZAC un terrain lui appartenant au Nord de la Saudraye afin d'y aménager un EHPAD à ses frais. Il justifie cette opération en permettant à l'opérateur de rentrer dans ses quotas de logements sociaux.</p> <p>Sont joints à ce courrier différentes pièces justificatives : articles de journaux commentaires de Maître Levy (avocat)</p>	<p>La Commune de Guidel a fait le choix de concéder cette opération, notamment pour transférer le risque économique et financier à un aménageur.</p> <p>Le concessionnaire a été désigné via une procédure de consultation de mise en concurrence.</p> <p>Il est important de rappeler que la ZAC est multi sites. Le principe de la ZAC multi sites est de tendre à une péréquation entre les différents secteurs.</p> <p>Les valeurs foncières citées en référence s'appuient sur des projets de promotion immobilière et non des projets d'aménagement devant supporter des travaux d'infrastructure plus conséquents.</p> <p>Par conséquent, en l'état ces valeurs foncières ne peuvent se comparer.</p> <p>D'autre part, malgré un classement en zone UBz au PLU, ce secteur est dépourvu en grande partie de réseaux (voiries, viabilités.), ainsi le prix évoqué de 100€/m² est disproportionné au regard des travaux à réaliser pour le rendre constructible.</p> <p>De plus pour rappel, l'avis des Domaines réalisé pour cette DUP (datée d'octobre 2022) évalue ces biens à 25€/m². Notre dernière proposition amiable s'élevait à 43€/m².</p> <p>S'agissant de l'extension du périmètre de la ZAC, les terrains visés avaient déjà fait l'objet d'un PA accordé en 2011, préalablement à la création de la ZAC.</p>

Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Thème	Question	Réponse Maîtrise d'ouvrage
Acquisition foncière	<p>Les contributions des indivisaires des terrains de la Saudraye permettent de comprendre davantage les tenants et les aboutissants des désaccords liés au prix de vente.</p> <p>Ces contributeurs mettent en avant un certain nombre d'arguments pour justifier le prix souhaité. N'ayant pas trouvé d'information à ce sujet dans le dossier, je souhaitais connaître le montant et les éléments de méthodologie où l'argumentaire permettant à l'opérateur d'estimer le prix du terrain proposé dans la dernière offre faite aux indivisaires</p>	<p>La définition du prix du foncier tient compte du projet d'aménagement, du programme des constructions établis (maîtrise des prix de vente, objectif de mixité sociale...) et le Programme des équipements publics supportés par la ZAC et du marché local.</p> <p>La ZAC étant un outil d'initiative publique, l'avis des Domaines est sollicité et l'aménageur s'appuie sur cette estimation pour apprécier le montant global des acquisitions.</p>
Qualité du dossier sur le fond et la forme	<p>Le dossier comprend plusieurs études d'impacts à savoir celle de 2012, son actualisation de 2014 et enfin son actualisation totale de 2024. Au regard de l'évolution du programme, il me semble que l'étude d'impact de 2024 aurait pu suffire. J'aurais souhaité savoir pourquoi il a été choisi de mettre l'ensemble de ces études.</p>	<p>L'objectif était d'apporter le plus de transparence et d'information à chaque étape de la procédure de la ZAC (création et réalisation) puis des compléments nécessairement liés à l'évolution réglementaire (notamment en 2023 concernant l'étude de compensation agricole).</p>
Qualité du dossier sur le fond et la forme	<p>Le volet paysager de l'étude d'impacts de 2024 ne semble contenir aucune perspective (ou vue 3D à la première personne) permettant d'appréhender les conséquences paysagères des secteurs de projet. Les plans des différents programmes d'aménagement étant assez précis, existe-t-il des vues de ce type produites par les équipes d'architectes et paysagistes travaillant sur le projet ?</p>	<p>Nous prenons acte de cette remarque et complétons en annexe 2 du présent procès-verbal par l'ajout de perspectives du centre-ville et modélisation 3D réalisées par notre architecte.</p> <p>Le centre-ville faisant l'objet d'une densité plus importante, des vues ont été produites afin d'illustrer le projet.</p>
Mobilité	<p>Dans les différentes pièces du dossier, la question du stationnement automobile est abordée sous un angle qualitatif (mention d'une amélioration des conditions de stationnement) mais moins sous l'angle quantitatif. On comprend que le projet générera 20 places supplémentaires sur le centre-ville mais on a du mal à discerner le nombre de places créées pour les logements.</p> <p>Dans l'absolu, la création de 20 places supplémentaires sur l'espace public peut interroger au</p>	<p>Les stationnements des logements créés sont gérés au sein des îlots et non sur les espaces publics. Ainsi, il s'agit bien de 20 places de stationnements publics supplémentaires par rapport à l'existant.</p> <p>A noter la présence de 27 places existantes dédiées au stade qui n'ont plus cette vocation dans la mesure où le stade est délocalisé. Ce sont ainsi 47 nouvelles places publiques créées.</p>

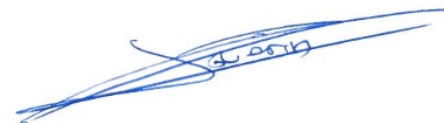
	<p>regard des besoins inhérents aux populations présentes sur ce nouveau quartier : visiteurs, augmentation de la fréquentation du centre-ville, interventions diverses...etc.</p> <p>D'autre part, il est indiqué dans la notice de présentation que « <i>La modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 25 février 2020, a permis d'introduire au règlement écrit quelques adaptations sur les règles de hauteur et de stationnement applicables à la zone Uaz.</i> »</p> <p>Deux questions se dégagent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La première est de savoir en quoi les règles de stationnement ont été modifiées dans cette évolution du PLU ? • La seconde est : pouvez-vous définir le nombre de places de stationnement qui seront créées sur chacun des périmètres tant sur les espaces privés que publics ? 	<p>La modification du PLU intègre juste un oubli qui avait été fait lors de son élaboration. En effet, la zone Uaz avait été omise et est intégrée aux règles des zones Uaa et Uam1 :</p> <p>« lors de la création de la zone Uaz,, la transcription dans l'annexe 1 au règlement a été omise. Il aurait fallu indiquer : par dérogation en zones Uaa, Uaz et Uam1 : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 80m² de SDP, dont 50% couverte pour les constructions nouvelles. En effet, cette nouvelle zone aurait dû bénéficier également de cette dérogation. »</p> <p>Aussi, au vu de la SDP prévisionnelle globale, ce sont environ 240 places de parkings créées (Public [+47] et privés [193]).</p>
<p>Caractère d'utilité publique de l'opération</p>	<p>Existe-t-il une version plus développée du tableau de l'appréciation sommaire des dépenses ? Une instance publique saisie automatiquement ou habilitée à vérifier la véracité de ces chiffres au regard de l'intérêt général</p>	<p>Conformément à l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, le concessionnaire produit sur demande de la collectivité le compte rendu financier. Il comprend notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'échéancier actualisé de réalisation des équipements publics de la zone, ▪ Une note de conjoncture sur les conditions techniques et financières de la réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé ▪ Le bilan financier prévisionnel actualisé de la zone assortie du prix de vente des terrains aménagés de chaque secteur de la ZAC ▪ Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ▪ Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'opération. <p>La commune peut contrôler tous les renseignements fournis et ses agents accrédités peuvent se faire représenter toutes les pièces de comptabilité nécessaires à cette vérification.</p>

Le 07/05/2024

François BOULLAND
Commissaire enquêteur



Nicolas Guérin
Société NEXITY



Procès-verbal de synthèse de l'enquête parcellaire

La réglementation relative aux enquêtes publiques prévoit que « le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles par un mémoire en réponse ».

Rapport chiffré des observations

Au sujet de l'enquête parcellaire aucune contribution n'a été enregistrée auprès du commissaire enquêteur ou rendues auprès de lui durant ses permanences pour se renseigner, consulter le projet et/ou poser des questions et remettre leurs impressions en main propre.

Le commissaire enquêteur n'a pas émis de demande d'information supplémentaire ou de question à ce titre.

Procès-verbal de réponse

Le 07/05/2024, le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse à Monsieur Nicolas Guérin et Madame Céline Clément de la société Nexity en présence de madame Cadieu de la mairie de Guidel.

Pour ce volet, aucun mémoire en réponse n'a été rendu dans la mesure où cette partie de l'enquête n'a mobilisé aucune contribution du public ou question du commissaire-enquêteur.

Le 07/05/2024

François BOULLAND
Commissaire enquêteur



Nicolas Guérin
Société NEXITY



Pièces annexes au mémoire en réponse

Compte rendu du Conseil Municipal du 29 mai 2012, approuvant le bilan de la concertation



COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 MAI 2012

L'An Deux Mille Douze, le Vingt Neuf Mai à 20 H 30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur François AUBERTIN, Maire

Etaient également présents : JP LESSELIN, A. BOUDIOS, E. JANSSEN, J. DANIEL, MM PREVOST, JJ MARTEIL, J. GREVES, F. HERVE, A. BUZARE, P. CORMIER, MF. GUILLEMOT, L. MONNERIE, JM. LE CLANCHE, P. LE DRO, M. GUILLERME, M. DAVID, M. LE TEUFF, L. DETREZ, A. RICHARD.

Absents excusés :

F. BALLESTER qui a donné procuration à MM PREVOST
M. LECLERCQ qui a donné procuration à F. AUBERTIN
I. LECLERCQ « « à A. BUZARE
JP DEMANT « « à JP LESSELIN
R. LANGRONIER « « à J. DANIEL
M. FOIDART « « à A. BOUDIOS
A. LE BORGNE « « à M. GUILLERME
R. HENAULT « « à M. LE TEUFF

Absents :

M. YVON, N. BARRIERE, M. BOUTRUCHE, I. RUELLAN, O. FOURNIOL.

Secrétaire : J. DANIEL

Date de la convocation : 22 Mai 2012

Date de l'affichage : 22 Mai 2012

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 20

Nombre de votants : 28

Extrait ZAC

2012 – 74 : **Approbation du bilan de la concertation, de la mise à disposition de l'étude d'impact avec l'avis de la DREAL et du dossier de création de la ZAC centre et Saudraye de Guidel**

Rapporteur : F. AUBERTIN

Par délibérations en date du 27 novembre 2008 et du 16 juillet 2009, le Conseil municipal de GUIDEL a décidé d'engager des études relatives à la création d'une ZAC sur les secteurs du centre-ville (étendu par la délibération du 25 janvier 2011) et de la Saudraye afin de réaliser un projet de renouvellement urbain en centre-ville et d'aménagement à la Saudraye : pour dynamiser et densifier le centre de la ville, y créer une nouvelle offre de logements et de commerces, améliorer la distribution des échanges routiers mais aussi offrir des logements variés accessibles, prévoir les équipements publics nécessaires au développement de la commune, organiser une urbanisation cohérente, maîtrisée et intégrée dans son environnement.

Par ces mêmes délibérations, le Conseil municipal a décidé d'engager une concertation publique, laquelle s'est déroulée, pendant toute la durée de l'étude du projet, selon les modalités suivantes :

- Tenue d'une réunion publique le 25 octobre 2011
- Tenue d'une exposition publique qui présente les orientations principales de l'opération, pendant 4 semaines en mairie annoncée par voie de presse, du 26 octobre au 25 novembre 2011
- Tenue de 3 demi-journées de permanences assurées par les élus et techniciens pour répondre aux questions, le 31 octobre et les 10 et 19 novembre 2011
- Mise à disposition du public d'un registre pour recueillir remarques et suggestions pendant cette exposition

Le déroulement de cette concertation, les observations, suggestions et leurs réponses sont exposés dans le rapport annexé tirant le bilan de la concertation.

Ce rapport précise les évolutions apportées au projet du fait de la concertation, pour prendre en compte les remarques et suggestions formulées par le public.

Conformément à l'article L.122-1-1 du Code de l'environnement, l'avis de la DREAL a été mis à la disposition du public du 21 avril au 07 mai 2012. Au cours de cette mise à disposition, une seule observation a été déposée sans lien avec l'étude d'impact et l'avis de la DREAL présentés.

En conséquence, sur la base du rapport de la concertation et de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de la DREAL, Monsieur le Maire propose de créer la ZAC Centre et Saudraye.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

VU l'avis de la commission des Travaux, de l'Urbanisme, de l'Environnement et Développement Durable, de l'Agriculture, Sécurité, Vie des Quartiers et Gens du Voyage du 09 mai 2012,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU les articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants, L. 300-2, L. 311-1 et suivants, R. 311-1 et suivants, L. 311-7 et R. 331-6 du Code de l'urbanisme,

VU l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement,

VU la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient approuvé le 18 décembre 2006

VU le Plan d'Occupation des Sols de la commune approuvé le 01 mars 2002 (ayant fait l'objet de plusieurs modifications et révisions simplifiées) et mis en révision sous la forme d'un Plan Local d'Urbanisme le 11 décembre 2003.

VU le rapport de M. le Maire tirant le bilan de la concertation et le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de la DREAL,

VU l'avis de la DREAL émis sur l'étude d'impact,

VU le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, et notamment l'étude d'impact,

APPROUVE les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation, les conclusions du bilan de mise à disposition de l'avis de la DREAL et de l'étude d'impact, ainsi que le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

CRÉE une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement d'habitat sur les parties du territoire de la commune de Guidel délimitées par un trait continu de couleur rose sur le plan annexé à la présente délibération.

DIT que la zone ainsi créée est dénommée : « Zone d'Aménagement Concerté centre et Sauldraye de GUIDEL ».

DIT que le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend environ 570 logements de typologies individuelles, collectifs et intermédiaires selon le principe de mixité sociale défini par le PLH de Lorient Agglomération.

DIT qu'il sera mis à la charge des constructeurs le coût des équipements visés à l'article R 331-6 du code de l'urbanisme et qu'en conséquence, le périmètre de la ZAC sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement.

AUTORISE Monsieur le Maire à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

DIT que la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département diffusé. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

DIT que Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Adopté par 23 voix pour et 5 abstentions (M. LE TEUFF qui a procuration pour M. HENAULT, M. DAVID, L. DETREZ, A. RICHARD)

⇒ *Monsieur Le Maire indique que les travaux devraient débuter en 2014 par le SUD. Les travaux en centre-ville seraient réalisés par la suite.*

Il précise que la concertation a permis de faire évoluer le projet. Les modifications apportées au projet sont les suivantes :

- *Le périmètre de la partie centre de la ZAC a été modifié. Il a été élargi afin d'intégrer les personnes qui le souhaitent. Le financement de la viabilisation se fera au travers du traité de concession via un échange de terrain.*
 - *Dans le SUD de la ZAC il est prévu la construction de 300 logements en plus des équipements publics. C'est surtout la typologie des logements qui sera modifiée plus que le nombre. L'idée est de faire moins de collectif dans le sud de la ZAC que dans le centre.*
 - *Il est proposé que la zone réservée aux équipements publics soit plus restreinte. Environ 20 000 m² avaient été prévus pour installer la caserne des pompiers, le collège public et l'école publique. La caserne des pompiers sera probablement réalisée au niveau des 5 chemins conformément aux vœux des personnes concernés. La construction d'un collège public est incertaine dans la mesure où cette décision n'appartient pas à la commune, il serait donc dommage de geler l'utilisation de ce terrain d'autant qu'il existe d'autre potentialité à côté.*
- ⇒ *Monsieur Maurice Le TEUFF indique que le programme électoral de son groupe en 2008 prévoyait la création d'une ZAC, notamment pour le Centre Bourg. Ce projet intégrait la notion de densification du Centre par le transfert du Stade de polignac au sud de la Commune.*
- Il considère que plusieurs points relevés par la DREAL méritent d'être soulignés :*
- *L'étude des incidences « loi sur l'eau », les annexes « inventaires des zones humides et des cours d'eau » ainsi que la réponse du service archéologique n'auraient pas été intégrés au dossier étudié par cette autorité*
 - *Des points seraient à approfondir. L'étude d'impact met en évidence des remblais sur des zones humides dans le périmètre de la Saudraye. De plus des marges de recul de 15 à 20 mètres doivent être réalisées sur le pourtour de la ZAC pour permettre la circulation des différentes espèces animales ce qui n'apparaît pas dans le projet.*

Selon Monsieur Maurice LE TEUFF la réalisation des 520 logements proposée n'est pas actuellement compatible avec l'état des équipements d'assainissement. Il affirme que la consommation de 10 hectares de terre agricole envisagée n'est ni compatible avec le POS ni clairement justifiée quant à sa destination. Des mesures compensatoires à la consommation des terres agricoles devront être prises au regard de la loi littoral.

Enfin et pour terminer, il regrette que l'approbation du PLU n'ait pas précédé l'élaboration de la ZAC.

- ⇒ *Monsieur Alain RICHARD rappelle que Guidel-Ouvert a toujours soutenu le projet de création de ZAC en centre-bourg. Cependant il avait émis quelques réserves ou réticences sur la ZAC Sud et n'avait pas accueilli favorablement le regroupement des deux ZAC en une seule. Les 2 projets sont en effet sensiblement différents : le centre-bourg consiste en une opération de renouvellement urbain ; le secteur de la Saudraye en une extension d'urbanisation.*
- Au sujet du bilan de la concertation il précise qu'il a peu de chose à dire. La concertation a été présente, et a permis de faire évoluer le projet au fil du temps et nombre de préoccupations émises ont été prises en compte. Il souhaite simplement relever une inquiétude qui se retrouve plusieurs fois dans le registre de l'exposition publique d'octobre-novembre 2011 : la crainte d'une densification excessive et d'un afflux trop massif de nouveaux habitants.*

Au sujet de l'avis de la DREAL concernant l'étude d'impact, il note deux points :

- *la DREAL souligne qu'il aurait été préférable de d'abord se doter d'un PLU et de le décliner ensuite par la création d'une ZAC, et non l'inverse comme*

nous sommes en train de le faire.

- *L'étude d'impact soumise à l'autorité environnementale correspond au projet dans sa version du début d'année 2012, où il était encore question de 270 logements en centre-bourg et de 250 logements sur le secteur de la Saudraye = 520 logements en tout, soit environ 1300 nouveaux habitants à raison de 2,5 personnes par logement (chiffres de la DREAL).*

Or depuis le projet a évolué sur la ZAC sud par l'ajout de 50 logements supplémentaires, ce qui porte le nombre total de logements envisagés à 570, soit un peu plus de 1400 habitants d'après la DREAL, c'est à dire environ l'accroissement total de la population guidéloise envisagé dans le PADD et dans le PLU.

Selon lui c'est là qu'il y un problème : dans l'articulation entre ZAC et PLU et dans la conversion entre nombre de logements créés et nombre de nouveaux habitants. Il ne pense pas que le phénomène de « décohabitation » capte la moitié des logements comme cela est présenté dans le projet de PLU et il pense que le taux d'occupation des logements est supérieur à 2. Le PADD envisage une croissance de Guidel à 12 000 habitants sur 10 ans. Le PLU envisage la création de 1 500 logements. Cela représente au moins 3 000 habitants de plus à Guidel en 10 ans et non 1 500. Par conséquent, il souhaiterait aujourd'hui un temps de réflexion supplémentaire afin d'examiner en commission plus en détail la cohérence entre le PADD et le projet de PLU.

De plus, il s'interroge sur la décision de créer 50 logements supplémentaires sur la ZAC sud de la Saudraye sur une emprise dédiée jusque-là à des équipements publics. L'idée très récente du déplacement du projet de groupe scolaire sous Kergroise en dehors du périmètre de ZAC est précipitée : la physionomie de la ZAC sud s'en trouve modifiée.

C'est pourquoi, il souhaite que la création de la ZAC soit repoussée à l'arrêt du PLU prévu le 3 juillet, pour être en cohérence avec celui-ci.

- ⇒ *Monsieur Le Maire considère que l'affirmation selon laquelle la mairie va trop vite est surprenante dans la mesure où cela fait plus de 3 ans que des études, des débats ont été engagés.*

Monsieur le Maire précise que la création de la ZAC et l'adoption du PLU interviennent de manière concomitante ce qui va permettre de faire coïncider ces deux projets.

Concernant les imperfections que la DREAL aurait relevées, il souligne que les conclusions de ce rapport sont très favorables à ce projet.

Le projet répond à ce qui est demandé aujourd'hui aux collectivités :

- *Maitriser l'urbanisme*
- *Densifier*
- *Faire du renouvellement urbain*

S'agissant des craintes concernant une croissance trop rapide de la commune, il précise que lorsque le POS a été adopté en 2002, il était envisagé que la population atteigne 12 000 habitants en 2012, or, la population guidéloise au 1er janvier 2012 ne s'élève qu'à 10 526 habitants. Cela s'explique par des phénomènes bien connus comme la décohabitation, la séparation et des décès. Il faut déjà

construire 70 logements par an pour maintenir la population à son niveau. Les constructions supplémentaires amènent donc peu de population nouvelle.

Il n'y pas de risque de dépasser l'accroissement de la population fixé par le PLU et le PADD. En effet, si on analyse la réalité constatée ces dernières années, on note que la construction de 1700 logements a conduit à un accroissement de la population de 1500 habitants seulement.

L'objectif est cohérent. La construction de 570 logements dans le cadre de la ZAC répond à la nécessité de créer 1400 logements sur 10 ans et à l'objectif d'avoir des comptes à l'équilibre.

⇒ *Monsieur Joël DANIEL répond à Monsieur Maurice LE TEUFF concernant l'assainissement en lui précisant que le projet d'agrandissement de la station d'épuration a recueilli un avis très favorable lors de la réunion avec les personnes publiques associées dans le cadre de l'élaboration du PLU à laquelle il était présent.*

Perspectives 3D ZAC Cœur de Ville

ILOT H :



ILOT C :





ILOT A :









Direction de la citoyenneté et de la légalité Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme

ARRÊTÉ

prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites Coeur de Ville et Saudraye sur le territoire de la commune de Guidel

Le préfet du Morbihan
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L1, L110-1, L122-1, L131-1, L132-1 à L132-4 et R131-1 à R131-14 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L123-1 à L123-18, L126-1, R123-1 à R123-27, R126-1 et R126-2 ;

Vu le code rural et de la pêche maritime ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de M. Pascal BOLOT, préfet du Morbihan ;

Vu le décret du 29 décembre 2022 portant nomination de M. Stéphane JARLÉGAND, secrétaire général de la préfecture du Morbihan, sous-préfet de Vannes ;

Vu l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;

Vu l'arrêté préfectoral du 2 janvier 2023 portant délégation de signature à M. Stéphane JARLÉGAND, secrétaire général de la préfecture du Morbihan, sous-préfet de Vannes ;

Vu les délibérations du conseil municipal de Guidel des 27 novembre 2008, 16 juillet 2009, 24 novembre 2009 et 25 janvier 2011 relatives aux études préalables à la création de la ZAC Centre et Saudraye à Guidel ;

Vu le bilan de la concertation préalable pour l'aménagement de la ZAC Centre et Saudraye établi le 23 mai 2012 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Guidel le 29 mai 2012 approuvant le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC Centre et Saudraye à Guidel ;

Vu la délibération du conseil municipal de Guidel le 28 janvier 2014 désignant la SNC Foncier Conseil, filiale d'aménagement de la société Nexity, comme aménageur-concessionnaire de la ZAC Centre et Saudraye et autorisant le maire à signer le traité de concession de ladite ZAC ;

Vu la délibération du conseil municipal de Guidel le 31 mars 2015 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Centre et Saudraye ;

Vu la délibération du conseil municipal de Guidel le 5 juillet 2016 approuvant l'avenant n°1 au traité de concession de la ZAC Centre et Saudraye ;

Vu la délibération du conseil municipal de Guidel le 30 novembre 2021 approuvant la modification du nom de l'opération d'aménagement en ZAC Coeur de Ville et Saudraye, ainsi que le dossier de réalisation modificatif de ladite ZAC ;

Vu la délibération du conseil municipal de Guidel le 30 novembre 2021 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession de la ZAC Coeur de Ville et Saudraye ;

Vu la délibération du conseil municipal de Guidel le 29 novembre 2022 approuvant le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique sur le périmètre de la ZAC multisites Coeur de Ville et Saudraye, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relatif à ladite ZAC et le dossier d'enquête parcellaire conjoint, et sollicitant le préfet du Morbihan pour l'organisation de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe ;

Vu le dossier présenté comportant les pièces exigées au titre de chacune des enquêtes requises ;

Vu le plan parcellaire des immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération ;

Vu la liste des propriétaires tels qu'ils sont connus d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par l'expropriant ;

Vu le courrier du 24 février 2023 par lequel l'Autorité environnementale a été consultée ;

Vu l'information n°2023-010522 du 3 mai 2023 indiquant que l'Autorité environnementale n'a pas pu étudier le dossier dans le délai de deux mois imparti et n'a formulé aucune observation concernant ce dossier ;

Vu l'avis des services de l'État ;

Vu la demande du maire de Guidel en date du 2 décembre 2022 sollicitant le préfet du Morbihan en vue d'engager la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe pour le projet d'aménagement de la ZAC multisites Coeur de Ville et Saudraye sur le territoire de la commune de Guidel ;

Vu le courrier du préfet du Morbihan du 22 décembre 2023 demandant au président du tribunal administratif de Rennes de désigner un commissaire enquêteur ;

Vu la décision n°E23000221/35 du 3 janvier 2024 du tribunal administratif de Rennes nommant M. François BOULLAND, en qualité de commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique unique ;

Considérant que l'opération précitée doit faire l'objet d'une enquête publique dans les conditions définies par les articles susvisés du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et du code de l'environnement ;

Considérant que le commissaire enquêteur a été associé aux modalités de déroulement de l'enquête publique ;

Sur proposition de M. le secrétaire général de la préfecture du Morbihan ;

ARRÊTE :

Article 1er – Objet et siège de l'enquête

Il sera procédé sur le territoire de la commune de Guidel à une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la ZAC multisites Coeur de Ville et Saudraye sur le territoire de la commune de Guidel.

Le siège de l'enquête sera situé en mairie de Guidel – 11, place de Polignac – Guidel.

Article 2 – Objectif et caractéristiques principales du projet

Le projet d'aménagement a pour but d'apporter une réponse aux besoins en nouveaux logements constatés sur la commune de Guidel. Il consiste en la construction d'environ 400 logements, dont 10 % minimum de logements destinés à l'accession abordable et 30 % minimum de logements locatifs sociaux, et en la création de locaux destinés aux commerces, services et équipements de proximité.

Article 3 – Autorité responsable du projet

Le responsable du projet est M. le maire de Guidel - 11, place de Polignac – 56520 Guidel.

Le concessionnaire du projet est la société Nexity située 14, rue de la Petite Sensive – BP 52311 – 44323 NANTES Cedex.

Toute information pourra être demandée :

- auprès de la mairie de Guidel - 11, place de Polignac – 56520 Guidel – 02.97.02.96.66
enq-pub-zac2024@mairie-guidel.fr

- auprès de Nexity, concessionnaire – celine.clement@nexity.fr – 02.28.01.14.24

- auprès de la préfecture du Morbihan – Direction de la citoyenneté et de la légalité - Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme – Place du Général de Gaulle – 56019 Vannes Cedex –
pref-enquetes-urbanisme@morbihan.gouv.fr - 02.97.54.85.60.

Article 4 – Dates et durée de l'enquête

Cette enquête se déroulera **du mardi 2 avril 2024 à 09h00 au jeudi 2 mai 2024 à 17h00 inclus soit 31 jours consécutifs**, dans la commune de Guidel.

Article 5 – Nomination du commissaire enquêteur

M. François BOULLAND, géographe-urbaniste, est désigné pour remplir les fonctions de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes.

Article 6 – Modalités de publicité de l'enquête

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci, un avis informant le public de l'ouverture de l'enquête sera publié sur le site internet de la mairie de Guidel <https://www.guidel.com> et sera affiché dans les locaux de cette même mairie ainsi qu'aux endroits les plus fréquentés par le public.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et sauf impossibilité matérielle justifiée, cet avis au public fera l'objet d'un affichage sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces formalités seront accomplies par la mairie de Guidel ou son concessionnaire et certifiées par le maire de Guidel.

Les avis devront être visibles et lisibles de la voie publique et être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 susvisé du ministre de la transition écologique, soit au minimum 42 x 59,4 (format A2). Ils comporteront le titre « avis d'enquête

publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci, l'avis d'enquête sera mis en ligne sur le site internet des services de l'État dans le Morbihan <https://www.morbihan.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/GUIDEL/Amenagement-de-la-ZAC-Coeur-de-Ville-et-Saudraye-a-GUIDEL-Enquete-de-DUP-et-enquete-parcellaire>.

Dans les mêmes conditions de durée, il sera mis en ligne sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5241>.

La mairie de Guidel, ou son concessionnaire, assumera les frais afférents au registre dématérialisé.

Ce même avis sera publié en caractères apparents, par les soins du préfet, 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. La commune de Guidel, ou son concessionnaire, assumera les frais afférents à cette publication dans les journaux.

Article 7 – Modalités de consultation du dossier

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique comprenant le dossier de déclaration d'utilité publique, l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité environnementale, les plans parcellaires et l'état parcellaire, sur les sites internet suivants :

- services de l'État dans le Morbihan <https://www.morbihan.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/GUIDEL/Amenagement-de-la-ZAC-Coeur-de-Ville-et-Saudraye-a-GUIDEL-Enquete-de-DUP-et-enquete-parcellaire>
- registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5241>
- mairie de Guidel <https://www.guidel.com>

Ces documents pourront être consultés sur support papier :

- à la mairie de Guidel – 11 place de Polignac, du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, à l'exception du mercredi 1^{er} mai 2024, et le samedi matin de 9h30 à 12h00,
- à la préfecture du Morbihan – Direction de la citoyenneté et de la légalité - Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme – place du Général de Gaulle à Vannes, du lundi au vendredi de 09h00 à 11h30 et de 14h00 à 16h00, à l'exception du mercredi 1^{er} mai 2024.

Ils pourront également être consultés sur un poste informatique en mairie de Guidel, 11 place de Polignac, du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, à l'exception du mercredi 1^{er} mai 2024, et le samedi matin de 9h30 à 12h00.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès du préfet du Morbihan - Direction de la citoyenneté et de la légalité - Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme – place du Général de Gaulle – 56019 Vannes cedex.

Article 8 – Observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne intéressée pourra faire part de ses observations et propositions écrites :

- par courriel adressé au commissaire enquêteur à l'adresse électronique : enquete-publique-5241@registre-dematerialise.fr
- sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5241>
- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur en mairie de Guidel – 11, place de Polignac – 56520 Guidel,
- sur le registre d'enquête publique, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à disposition à la mairie de Guidel – 11, place de Polignac,
- pour les propriétaires intéressés par les limites des biens à exproprier, sur le registre d'enquête parcellaire, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire de Guidel, tenu à disposition à la mairie de Guidel – 11, place de Polignac.

En outre, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Guidel - 11, place de Polignac, pour recevoir les observations écrites ou orales, aux jours et heures suivants :

- le mardi 2 avril 2024 de 09h00 à 12h00
- le samedi 13 avril 2024 de 09h30 à 12h00
- le mercredi 24 avril 2024 de 14h00 à 17h00
- le jeudi 2 mai 2024 de 14h00 à 17h00

Les observations et propositions du public transmises par courriel et les observations et propositions du public transmises par voie postale seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5241> et donc visibles par tous.

Les observations et propositions du public écrites sur les registres et les observations et propositions du public écrites formulées lors des permanences du commissaire enquêteur seront consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public seront communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 9 : Formalités spécifiques au volet parcellaire - Notification aux propriétaires

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie sera faite par la mairie de Guidel ou son concessionnaire, **par lettre recommandée avec demande d'avis de réception** aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire, qui en fera afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Cette formalité devra intervenir à une date qui permette aux propriétaires de disposer d'au moins quinze jours consécutifs pour faire connaître leurs observations au commissaire enquêteur.

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Le présent arrêté est également prescrit en vue de l'application des articles du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ci-après reproduits :

« - Article L311-1

En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

- Article L311-2

Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

- Article L311-3

Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L311-1 et L311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité »

Article 10 : Modification du tracé

Si le commissaire enquêteur propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en sera donné individuellement et collectivement, dans les conditions prévues aux articles R131-5 et R131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, aux

propriétaires, qui seront tenus de se conformer à nouveau aux dispositions de l'article R131-7 du code précité.

Pendant un délai de huit jours à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier resteront déposés à la mairie de Guidel, 11, place de Polignac. Les propriétaires intéressés pourront formuler leurs observations selon les modalités prévues à l'article R131-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

À l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur fera connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmettra le dossier au préfet du Morbihan.

Article 11 - Clôture de l'enquête publique

À l'expiration du délai d'enquête, le maire de Guidel mettra à disposition du commissaire enquêteur le dossier d'enquête et les registres accompagnés des documents annexes. Le registre d'enquête publique sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Le registre d'enquête parcellaire sera clos et signé par le maire de Guidel.

Dans un délai de huit jours à compter de la réception des registres d'enquête et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Article 12 – Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur établira :

- d'une part, un rapport dans lequel il relatera le déroulement de l'enquête publique unique comportant le rappel du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations de la mairie de Guidel ou de son concessionnaire en réponse aux observations du public,
- et d'autre part, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur remettra au préfet du Morbihan (Direction de la citoyenneté et de la légalité - Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme - Place du Général de Gaulle - 56019 Vannes Cedex) l'ensemble du dossier soumis à enquête publique unique déposé au siège de l'enquête accompagné des registres et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Rennes.

En outre, le commissaire enquêteur dressera le procès-verbal de l'enquête parcellaire et donnera son avis sur l'emprise des ouvrages projetés après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer.

Copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée par le préfet :

- à la mairie de Guidel pour y être sans délai tenue à la disposition du public pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête. Ces documents pourront également être consultés sur le site internet de la mairie de Guidel <https://www.guidel.com>
- à la société Nexity, concessionnaire.

Durant la même période, ces mêmes documents seront disponibles auprès de la préfecture du Morbihan - Direction de la citoyenneté et de la légalité - Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme - Place du Général de Gaulle - 56019 Vannes Cedex - ainsi que sur le site internet <https://www.morbihan.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/GUIDEL/Amenagement-de-la-ZAC-Coeur-de-Ville-et-Saudraye-a-GUIDEL-Enquete-de-DUP-et-enquete-parcellaire>.

Article 13 – Décisions pouvant être prises à l'issue de l'enquête

Au terme de l'enquête publique, le préfet du Morbihan demandera à la mairie de Guidel de se prononcer, par une déclaration de projet et dans un délai de six mois, sur l'intérêt général de l'opération projetée, dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'environnement.

Au plus tard un an après la clôture de l'enquête publique, le préfet du Morbihan pourra, le cas échéant, se prononcer par arrêté sur l'utilité publique du projet au bénéfice de la mairie de Guidel et déclarer cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire à la réalisation de l'opération.

Article 14 - Exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Morbihan, le maire de Guidel, le directeur de Nexity, le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Vannes, le

- 7 MARS 2024

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLEGAND

ANNONCES OFFICIELLES - MORBIHAN

Immobilier

VENTE RÉGION CHATEAULAIN
ARMORIQUE HABITAT
UNE FILIALE DU Crédit Mutuel ARKEA
VENDE EN PRIORITÉ AUX LOCATAIRES DES BAILLIEUX SOCIAUX
À vendre MAISON 14 en copropriété de 73 m², composée d'une entrée, cellier, wc, salon-séjour, cuisine, chambre. À l'étage: 2 chambres, salle de bains, Garage. Le tout sur un terrain de 386 m². Classement énergie: E.
Prix: 92 000 €

VENTE RÉGION MORLAIX

ARMORIQUE HABITAT
UNE FILIALE DU Crédit Mutuel ARKEA
VENDE EN PRIORITÉ AUX LOCATAIRES DES BAILLIEUX SOCIAUX
À vendre MAISON 13 en duplex, de 67 m², composée de rez-de-chaussée d'une entrée, salon-séjour, cuisine, wc, À l'étage: palier, wc, salle de bains, 2 chambres, Garage. Le tout sur un terrain de 310 m². Classement énergie: E.
Prix: 80 000 €

VENTE RÉGION VANNES

ARRADON (56110), environnement exceptionnel pour cette maison d'architecte de 260 m², à rénover sur un terrain d'environ 3 500 m² à la mer et bénéficiant d'un accès direct à la plage. Cette maison, indépendante, construite dans les années 70, comprend au rez-de-chaussée, un sas d'entrée, une superbe pièce de vie avec cheminée et jardin d'hiver, une cuisine aménagée indépendante, une arrière-cuisine, une grande chambre avec dressing, salle d'eau, 2 chambres vue mer, salle de bains à l'étage, une vaste mezzanine offre un beau panorama sur l'eau et est prolongée par 3 chambres, une salle d'eau, wc, une cuisine et un salon-salle à manger. Cette partie de la maison est restée indépendante avec un accès privatif. Elle dispose d'un garage et d'un surface de stockage en sous-sol. Classe énergie F. Classe climat F. Prix: 3 016 000 € charge acquéreur dont 2 900 000 € net vendeur dont 116 000 € honoraires de négociation (soit 4,51% TTC du prix net vendeur). SARL Charbran, Baudin, Levesque, Perrin, Baumard, Hercé, tél. 02.91.47.30.75. 189517

Transactions diverses

ANIMAUX
Cessions d'animaux domestiques
Obligations des éleveurs
Les éleveurs et les établissements de vente (animaux): sont les seules personnes autorisées à vendre des chats et des chiens. Est considéré comme un éleveur toute personne vendant au moins un animal issu d'une femelle reproductrice à l'appartenance informative obligatoire.
Obligations des acheteurs
L'acheteur doit avoir les moyens (y compris financiers) nécessaires à la satisfaction des besoins de l'animal acheté relatif à sa santé, son alimentation, ses conditions d'hébergement, son identification, sa socialisation, son sevrage et son éducation.

Véhicules

ACHAT AUTOMOBILE
Achète cash au meilleur prix tous types de véhicules, camping-car, utilitaires, caravanes, 4x4, voitures sans permis, camion benne ou magasin, mini-pelle, cabriolet, années 2 000. avec ou sans CT, même fort kilométrages. 06 59 50 45 26 462302

Annonces officielles

Sur bretagne-marchespublics.com, retrouvez les marchés publics et privés et les autres annonces sur regions-annonceslegales.com
Contact tél. 02 98 37 74 44 - e-mail: annonceslegales@viamedia-publicite.com
Conformément à l'arrêté du 14 décembre 2023 (NOR: MICE232581A), le tarif de référence des annonces judiciaires et légales pour l'année 2024 (article 1) est fixé à 0,182 € HT le caractère pour les départements des Finistère, des Côtes-d'Armor, du Morbihan et de l'Ille-et-Vilaine. Les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numérique centrale actuelles.fr conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012.

OFFICIERS MINISTERIELS
Commissaires priseurs

SELARI VILLARD KÉRIST
10, route de l'Innovation - 29000 GUIMPER
Tél. 02 98 52 22 98 - villard.kerist@huissier-justice.fr
VENTES AUX ENCHÈRES PUBLIQUES
SUITE À LIQUIDATION
Exposition un quart d'heure avant la vente
LUNDI 18 MARS 2024, À 14 H 30
SOCIÉTÉ HÔTELIÈRE BIGOUDÈNE - LE RELAIS BIGOUDEN
6, rue de Pen Allé, 21201 PLOMEUR
VENTE DE MATÉRIEL D'HÔTELLERIE ANCIEN
VOIR DÉTAIL DES VENTES SUR LE SITE DE L'ÉTUDE - Frais d'adjudication: 1,428 % TTC en sus

LEGALES ET JUDICIAIRES
Avis administratifs

PRÉFECTURE DU MORBIHAN
COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL (CDAC)
AVIS
Réunie le 05/03/2024, la CDAC a émis une décision favorable à la demande formulée par la SAS Kéréol, relative à la demande de permis de construire et de permis d'occupation temporaire de l'extension du centre commercial Elederc, situé 1, rue François-Mauriac, à Lanester (56600), par la régularisation de 398 m² de surface de centre de l'hypermarché et par la construction d'un établissement pénitentiaire sur une surface de vente de 244 m² par transfert dans la galerie marchande. Cette décision peut être consultée à la mairie de Lanester ou à la préfecture du Morbihan, secrétariat de la CDAC.

Enquêtes publiques

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
En exécution de l'arrêté du préfet du Morbihan du 4 mars 2024 et en application des dispositions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et le code de l'environnement, il sera procédé à une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vannes et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet de construction d'un établissement pénitentiaire sur le territoire de la commune de Vannes par l'agence publique pour l'immobilier de la justice (APIJ) agissant au nom et pour le compte de l'État. Le siège de l'enquête sera situé à l'hôtel de ville de Vannes, place Maurice-Marchais. Le responsable du projet est l'APIJ, agissant au nom et pour le compte de l'État, ministère de la Justice dont le siège est situé 67, avenue de Fontainebleau, 94270 Le Kremlin-Bicêtre. Le commissaire enquêteur sera M. Bernard Boulic, responsable de bureau d'études en construction en retraite. L'enquête se déroulera du mardi 02/04/2024, à 9 h au jeudi 02/05/2024, à 17 h inclus, soit 31 jours consécutifs. Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pourra prendre connaissance du dossier d'enquête public comprenant le dossier de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, la réponse de l'APIJ à cet avis, les avis des collectivités consultées, les plans parcellaires et l'état parcellaire, sur les sites internet suivants: services de l'État dans le Morbihan: https://www.morbihan.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/VANNES/Construction-d-un-etablissement-penitentiaire-a-Vannes-DUP-et-mise-en-compatibilite-du-PLU; sur le registre dématérialisé: https://www.enquete-publique-penitentiaire-vannes.fr; mairie de Vannes: https://www.mairie-vannes.fr/construction-dun-etablissement-penitentiaire. Ces documents pourront être consultés sur support papier: à l'hôtel de ville de Vannes, place Maurice-Marchais, du lundi au vendredi, de 9 h à 12 h 15 et de 13 h 15 à 17 h, à l'exception du mercredi 01/05/2024; à la préfecture du Morbihan, Direction de la citoyenneté et de la légalité, bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme, place Général-de-Gaulle à Vannes, du lundi au vendredi, de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h. Ils pourront également être consultés sur un poste informatique à l'hôtel de ville de Vannes, place Maurice-Marchais, du lundi au vendredi, de 9 h à 12 h 15 et de 13 h 15 à 17 h, à l'exception du mercredi 01/05/2024. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique. Par ailleurs, toute information pourra être demandée: auprès de l'APIJ, Direction du foncier, de l'environnement, 67, avenue de Fontainebleau, 94270 Le Kremlin-Bicêtre, tél. 01 88 28 88 00; s.f@apij.justice.fr; auprès de la préfecture du Morbihan, Direction de la citoyenneté et de la légalité, bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme, place Général-de-Gaulle, 56019 Vannes cedex, tél. 02 97 54 85 80; pref-enquetesurbanisme@morbihan.gouv.fr. Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne intéressée pourra faire part de ses observations et propositions écrites: enquete-publique-penitentiairevannes@registre-dematerialise.fr; sur le registre dématérialisé: https://www.enquete-publique-penitentiaire-vannes.fr; par courrier postal adressé au commissaire enquêteur: à l'hôtel de ville de Vannes, place Maurice-Marchais, BP 209, 56019 Vannes cedex; sur le registre d'enquête publique, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à disposition à l'hôtel de ville de Vannes, place Maurice-Marchais; pour les propriétaires intéressés par les limites des biens à exproprier, sur le registre d'enquête parcellaire, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire de Vannes, tenu à disposition à l'hôtel de ville de Vannes, place Maurice-Marchais. Indépendamment de ces dispositions, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à l'hôtel de ville de Vannes, place Maurice-Marchais, pour recevoir les observations écrites ou orales, aux jours et heures suivants: mardi 02/04/2024, de 9 h à 12 h; mercredi 03/04/2024, de 9 h à 12 h; jeudi 04/04/2024, de 13 h 15 à 17 h; vendredi 05/04/2024, de 9 h à 12 h; jeudi 02/05/2024, de 13 h 15 à 17 h. Le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions au préfet du Morbihan dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête. Le rapport et les conclusions seront mis à la disposition du public pendant une durée d'un an: en mairie de Vannes et sur son site internet: https://www.mairie-vannes.fr/construction-dun-etablissement-penitentiaire;

sur le site internet des services de l'État dans le Morbihan: https://www.morbihan.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/VANNES/Construction-d-un-etablissement-penitentiaire-a-Vannes-DUP-et-mise-en-compatibilite-du-PLU; à la préfecture du Morbihan: Direction de la citoyenneté et de la légalité, bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme, place Général-de-Gaulle, Vannes. Au plus tard un an après la clôture de l'enquête publique, le préfet du Morbihan pourra, le cas échéant, se prononcer par arrêté sur l'utilité publique du projet au bénéfice de l'APIJ, agissant au nom et pour le compte de l'État, ministère de la Justice. L'arrêté déclarant l'utilité publique du projet vaudra mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vannes. La déclaration d'utilité publique tiendra lieu de déclaration de projet au sens de l'article L126-1 du Code de l'environnement. Au vu du rapport du commissaire enquêteur, le préfet du Morbihan pourra, le cas échéant, par arrêté, déclarer cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire à la réalisation de l'opération et se prononcer sur le transfert de gestion de biens constitués de dépendances du domaine public de personnes publiques propriétaires.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

En exécution de l'arrêté du préfet du Morbihan du 7 mars 2024, et en application des dispositions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et le Code de l'environnement, il sera procédé à une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multistades Cœur de Ville et Saurayre, sur le territoire de la commune de Guidel. Le siège de l'enquête sera situé en mairie de Guidel, 11, place de Polignac. Le responsable du projet est M. le Maire de Guidel, 11, place de Polignac, 56520 Guidel. Le concessionnaire du projet est la société Nexity, située 14, rue de la Petite-Sensive, BP 52311, 44323 Nantes cedex. Le commissaire enquêteur sera M. François Boulland, géographe-urbaniste. L'enquête se déroulera du mardi 02/04/2024, à 9 h, au jeudi 02/05/2024, à 17 h inclus, soit 31 jours consécutifs. Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pourra prendre connaissance du dossier d'enquête public comprenant le dossier de déclaration d'utilité publique, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, les plans parcellaires et l'état parcellaire, sur les sites internet suivants: Services de l'État dans le Morbihan: https://www.morbihan.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/GUIDEL/Aménagement-de-la-ZAC-Coeur-de-Ville-et-Saurayre-a-GUIDEL-Enquete-de-DUP-et-enquete-parcellaire; Registre dématérialisé: https://www.registre-dematerialise.fr/5241; Mairie de Guidel: https://www.guidel.com. Ces documents pourront être consultés sur support papier: en mairie de Guidel, 11, place de Polignac, du lundi au vendredi, de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h, à l'exception du mercredi 01/05/2024 et le samedi matin, de 9 h 30 à 12 h; à la préfecture du Morbihan, Direction de la citoyenneté et de la légalité, bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme, place Général-de-Gaulle, à Vannes, du lundi au vendredi, de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h, à l'exception du mercredi 01/05/2024. Ils pourront également être consultés sur un poste informatique, en mairie de Guidel, 11, place de Polignac, du lundi au vendredi, de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h, à l'exception du mercredi 01/05/2024 et le samedi matin, de 9 h 30 à 12 h. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique. Par ailleurs, toute information pourra être demandée: auprès de la mairie de Guidel, 11, place de Polignac, 56520 Guidel, 02 97 02 96 66, enq-pubzac2024@mairie-guidel.fr; auprès de la préfecture du Morbihan, Direction de la citoyenneté et de la légalité, bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme, place Général-de-Gaulle, 56019 Vannes cedex, 02 97 54 85 80, myriam.quintin@morbihan.gouv.fr. Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne intéressée pourra faire part de ses observations et propositions écrites: Par courriel adressé au commissaire enquêteur: à l'adresse électronique enquete-publique-5241@registre-dematerialise.fr; Sur le registre dématérialisé: https://www.registre-dematerialise.fr/5241; Par courrier postal adressé au commissaire enquêteur, en mairie de Guidel, 11, place de Polignac, 56520 Guidel; Sur le registre d'enquête publique, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à disposition en mairie de Guidel, 11, place de Polignac; Pour les propriétaires intéressés par les limites des biens à exproprier, sur le registre d'enquête parcellaire, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire de Guidel, tenu à disposition en mairie de Guidel, 11, place de Polignac. Indépendamment de ces dispositions, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Guidel, 11, place de Polignac, pour recevoir les observations écrites ou orales, aux jours et heures suivants: mardi 02/04/2024, de 9 h à 12 h; samedi 13/04/2024, de 9 h 30 à 12 h; mercredi 24/04/2024, de 14 h à 17 h; jeudi 02/05/2024, de 14 h à 17 h. Au terme de l'enquête publique, le préfet du Morbihan demandera à la mairie de Guidel de se prononcer, par une déclaration de projet et dans un délai de six mois, sur l'intérêt général de l'opération projetée, dans les conditions prévues à l'article L126-1 du Code de l'environnement. Le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions au préfet du Morbihan dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête. Le rapport et les conclusions seront mis à la disposition du public pendant une durée d'un an: en mairie de Guidel et sur son site internet: https://www.guidel.com; Sur le site internet des services de l'État dans le Morbihan: https://www.morbihan.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/GUIDEL/Aménagement-de-la-ZAC-Coeur-de-Ville-et-Saurayre-a-GUIDEL-Enquete-de-DUP-et-enquete-parcellaire; À la préfecture du Morbihan, Direction de la citoyenneté et de la légalité, bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme, place Général-de-Gaulle, Vannes. Au plus tard un an après la clôture de l'enquête publique, le préfet du Morbihan pourra, le cas échéant, se prononcer par arrêté sur l'utilité publique du projet au bénéfice de la mairie de Guidel et déclarer cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire à la réalisation de l'opération.

Vie des sociétés - Autres

AVIS DE DISSOLUTION
SCI D'ESPÈREY
Société civile immobilière en liquidation au capital de 1 500 €
Siège social: 47, avenue Kesler-Devillers, 56600 LANESTER
Siège de la liquidation: 3, impasse Félix-Leclerc, 56700 KERVIGNAC
RCS LORIENT 442 832 408
Par acte sous seing privé en date du 30/11/2023, il a été décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable à compter du même jour. Il a été nommé liquidateur Mme Béatrice L'Hostis, demeurant 47, avenue Kesler-Devillers, à 56600 Lanester. Le siège de la liquidation est fixé 3, impasse Félix-Leclerc, 56700 Kervignac. C'est à cette adresse que la correspondance devra être envoyée et que les actes et documents concernant la liquidation devront être notifiés. Mention en sera faite au RCS de Lorient.
Pour avis, le liquidateur

Des clients fidèles et matinaux ?
Nous aussi...
Le Télégramme
→ 90% des abonnés reçoivent leur journal à domicile chaque matin.
→ 85% des premiers contacts ont lieu avant 14 h.
→ 84% de lecture à domicile
Pour bien communiquer
viamedia
02 98 33 74 00

Automobile
Immobilier
Emploi Formation

Vous devez publier une annonce légale ?
Devis et attestation immédiats sur
regions-annonceslegales.com

Affichage des avis d'enquête :











ENQUÊTE PUBLIQUE unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites Cœur de Ville et Saudraye sur le territoire de la commune de Guidel, pour une durée de 31 jours, du 02 avril à 9 h jusqu'au 02 mai 2024 à 17 h.


Publications de l'AVIS d'enquête publique

1. Affiches

N°	Lieux	Aff. seules	Panneaux	Date
Bâtiments municipaux				
A	Mairie	X		12/03/2024
B	Médiathèque	X		12/03/2024
C	Kerprat salle polyvalente	X		12/03/2024
ZAC Cœur de Ville				
1	Place Jaffré		X	14/03/2024
2	Ancienne salle paroissiale		X	14/03/2024
3	Parking presbytère		X	14/03/2024
4	Rue JP Calloc'h		X	14/03/2024
5	Accès parking rue Marc Mouélo		X	14/03/2024
ZAC Saudraye				
6	Face rue du 19° Dragon		X	14/03/2024
7	Face rue Simone Veil (ZAC Saudraye 1 ^{re} tranche)		X	14/03/2024
8	Face rue Pierre-Louis Le Bouhar (lotissement de Kerprat)		X	14/03/2024

N°	Lieux	Photos	
Bâtiments communaux			
A	Mairie		
B	Médiathèque		
C	Kerprat salle polyvalente		

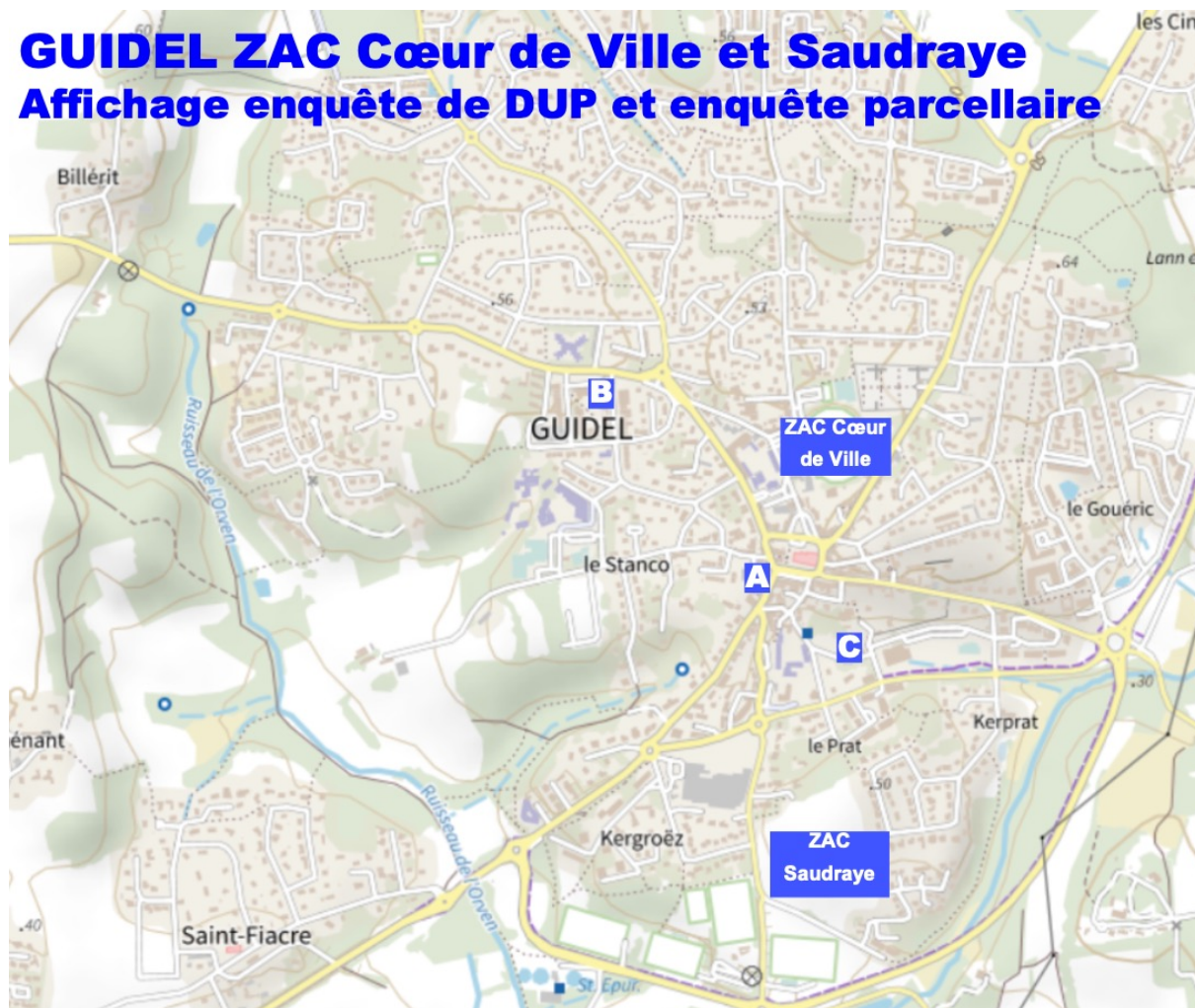
N°	Lieux	Photos
ZAC Cœur de Ville		
1	Place Jaffré	
2	Ancienne salle paroissiale	
3	Parking presbytère	

N°	Lieux	Photos
ZAC Cœur de Ville		
4	Rue JP Calloc'h	
5	Accès parking rue Marc Mouélo	

N°	Lieux	Photos
ZAC Saudraye		
6	Face rue du 19 ^e Dragon	
7	Face rue Simone Veil (ZAC Saudraye 1 ^{re} tranche)	
8	Face rue Pierre-Louis Le Bouhar (lotissement de Kerprat)	

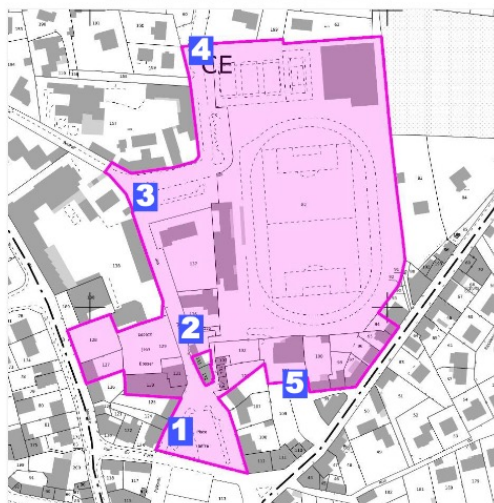
GUIDEL ZAC Cœur de Ville et Saudraye

Affichage enquête de DUP et enquête parcellaire

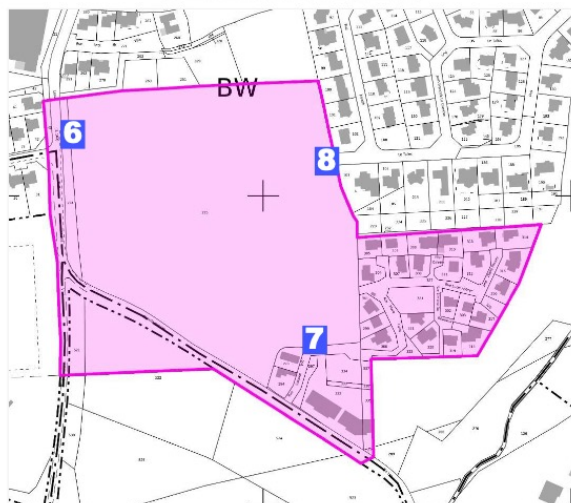


GUIDEL Lieux d'implantation des affiches d'enquête publique sur les 2 sites de la ZAC Cœur de Ville et Saudraye

Périmètre du secteur Cœur de Ville - Zoom :



Périmètre du secteur Saudraye - Zoom :



2. Affichage électronique

3 panneaux lumineux (2 à Guidel centre et 1 à Guidel-plages)



Lettre d'information Avril 2024

**ENQUETE
PUBLIQUE**



Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Cœur de Ville et Saudraye

Cette enquête a lieu du 02 avril au 02 mai 2024 inclus

[Lire la suite](#)



Vous êtes

- Touristes
- Associations
- Seniors
- Nouveaux arrivants
- Famille
- Professionnels
- Réunions de quartier

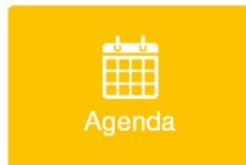
- Formalités administratives
- Budget Participatif



ZAEnR, DUP/DEP ZAC et PLU

Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAEnR); Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et Zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ; Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Coeur de Ville et Saudraye

[Lire la suite](#)



15.03.2024
Ensemble Cantiga – Baile Concert de la Fondation Polignac Ker-Jea.. [Lire la suite](#)

16.03.2024
Stage de crêpes Les stagiaires apprennent à préparer la .. [Lire la suite](#)

[TOUT L'AGENDA](#)



Travaux Zac Coeur de Ville

Retrouvez toutes les informations sur les différentes phases de travaux sur les voies communales pour la ZAC Coeur de ville

[Lire la suite...](#)

- Urbanisme
- PORTAIL Famille

[L'ESTRAN](#)

- Sécurité
- Prévention
- Arrêtés
- Nuisances
- Médiathèque



BUDGET PARTICIPATIF #4

proposez UNE **idée** UN **projet** POUR **Guidel** !

<https://jeparticipe.guidel.bzh>

Proposez une idée, un projet pour Guidel !



Semaine de la Petite Enfance du 16 au 23 mars 2024

ENQUÊTES et CONSULTATIONS PUBLIQUES



Vous êtes

Touristes
Associations
Seniors
Nouveaux arrivants
Famille
Professionnels
Réunions de quartier

Accueil > À votre service > Guichet des services > Enquêtes et consultations publiques

Enquêtes et consultations publiques

IMPRESSION PDF

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Cœur de Ville et Saudraye

Cette enquête a lieu du 02 avril au 02 mai 2024 inclus

En savoir plus : <https://www.morbihan.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/GUIDEL/Amenagement-de-la-ZAC-Coeur-de-Ville-et-Saudraye-a-GUIDEL-Enquete-de-DUP-et-enquete-parcellaire>

ZAEnR / Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables

Cette consultation a lieu du 28 février au 20 mars 2024 inclus

GUIDEL Consultation ZAEn R fev 2024

Enquêtes publiques conjointes pour la Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
Ces enquêtes ont eu lieu du 14 décembre 2023 au 25 janvier 2024

GUIDEL PLU Revision-Enq pub n 23000103-Rapport

GUIDEL PLU Revision-Enq pub n 23000103-Avis et Conclusions

GUIDEL EU-EP Zonages-Enq pub n 23000158-Rapport

GUIDEL EU EP Zonages-Enq pub n 23000158-Avis et Conclusions

Rapport et avis/conclusions aussi en ligne sur : <https://www.guidel-plu2023.fr/rapport>

Enquête publique préalable à la désaffectation et au déclassement d'une partie de la parcelle CI 45 située dans le parc HLM de Kergroez

Cette enquête a eu lieu du 06 novembre 2023 à 9 h jusqu'au 22 novembre 2023 à 17 h 30

GUIDEL KgZ Dossier enq pub declass CI 45 1 rapport d enquete

GUIDEL KgZ Dossier enq pub declass CI 45 2 conclusions

Formalités
administratives

Budget
Participatif

Urbanisme

PORTAIL
Famille

L'ESTRAN

Sécurité
Prévention
Arrêtés
Nuisances

Médiathèque

Contributions du registre

RDXX : contribution reçue via registre dématérialisé

@XX : contribution reçue par mail via registre dématérialisé

CXX : courrier papier remis au commissaire enquêteur

RD01 :

Contribution n°1 (Web)

Proposée par Baron Jean-Claude
(jcbaron@neuf.fr)
Déposée le mardi 2 avril 2024 à 18h43
Adresse postale : 4 rue Elise Juguet 56100 Lorient

Dans la notice DUP, le point 4.1.1. sur Les enjeux propose d'améliorer les conditions de circulation en modes doux (développement des liaisons douces)

Le point 4.2.4 veut aussi inciter au maximum l'utilisation des modes de déplacements doux, pour les trajets de proximité et de loisirs.

Parallèlement, Guidel a décidé de lancer une étude globale de circulation afin de favoriser la cohabitation voitures, piétons et cyclistes à trois échelles: communale, coeur de ville et des secteurs de zoom.

La commune réserve aussi de nouveaux emplacements pour l'aménagement de voies cyclables, RD765 aux Cinq Chemins et RD163.

Par contre l'aménagement cyclable ZAC-gare SNCF de Gestel n'est pas abordé, alors que La révision en 2023 du Schéma cyclable aborde l'intérêt d'un réseau express vélo permettant des trajets très sécurisés , typiquement 5-15km, entre deux communes.

L'observatoire Audélor signalait en 2019 que la part des navetteurs domicile-travail dans le sens Lorient-Guidel est de 95,6% en voiture (pour 80 % en France, 92 % en Bretagne) et 5,5% en transports collectifs (et 2,5 % dans le sens Guidel-Lorient) .

Et l'observatoire CEREMA des plans de mobilité a noté l'objectif de passer de 2 déplacements sur 3 en voiture à 1 sur 2, pour lutter contre la pollution galopante et les coûts exorbitants liés à l'automobile.

Face à l'écart entre les ambitions affichées et la domination absurde de la voiture, la commune de Guidel soutiendrait-elle un Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) intégrant un vrai plan de mobilité ?

RD02 :

Contribution n°2 (Web)

Proposée par CLAAV Collectif L'Orient Agglo A vélo
(claaav@yahoo.com)
Déposée le mardi 2 avril 2024 à 20h30
Adresse postale : maison des associations 5 place Bonneaud 56100 LORIENT

Une enquête publique lancée le 7 mars 2024 avec notamment un document intitulé "7.6 - Étude de trafic" édité le 27 février 2024 qui mentionne au point 2.3.2 Vélo

"2.3.2.1 Planification, incitation

Le schéma cyclable d'agglomération approuvé en 2005 par Lorient Agglomération prévoit la réalisation des itinéraires inscrits au schéma régional des véloroutes et voies vertes, la réalisation d'aménagement pour les déplacements quotidiens et la réalisation de cartes des itinéraires de randonnées pédestres et cyclables.

Tous les nouveaux aménagements prennent en compte les usagers cyclistes, soit par la réalisation d'aménagement sur ou à proximité de la voirie, soit par une diminution des vitesses (zone 30, zone de rencontre) qui favorise la mixité sur chaussée." alors que le schéma cyclable de Lorient agglomération a été voté en mars 2023 ... une mise à jour n'aurait pas été inutile. A moins que les déplacements actifs soient accessoires.

RD03 :

Contribution n°3 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 23 avril 2024 à 08h50

J'ai des observations à formuler sur la réalisation de la ZAC SAUDRAYE tranche 1.

Le nombre de logements est conséquent, 184 logements répartis comme suit :

64 logements collectifs, 29 maisons individuelles groupées, implantées sur des terrains d'une superficie moyenne comprise en 180 et 380 m2, cela fait 93 logements correspondants à la part sociale du lotissement, on est largement au dessus du pourcentage demandé par l'état.

91 terrains à bâtir d'une superficie moyenne comprise entre 200 et 600 m2.

Cette tranche va engendrer un nombre considérable d'occupants. En effet dans les logements collectifs, le nombre d'occupants sera incontrôlable avec les différentes catégories de population qui ramèneront des proches sans le signaler aux bailleurs sociaux ainsi que les familles monoparentales dont leur situation évolue très souvent.

Les problèmes de voisinage vont surgir très rapidement, on veut une mixité sociale qui ne fonctionnera pas même avec le « mieux vivre ensemble ».

Il sera très difficile de circuler en voiture, les accès au lotissement au nombre de 3 vont engendrer une circulation très compliquée.

Les accès se feront juste après le SUPER U , par la tranche 2 en vigueur actuellement et par le lotissement de Kerprat dont le calme sera terminé pour les résidents.

Sur le plan tout paraît très bien, mais la réalité sera totalement différente. D'autres villes dans la périphérie de Lorient ont déjà testé ce modèle avec un échec.

La population va augmenter considérablement, les infrastructures (collège, station d'épuration, garderie, etc ...) vont-elles suivre ?

Le lotisseur de la ZAC Saudraye est toujours NEXITY, qui est incompetent et menteur. Nous avons rencontré de nombreuses difficultés lors de la réalisation de la tranche 2. Les terrains ont été vendus sans avertir les futurs propriétaires de la réalisation de la route de contournement qui engendre des nuisances (le PLU évolue sans arrêt.....).

Le lotisseur NEXITY a rétrocedé la tranche 2 à la mairie de Guidel sans que les travaux soient terminés, (absence en totalité des panneaux de rue, espaces verts non entretenus...). Manifestement ce lotissement est à l'abandon au niveau de l'entretien du parc paysager. Cela n'intéresse pas la mairie car il ne se voit pas, il est enclavé. Pourtant la mairie a été informée de l'incompétence de NEXITY mais elle continue à faire appel à cette société. Notamment, lors d'une réunion publique d'information à l'ESTRAN où le maire avait été interpellé par plusieurs résidents de la Tranche 2 et avait coupé court.

Nous sommes partis pour des années de travaux, les propriétaires auront l'obligation de construire rapidement, mais les bailleurs sociaux ont des délais beaucoup plus longs. En effet dans la tranche 2 , il y a encore des terrains vagues destinés à des logements sociaux non commencés depuis cinq ans. Quand seront ils réalisés?

@01 :

J'ai des observations à formuler sur la réalisation de la ZAC Cœur de Ville.

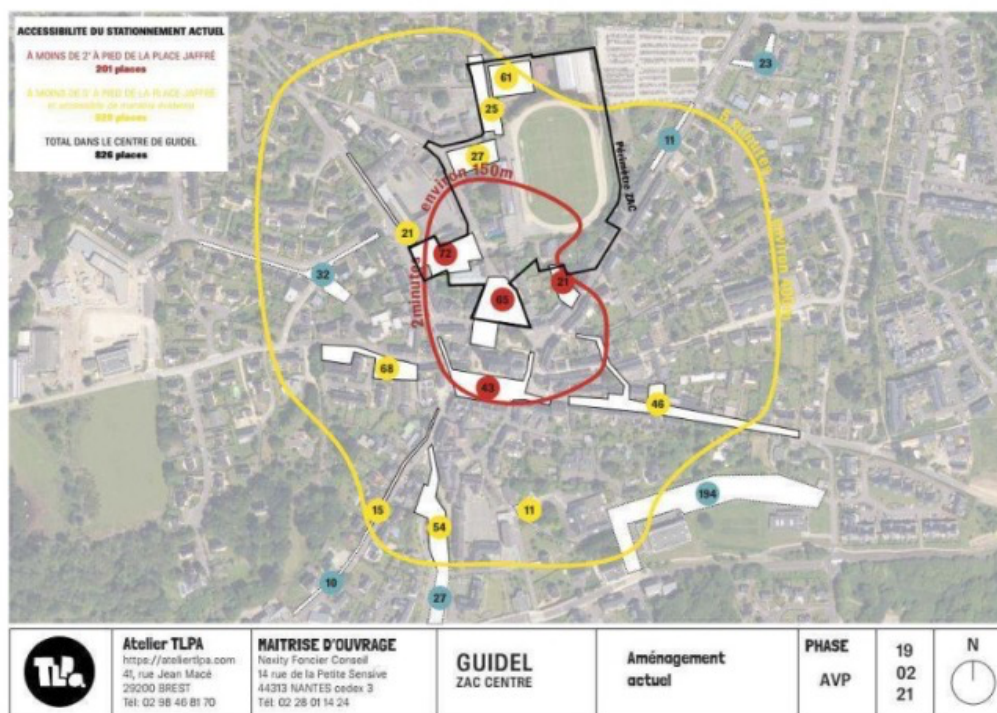
Il est prévu sur le secteur Cœur de Ville la réalisation de 214 logements collectifs et intermédiaires, de 9 maisons individuelles groupées, soit un total de 223 logements, et de commerces au rez-de-chaussée des immeubles collectifs. Cela va engendrer un nombre très important d'occupants, d'où une forte augmentation de la population et de la circulation dans le centre.

Un des objectifs pour le Secteur Cœur de Ville est d'améliorer la circulation, avec l'adaptation des différents modes de déplacements, de créer un cœur de ville cohérent avec l'existant et de réussir l'insertion urbaine en hiérarchisant les voies de circulation, et en travaillant sur la perméabilité et les connexions avec les quartiers alentours, via des aménagements urbains au sein de la ZAC et à sa périphérie (réorganisation des circulations, renforcement des stationnements de proximité, développement des liaisons douces). C'est ce qui est dit dans le projet mais à voir...

Les conséquences de cette forte urbanisation au centre sont d'après le rapport : une possible dégradation de l'environnement sonore aux heures de pointe et en ce qui concerne la circulation sur le centre-ville, des augmentations de trafic à la journée entre la situation de référence et la situation de projet limitées à quelques pourcents. Aux heures de pointe du matin et du soir, certaines augmentations sont plus marquées.

Tout va bien donc ! Cependant dans le rapport, il est dit : « Des observations sur une période plus

Patrici Péron Expertise & conseil en environnement – 5 février 2024



Carte 46 : localisation des places de stationnement actuelles dans le centre

longue seraient cependant nécessaires pour conclure sur la diminution ou la résorption complète de ces congestions ».

En ce qui concerne la connexion avec les quartiers alentours, je suis inquiète, notamment pour le stationnement : peu de parkings étant prévus dans la ZAC Centre, les voitures devront se garer dans les rues proches du centre ; peu importe les habitants de ces rues qui y habitent et qui y stationnent leurs voitures ! L'avenue de Brauweiler, une voie perpendiculaire à la rue St Maurice, où est noté 32 dans un rond bleu va bénéficier de ce nouveau rôle de stationnement. (carte 46)

L'avenue de Brauweiler est l'une des voies qui conduit à l'école de Prat Foen; elle est déjà très fréquentée par des voitures qui ne respectent guère les limitations de vitesse, d'autant que rien ne les arrête, compte tenu que le stationnement des voitures n'est autorisé que sur l'un des côtés de la chaussée et même sur le trottoir, et qu'il n'existe qu'un seul passage pour piétons, en bas de l'avenue, près du croisement avec la rue des Chardonnerets. Dans le secteur de Prat-Foen, il y a l'école, des équipements sportifs et des constructions d'habitations sont en cours ; la circulation aux heures d'entrée et de sortie de l'école est très importante, d'où des bouchons et l'impossibilité pour les riverains de sortir de leur jardin, et bien sur, de la pollution et des nuisances sonores. Cette voie, dont on ne parle pas, alors qu'elle est très fréquentée par les bus scolaires, les voitures...dans les deux sens, d'où une rue complètement bloquée parfois.

Nous avons déjà exposé les difficultés actuelles, lors d'une entrevue à la mairie, début mars 2021, et lors d'une réunion en décembre 2021. Nous avons réfléchi à des solutions, que nous avons présentées. Voilà ce que nous proposons :

Il conviendrait d'instaurer un sens unique de circulation des véhicules de la médiathèque vers la Poste, puis vers l'école de Prat Foen ou vers la descente de l'avenue de Brauweiler, jusqu'au croisement avec la rue des Chardonnerets, pour aller vers la rue Saint-Maurice. Ceci supposerait que l'avenue de Brauweiler soit à sens unique sur toute sa longueur. Cela permettrait de créer de nouvelles places de stationnement des deux côtés de l'avenue, de limiter la vitesse à 30 km/h, de sécuriser les trottoirs empruntés par les piétons (souvent des enfants), de diminuer le niveau sonore et la pollution atmosphérique, car les véhicules ne seraient plus en accélération. Le tout permettrait au bas de l'avenue de Brauweiler, à partir du carrefour avec la rue des Chardonnerets, de créer deux files qui se rejoindraient devant le collège St Jean, au croisement avec la rue de Saint-Maurice. Les véhicules pourraient tourner prioritairement à gauche vers Clohars-Carnoet, ou à droite vers le centre ville et Guidel-plage.

Donc, avec la ZAC Centre, pour ce qui est de la circulation déjà difficile aujourd'hui dans le centre, les problèmes ne peuvent que s'aggraver. Lors des réunions publiques du 16 septembre et du 16 décembre 2021, l'assistance a pointé les inquiétudes vis-à-vis de certains axes fréquentés... et toujours le même type de réponses : « il va falloir qu'on y pense... ». Mais en fait, rien de bien concret, des généralités. Dans le secteur de Prat-Foen, il y a l'école maternelle et primaire, des équipements sportifs et des constructions d'habitations sont en cours ; la circulation aux heures d'entrée et de sortie de l'école est très importante, d'où des bouchons et l'impossibilité pour les riverains de sortir de leur jardin, et bien sur, de la pollution et des nuisances sonores. Et il est indispensable pour les parents qui viennent de Guidel-plage, de Scubidan, de Kergroise de passer par le centre, l'école étant situé dans un cul-de-sac. Un raccordement était prévu avec la D306, et une voie passant par le quartier de Kerio : le commencement des voies existent, des rond-point aussi. Mais certains savent se défendre en créant des collectifs ; peu importe l'intérêt général.

La circulation au centre de Guidel et la vie des habitants du centre risquent de devenir impossibles, déjà que passer par le centre est aujourd'hui compliqué à certaines heures; il est de plus en plus nécessaire de passer par des routes de contournement, à travers des hameaux, ce dont se plaignent leurs habitants, mais ce n'est que le début.. La circulation augmente fortement rue de Kerbastic ; en effet, pour éviter l'engorgement du centre-ville, nombreux sont les automobilistes venant de Clohars-Carnoet ou des quartiers de Kerio ou proches qui passent désormais par la route de Kerbastic, tant la circulation est complètement bloquée à certaines heures ; ensuite, on en prend l'habitude. Et à l'avenir, cela risque de progresser.

Bien qu'à plusieurs reprises, lors de réunions publiques, des habitants de Guidel ont insisté sur les problèmes de circulation, la municipalité n'a jamais tenu compte des remarques, et rien n'a été fait. On poursuit un projet des années 2010, on construit mais sans prendre en compte les infrastructures routières ; on se contente de ce qui existe, en ajoutant du trafic sur les voies actuelles ; tant pis pour les résidents actuels.

Il faudrait qu'on m'explique comment plus d'habitants, avec une voiture, voire deux, aurait comme incidence une amélioration de la circulation. Le développement des liaisons douces, c'est bien mais nous ne pouvons pas tous circuler à vélo !

Pour moi, c'est la fin de Guidel, « une ville où il fait bon vivre ! »

Nous ne sommes pas opposés à la venue de nouveaux habitants à Guidel, mais nous aimerions un minimum de considération pour les habitants actuels, pour tous et non seulement pour quelques-uns, qu'une réflexion à long terme sur l'évolution de la ville soit réalisée, que ce ne soit pas seulement une superposition de projets qui se succèdent sans vue d'ensemble, qui rapportent gros aux constructeurs, et sans doute à la commune.

@02 :

Madame Anne LE VELY
11 rue Joseph Léna
56520 GUIDEL

A l'attention de François
BOULLAND
Commissaire Enquêteur
11, place de Polignac
56520 GUIDEL

Guidel, le 2 mai 2024

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je tiens, par la présente, à vous faire part de mes observations dans le cadre de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites Coeur de Ville et Saudraye sur le territoire de la commune de Guidel.

L'avis du Domaine, joint au dossier d'enquête, a estimé à 25 euros/m² les parcelles cadastrées section BW n° 274 et 275 qui appartenaient à mon père décédé, Monsieur Louis STEPHANT.

Je souhaite, tout d'abord, rappeler que du vivant de mon père qui était sous la tutelle de l'UDAF pour la gestion de ses biens, la vente des parcelles en cause avait été autorisée par le juge des tutelles de LORIENT suivant ordonnance du 30 avril 2015, ordonnance qui a été rétractée par décision du 9 juillet 2015 dans la mesure où le prix de la cession projetée n'était pas en adéquation avec la valeur réelle du bien, le juge ayant à l'audience évoqué une "situation d'escroquerie".

Je souhaite également rappeler la situation tout à fait exceptionnelle de ce bien. En effet, ce terrain, qui est exposé plein sud, est situé :

- à 200 mètres du centre-bourg ;
- du côté du centre-ville de Guidel-Plages ;
- à proximité :
 - d'un grand supermarché (Super U de Guidel) ;
 - d'une pharmacie (pharmacie de l'Océan) ;
 - de deux cabinets médicaux (cabinets médicaux de l'Océan) ;
 - d'un laboratoire d'analyses médicales (laboratoire BIOLOR) ;
 - des écoles situées sur le territoire de la commune (maternelle, primaire Notre Dame des Victoires et collège Saint Jean Lasalle) ;
 - d'une piscine (piscine Fit Océa) ;
 - d'une salle de spectacle (L'Estran) ;

- du stade de football et complexe sportif ainsi que du terrain de rugby Kergroïse ;
- le skate-park et complexe sportif de Kergroïse.

Il m'importe ensuite de souligner que l'appréciation sommaire des dépenses est manifestement sous-évaluée. Celle-ci indique un montant total de 14 123 000 euros, les acquisitions foncières et immobilières non maîtrisées étant estimées à 1 596 000 €.

Cette appréciation n'apparaît pas cohérente avec la valeur de notre bien immobilier qui, ainsi que le relève l'avis du Domaine à sa page 8, doit être qualifié de terrain à bâtir dès lors qu'il est situé en zone urbaine (Ubz) et desservi par les réseaux.

Or :

- le presbytère et 1 146 m² de terrain, situés sur une parcelle cadastrée section CE n° 228, ont été cédés moyennant 540 000 euros sur autorisation du conseil municipal de Guidel du 12 juin 2023 ;
- les salles paroissiales situées sur un terrain de 600 m² ont été cédées 400.000 € : 260.000 € pour les salles et 140.000 € pour le terrain ;
- une vente de 10.055 m² (parcelle AP 59) a été conclue au profit d'ATARAXIA pour 725.000 € en 2009, soit un prix de 72 €/m² ;
- la commune a cédé 20 parcelles totalisant 17 682 m² (parcelles CE 102, 103, 104, 218, 219, 222, 224, 226, 229, 230, 231, 233, 234, 237, 250, 252, 254, 259 pour 1 130 200 €) à Nexity Foncier Conseil après approbation du conseil municipal le 28 novembre 2023, soit un prix de 64€/m².

Enfin, la durée de réalisation de l'opération, passée de 10 ans à 16 ans, fait subir aux propriétaires une incertitude depuis de trop nombreuses années. Cet allongement de la durée du contrat ne paraît pas justifié, et est également surprenant alors que les candidats à la concession de 2014 auraient probablement été plus nombreux s'ils avaient, dès l'origine, eu connaissance d'une telle durée de réalisation du projet. Est-il pertinent de laisser un tel contrat se prolonger sur une telle durée, sans réelle justification ?

Le conseil municipal de GUIDEL, par délibération du 29 mai 2012, a créé la ZAC multisites « centre et Saudraye » et décidé de lancer la procédure de désignation du concessionnaire de la ZAC.

Par délibération du 28 janvier 2014, il a désigné la SNC FONCIER CONSEIL concessionnaire de la ZAC multisites Centre et Saudraye et approuvé le traité de concession ainsi que ses annexes.

Après un avenant n° 1 signé les 5 et 12 septembre 2016, le conseil municipal a, par deux délibérations du 30 novembre 2021, approuvé la modification du dossier de réalisation et l'actualisation du programme des équipements publics de la ZAC

En raison du retard de l'opération, l'avenant envisage d'ores et déjà une prorogation de la durée de la concession pour permettre au concessionnaire de poursuivre son aménagement jusqu'à l'achèvement, ainsi que l'indique l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement.

La durée de la concession, fixée initialement à 10 ans devait s'achever le 8 janvier 2024, a été prorogée pour 6 années supplémentaires. Elle pourra même être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération.

Cette situation est grandement préjudiciable aux droits des propriétaires, qui se trouvent privés de toute possibilité de disposer librement de leur bien, compte tenu de la publicité donnée par la commune à cette opération.

Telles sont mes observations dans le cadre de l'enquête.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma parfaite considération.

Anne LE VELY

C01 :

ENQUETE PUBLIQUE ZAC Centre et Saudraye Commune de GUIDEL

DU 2 AVRIL 2024 AU 2 MAI 2024

Intervention expresse de Mr Paul Stéphant, demeurant 15 rue du Docteur Laënnec à Guidel Propriétaire indivisaire des Parcelles BW 274 et BW 275, soumises à l'enquête publique décrétée par arrêté de Monsieur Le Préfet du Morbihan daté du 7 mars 2024 et en application des dispositions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et le code de l'environnement,

A Monsieur Le Commissaire François BOULLAND,

Et pour information à Monsieur le Maire de Guidel et à Mesdames et Messieurs de la Municipalité.

Permettez-moi d'intervenir à cette enquête publique en exécution de l'arrêté de Monsieur Le Préfet du Morbihan daté du 7 mars dernier, tant en qualité de citoyen né à Guidel et habitant désormais Guidel, qu'en tant que propriétaire indivisaire des parcelles BW 274 et BW 275, sous emprise de la ZAC de la Saudraye.

I - Informations préalables aux protestations et prétentions développées ci-après.

La procédure d'enquête publique

Résidant encore à Issy Les Moulineaux , ville dans laquelle j'ai exercé professionnellement pendant près de 35 ans, j'ai été avisé au mois d'avril 2012 par un membre de ma famille, de l'implantation d'un panneau d'information, exposé sur l'une des parcelles appartenant aux Consorts Stéphant et portant l'annonce suivante:

Commune de Guidel
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
Multisite Centre Ville et Saudraye

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
De l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale
Portant sur le projet de création de la ZAC

Voir copie de ce document Pièce N°1

S'agissant d'une démarche administrative traitant de la création d'une ZAC (Zone d'aménagement concertée) j'ai été fort surpris de recueillir cette information par ricochet alors que j'ai été par le passé associé à différentes négociations de terrains appartenant à ma Famille au bénéfice de la Commune de Guidel.

J'ai donc été personnellement surpris de l'absence de toute information directe et de toute concertation, avant l'affichage de ce document.

Le fait de résider à l'époque en Région Parisienne ne dispensait pas le Maire de l'époque, où ses Adjointes de me contacter personnellement plutôt que échapper ainsi aux convenances les plus élémentaires sur le plan de la démocratie locale.

Sur le caractère d'utilité publique :

Il s'avère qu'une tentative d'appropriation des parcelles BW 274 et BW 275 a eu lieu fin 2015 début 2016 dans des conditions telles, que nous n'hésiterons pas à la qualifier de « coup de force » ou « de mainmise ».

S'il peut s'agir d'une remarque particulièrement sévère et discutable pour certains, la narration des faits développée ci-après à ce sujet, permettra à tout un chacun de constater que cette assertion de coup de force ou de mainmise n'est pas portée sans fondement.

Quelques informations particuliers à titre préliminaire

Un premier incident relationnel entre un membre de la Famille Stéphant et le Maire de l'époque

Lors d'une discussion ayant eu lieu en 2014 entre notre Frère, Jean Michel Stéphant et le Maire Aubertin, à propos de l'acquisition de la parcelle CK 157 (Rond Point de Saint Fiacre) destinée à la « réalisation d'une voie de liaison entre les quartiers Ouest de l'agglomération et la départementale 306, le prix évoqué en perspective de l'acquisition de cette parcelle, proposé par le Maire, a déclenché une entre eux une vive protestation tant l'offre d'indemnisation s'est avérée inacceptable dans son quantum. (1 Euro le M²)

Ayant été tenu à l'écart de ces discussions afférentes à l'aliénation de cette parcelle CK 157, du fait de certaines dissensions familiales, je n'ai personnellement pu intervenir pour apaiser ce climat de tension et faute d'accord, la procédure d'expropriation a suivi son cours jusqu'à la date de déplacement du Juge de l'Expropriation qui a rendu une décision que nous avons estimée scandaleuse et **qualifiée de spoliation**.

En procédure d'appel, ne disposant pas des archives familiales depuis le décès de Monsieur Louis Stéphant survenu au mois de novembre 2015, la Cour a prononcé la caducité de l'appel et l'indemnité principale et les accessoires d'éviction fixée par jugement du 4 octobre 2016 ont été confirmées à concurrence de **811 €** (Scandaleux, révoltant eu égard à la situation de la parcelle laissée depuis la création du rond point à l'état d'abandon depuis 2014)

Lors de l'audience qui s'est tenue à la Mairie de Guidel par le Juge de l'Expropriation, le Maire n'était pas présent et plus surprenant encore, aucun adjoint ni conseiller municipal n'avait été mandaté pour représenter la Commune de Guidel.

Le comble de cette situation c'est que lors d'un entretien récent avec Monsieur Le Maire, Joël Daniel, celui-ci dit ne plus savoir que cette parcelle CK 157 appartenait depuis 2014 à la Commune de Guidel

Un second incident relationnel plus éloquent encore sur le comportement de l'ancien Maire.

Un second incident a eu lieu lors d'une seconde discussion à propos des terrains du Prat sur lesquels le Maire Aubertin et le Groupe Vinci s'étaient entendus pour réaliser une opération immobilière. (2014)

Il apparaît qu'une dispute est une nouvelle fois intervenue entre Jean Michel Stéphant et le Maire, ce dernier ayant totalement fait abstraction d'une transaction passée entre les Consorts Stéphant et la Mairie de Guidel et selon laquelle les susnommés avaient accepté une cession gratuite de l'emprise de la voie du Général de Gaulle, moyennant un reclassement au P.O.S. des parcelles du Prat, les rendant constructibles.

En résumé il s'avère que lors de cette dispute, le Maire Aubertin qui semblait ignorer l'existence de la transaction passée et évoquée ci-dessus, pourtant officiellement régularisée par son prédécesseur, tenait à notre Frère des propos pour le moins déplacés en le menaçant de recourir à une expropriation « pour les autres terrains », en cas de résistance, faisant ainsi allusion aux parcelles BW 274 et BW 275.

Le climat relationnel qui s'était instauré entre le Maire de Guidel et les consorts Stéphant s'est alors dégradé un peu plus alors que depuis des années, ces derniers avaient toujours fait preuve d'un esprit de conciliation lors d'opérations précédentes répertoriées en pièces annexes (N°8).

De là à penser qu'il y a eu une relation causale entre la situation exposée ci-dessus et la révoltante tentative d'appropriation des parcelles BW 274 et BW 275, chacun se fera sa religion après avoir pris connaissance des faits décrits ci-après.

La création de la ZAC de la Saudraye et la déclaration d'utilité publique :

Si mon Père Jean Michel Stéphant et ma sœur Annette Stéphant ont eu écho de la création de la ZAC de la Saudraye, j'ai personnellement été tenu à l'écart de toute information : jamais d'appel téléphonique, jamais de lettres, d'informations, aucun SMS, aucun courriel traitant de cette ZAC de la Saudraye alors

que le Maire Aubertin et son premier adjoint Joël Daniel, disposaient depuis plusieurs années de mes coordonnées à Issy Les Moulineaux.

A l'inverse de la préemption qui est subordonnée à un acte volontariste des propriétaires, la menace d'une procédure d'expropriation était clairement évoquée en l'espèce alors que les consorts Stéphant n'envisageaient aucunement de se défaire de leurs biens de cette manière.

Pour la bonne règle, rappelons que le Conseil Constitutionnel a non seulement consacré le principe selon lequel le juge judiciaire est le gardien « naturel » de la propriété privée, que des modifications importantes sont intervenues depuis dans le domaine de la procédure d'indemnisation ainsi **que dans la constatation de l'utilité publique** qui conditionne désormais l'utilisation de la procédure d'expropriation.

Sur la signification de l'expropriation pour cause d'utilité publique

La procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier des biens immobiliers privés, **afin de réaliser un projet d'aménagement dans un but d'utilité publique**. Cette procédure est nécessaire en vertu du code civil qui prévoit que (article 545) : "*nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité*".

Les objectifs affichés par la Mairie de Guidel pour justifier la création de la ZAC Saudraye et la concession d'aménagement, confiée à Nexity

- Dans un premier temps le document affiché sur nos terrains, (Pièce N° 1) comportait comme premier objectif, le *renouvellement urbain en Centre Ville et d'aménagement à la Saudraye*.

- Il était fait référence « *à une concertation active qui aurait été menée avec la population, les riverains conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme* »

- Il était écrit que L'objectif principal affiché *était d'offrir des logements accessibles pour tous, d'organiser une urbanisation cohérente, maîtrisée et intégrée dans son environnement* »

L'histoire de la Commune de Guidel, pour ceux qui ont ou auraient la curiosité intellectuelle de s'y référer, démontre que par le passé de nombreuses opérations immobilières ont été réalisées sur la Commune de Guidel avec le concours de promoteurs et d'entreprises locales, sans avoir eu besoin de recourir à un Aménageur comme SNC Nexity.

Bien des lotissements ont été implantés ainsi dans de bonnes conditions financières et urbanistiques.

Les opérations qui ont échoué ont justement fait l'objet d'abus de pouvoir des Elus locaux et de malheureuses tentatives d'appropriation, voire de procédures d'expropriations qui se sont toutes très mal terminées pour la Commune de Guidel.

(Voir les affaires Courtet C/ Commune de Guidel, décisions du Tribunal Administratif et du Conseil d'état relatives par un article de presse dont un extrait ci joint Pièce N°).

Etait-il vraiment nécessaire de recourir à une Société comme Nexity pour aménager la Zone de la Saudraye ? N'y avait-il pas la possibilité de permettre aux Propriétaires eux-mêmes, de réaliser cette opération Immobilière comme l'ont été ou comme le sont aujourd'hui l'aménagement des terrains du Gouéric, ceux de Saint Fiacre, voir ceux de Prat Foen?

Tel n'aurait pas été le cas si nos terrains avaient dû servir à l'implantation de Bâtiments administratifs ou d'équipements communaux.(Collège, Equipements sportifs, Mairie Etc...)

Il convient de rappeler que depuis les années 1980, plusieurs études urbanistiques ont par le passé été financées par la Commune de Guidel et il était prioritaire de s'en référer avant de traiter avec Nexity.

Voir Notamment l'étude du Cabinet Lenoir réalisée en 1986

Il était en effet possible d'actualiser les études déjà réalisées et il n'était pas forcément judicieux, eu égard aux objectifs invoqués ci-dessus, non contraires à ceux des propriétaires, de requérir « l'Utilité Publique » et de concéder l'aménagement à une Société animée avant tout d'un esprit mercantile.

Il y a là une contradiction notoire entre l'intérêt général et les objectifs inscrits lors de la création de la ZAC d'une part et le fait d'avoir régularisé d'autre part, un tel traité de concession au bénéfice de la Société susnommée.(SNC Foncier Nexity).

On examinera à cet effet les conclusions du rapport Lapparra commandé par l'UDAF du Morbihan ledit rapport mettant en évidence les bénéfices disproportionnés de Nexity en rapport avec la valeur vénale des parcelles concernées.

Voir copie du rapport Lapparra Pièce N° 3

Sur le caractère discutabile de l'utilité publique ainsi alléguée.

Si l'aménagement du Centre Ville a pu justifier d'un quelconque caractère **d'utilité publique**, tel n'était pas véritablement le cas de la zone de la Saudraye et plus particulièrement celui de nos parcelles BW 274 et BW 275.

La déclaration d'utilité publique (DUP) est un **outil mobilisable pour procéder à l'acquisition des immeubles ou des droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général déterminée**. Elle s'inscrit dans la phase administrative de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cet outil n'est pas utile lorsque des pourparlers transactionnels peuvent être menés entre une Collectivité Publique et des propriétaires fonciers, et notamment quand ces derniers sont enclins à négocier dans un esprit d'équité et à condition que l'indemnisation proposée soit acceptable et en rapport avec les contingences du marché local.

Or tel n'a pas été le cas des offres faites aux Consorts Stéphant et il n'y a jamais eu pendant toutes ces dernières années de la part des expropriants, la volonté d'aboutir à une négociation équitable.

Dès la création de la ZAC il y a eu une volonté d'intimidation des propriétaires de recourir à la procédure d'expropriation.

Pour mémoire, l'offre initiale présentée par Nexity se situait à concurrence de 17 € le M² en 2015 pour revendre à 265 € le M², prix communiqué aux premiers acquéreurs potentiels, invités à venir fêter le lancement de l'opération dans le cadre d'une réunion "évènementielle" organisée par la Mairie et Nexity sur le Parking du Magasin Super U.

Le recours à une estimation des parcelles BW 274 et 275 par Monsieur Didier BOUTRY Expert Foncier inscrit sur la liste nationale du Conseil National de l'Expertise

L'udaf du Morbihan a bien compris, en dépit du peu d'intérêt qu'elle portait à l'égard de son protégé, (Louis Stéphant) que cette proposition s'avérait scandaleuse et c'est ainsi que pour se donner bonne conscience, elle a jugé opportun de recourir à l'estimation de l'Expert Lapparra.

En réalité, le fait pour la Mairie de Guidel d'avoir confié l'aménagement de la ZAC de la Saudraye à un aménageur-concessionnaire (Société Foncier-Conseil Nexity), sans véritable débats des Elus locaux, a servi à privilégier les intérêts de celui-ci et en second lieu à augmenter considérablement les prix du Foncier, contrairement au but affiché par la Commune, notamment pour les primo-accédants.

Il apparaît clairement à l'examen du rapport Lapparra annexé aux présentes écritures que l'intérêt général est ici sacrifié au bénéfice de la Société Nexity et il y a lieu de se demander comment le Conseil Municipal a pu être en mesure de souscrire aux conditions de ce traité.

Le « considérant » figurant sur l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Guidel du 29 novembre 2022 selon lequel : «...il n'y a pas eu possibilité de s'accorder sur un prix de vente ... » est une contre vérité manifeste car les pourparlers n'ont eu cours qu'à l'issue des initiatives des consorts Stéphant, les représentants de Nexity étant délibérément restés figés sur le quantum de leur offre basé sur l'estimation du rapport Lapparra, soit 34 € le M², portée récemment à 43 € neuf ans mais 9 ans plus tard .

Il y a lieu de préciser que l'Expert Lapparra a été sollicité par l'UDAF qui s'est associée aux Expropriants et que de ce fait, les termes du rapport émis manquent singulièrement d'objectivité.

Ce rapport met toutefois en évidence une inadéquation caractérisée entre l'estimation de la valeur vénale des parcelles (1 650 000 €) concernées et le montant à minima des bénéfices potentiels prévisionnels de Nexity, soit **un montant de 2 842 624 €**

Force est de constater que cette « gloutonnerie » de l'Aménageur concourt à l'inverse du but affiché lors de la création de la ZAC Saudraye et concourt à accroître considérablement le prix du foncier en aggravant comme il est dit supra, les difficultés des primo-accédants pour acheter leur terrain et pour réaliser une construction à la mesure de leurs souhaits.

Cette situation porte indiscutablement atteinte à la mixité sociale, Guidel devenant de plus en plus une Ville de retraités aisés.

Rappel des opérations de lotissement déjà réalisés par les Consorts Stéphane

Pour mémoire, les consorts Stéphane ont déjà réalisé plusieurs opérations de lotissements sur la Commune, dans de bonnes conditions et dans le cadre d'un urbanisme de qualité et à des prix modérés.

- Lotissement du Prat
- Lotissement du Menhir,
- Lotissement sous Kergroise....

Ces lotissements ont indiscutablement favorisé une mixité sociale et ont permis à des primo-accédants de réaliser leur projet de bonnes et belles constructions à des prix modérés, grâce à un prix abordable des terrains lotis.

De manière à demeurer dans cet esprit de modération ayant permis à la Mairie de Guidel d'acquérir plusieurs des terrains à la suite de pourparlers transactionnels, les consorts Stéphane ont répondu aux menaces d'expropriation adressées par les représentants de Nexity en recourant eux-mêmes aux services d'un Expert Foncier agréé.

C'est ainsi qu'à titre contradictoire, Paul Stéphane, propriétaire indivisaire des Parcelles concernées par la première DUP, sollicitait dès le mois d'août 2015 une estimation contradictoire, en ayant recours aux services de Monsieur Didier BOUTRY, Expert Foncier inscrit sur la liste nationale du Conseil National de l'Expertise et membre de la confédération des Experts Fonciers, Expert près la Cour d'Appel de Rennes

L'estimation des parcelles BW 274 et BW 275 présentée par cet Expert au mois de juin 2015 a été retenue à concurrence de 2 753 500 € soit un prix au M² de 56 € pour une contenance de 49 107 M²

Voir rapport de Monsieur Didier BOUTRY Pièce N° 4

Le contexte d'une tentative d'appropriation révoltante des parcelles BW 274 et BW 275

L'inexistence de véritables débats au sein du Conseil Municipal lors du projet de création de la ZAC de la Saudraye est à inscrire au passif du mandat du Maire Aubertin.

Précisons que la superficie la plus importante de la Zac de la Saudraye est constituée des deux parcelles citées en références et les mieux situées, appartenant aux consorts Stéphane.

Une tentative de main-mise de ces parcelles dans des conditions scandaleuses

Selon les dispositions réglementaires en vigueur, la création de la ZAC aurait dû faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées **à commencer par les propriétaires des terrains.**

Or il suffit de se reporter aux procès verbaux établis à la suite de ladite concertation pour constater un déficit chronique de communication notamment envers les propriétaires des parcelles précitées.

Pour ma part je n'ai jamais reçu en son temps, la moindre information sur la création de cette ZAC de la Saudraye ni sur la destinée des parcelles appartenant aux Consorts STEPHANT.

Le fait que je réside en Région Parisienne a permis aux initiateurs de cette ZAC de m'ignorer délibérément et de manière humiliante eu égard aux interventions du passé, évoquées supra.

Rappelons qu'à l'époque le précédent Maire (condamné par la Justice pour des faits délictueux sans relation avec nos différents) a longtemps cumulé les fonctions de Maire et celle d'Adjoint à l'urbanisme, et qu'il a choisi de prendre l'initiative de la création de ZAC de la Saudraye pour pouvoir faire l'acquisition de nos terrains à des conditions plus que discutables.

Son premier Adjoint lui-même (Joël Daniel), reconnaissait lors d'un entretien qui a eu lieu en Mairie le 7 avril 2017, en présence de Messieurs Georges Thierry et Louis Médica » qu'il n'était pas informé des démarches et interventions litigieuses de son prédécesseur, pas plus que de celles du notaire Couzigou, ni de celles des représentants de Nexity, ni même celles de l'Udaf du Morbihan, investie de la gestion des biens patrimoniaux de Monsieur Louis Stéphant, par ordonnance de mise sous tutelles dont copie en annexe.

(Voir les Ordonnances du Juge des Tutelles Pièces 5 et 6)

Pour mémoire, notre Mère est décédée le 18 avril 2010 de telle sorte que l'affichage susvisé a donc été effectué postérieurement à sa disparition.

Pour information : la maladie de notre Père s'est aggravée à la suite de la disparition de notre Mère et une demande de mise sous tutelle s'est avérée incontournable.

Notre Père était déjà traité pour la maladie d'Alzheimer, avant le décès brutal de notre Mère survenu en avril 2010.

A la suite de cette disparition son état s'est beaucoup aggravé, et il était ainsi admis en long séjour dès 2011 à Kerilyls, dans cet Etablissement spécialisé où il est d'ailleurs décédé au mois de novembre 2015.

Cette situation étant connue des Elus locaux et du Notaire Couzigou, il eut été normal que nous les Enfants, héritiers de Madame Stéphant décédée en 2010 et futurs héritiers de Monsieur Louis Stéphant, nous ayons été invités aux réunions d'information et de concertation qui ont été à l'origine de cette Zone d'Aménagement Concertée.

Manifestement nous avons été ignorés et ce fut plus précisément, mon cas en dépit de quelques timides démarches opérées auprès d'Annette et de Jean Michel Stéphant.

Ceci n'a pas manqué de me surprendre personnellement d'autant que pendant des années, j'ai été un interlocuteur privilégié de la Mairie de Guidel et à chaque fois mandaté par nos Parents, pour mener à bien des pourparlers de nature à négocier plusieurs de nos terrains au profit de la Collectivité Locale, et favoriser ainsi les démarches transactionnelles plutôt que de recourir à des procédures d'expropriation.

Rappel de la mise sous tutelle de Monsieur Louis Stéphant et de ses conséquences

Par ordonnance du Juges des Tutelles du Tribunal d'instance de Lorient, rendue le 20 octobre 2011, notre Père était placé sous le régime de la tutelle et l'UDAF du Morbihan était ainsi chargée de la gestion de ses biens patrimoniaux

Ayant été écarté délibérément de la Tutelle de notre Père par le Juge Danino, j'ai sollicité la désignation d'un tuteur ad'hoc pour gérer le patrimoine familial dans des conditions plus rigoureuses et l'attribution pour ce qui me concerne, de la subrogation à la tutelle.

Etrangement et malgré l'intervention énergique d'une Avocate spécialisée en Droit de la Famille, Maître Florence Fresnel, j'ai été écarté de toute responsabilité et ni ma demande d'un Tuteur ad'hoc, ni celle de la subrogation à la tutelle n'ont été acceptées en dépit de la nature et l'importance du patrimoine familial.

C'est ainsi que le Juge des Tutelles Danino a rendu une première ordonnance en confiant sans partage la gestion des biens patrimoniaux à l'UDAF du Morbihan

Ayant interjeté appel de cette décision, j'ai été débouté de ma demande, la C.A. de Rennes n'ayant pas davantage fait droit à ma requête à la suite d'une motivation bien contestable, l'Udaf du Morbihan s'étant elle-même opposée à ce que cette subrogation me soit accordée.

C'est dans ce contexte et dans ces conditions qu'il y a exactement 9 ans, une tentative d'appropriation et de main-mise de nos terrains a été conduite à la fois par l'ancien Maire Aubertin, les représentants de Nexity, la bienveillance condamnable de l'UDAF du Morbihan, et le concours inattendu et condamnable du Notaire Couzigou.

Dès 2015, ce dernier oeuvrait désormais pour le compte de la Commune de Guidel, alors qu'il était à même époque et depuis de nombreuses années, le notaire des consorts Stéphant, propriétaires des terrains sous emprise de la ZAC.

Parfaitement conscients du fait que j'étais personnellement privé de tous les droits et pouvoirs d'intervention n'ayant pas même bénéficié de la subrogation à la Tutelle, le Maire Aubertin, les représentants de Nexity et l'Udaf du Morbihan n'ont eu aucune difficulté à obtenir du Juge des tutelles, l'autorisation d'acquérir les parcelles précitées dans des conditions frisant la spoliation.

(Voir l'ordonnance du Juge des tutelles reprenant les conditions de l'offre présentée par Nexity Pièce N°5)

A la demande de l'UDAF le Juge des tutelles accordait à l'autorisation d'acquérir aux conditions initiales de Nexity (17 € me M²)

C'est dans cette situation que l'UDAF du Morbihan, Nexity et le Maire de Guidel s'apprêtaient à prendre possession de nos terrains d'une superficie de près de 5 Ha dans des conditions en inadéquation totale avec les prix du foncier en vigueur sur la Commune de Guidel.

Nexity ne se contentait pas de la diffusion intempestive de tracts de commercialisation de nos terrains, sur tout le Pays de Lorient mais organisait concomitamment une opération « événementielle » sur le parking du Super U en fêtant « l'acquisition » de nos terrains avec la participation enjouée du Maire Aubertin qui nous avait délibérément oublié.

Davantage encore, Nexity prenait l'initiative, sans titre ni loi, d'implanter sur nos terrains, de grands panneaux publicitaires portant configuration des lots destinés à la commercialisation.

(Voir Tracts de commercialisation et implantation des panneaux de commercialisation sur nos terrains Pièces N°10 et 11)

Les protestations des consorts Stéphant et une nouvelle ordonnance du Juge des Tutelles

En tant qu'héritiers des nos Parents et avec une farouche détermination, chacun de nous trois entreprit de protester auprès de qui de droit, face à une opération aussi illégitime qu'illégale.

Les véhémentes protestations de ma sœur et de mon frère ne sont pas restées sans interpellier le Juge des Tutelles qui s'est très vite rendu compte qu'il s'était laissé abuser par la coterie sus-désignée et conscient du caractère inacceptable de l'opération, il prit rapidement une ordonnance de rétractation

(Voir copie de l'ordonnance de rétractation datée par le Juge des Tutelles Pièce N°6)

Ce revirement de position conduisit Nexity à procéder immédiatement à l'enlèvement de ses panneaux, alors que le Maire Aubertin plaidait en faveur de leur maintien sur place, pensant qu'il ne s'agissait là que d'une courte suspension des opérations.

C'était sans compter sur l'existence d'un moyen délibérément occulté par le Notaire Couzigou alors qu'il relevait de son devoir et de ses obligations professionnelles d'en faire référence, sauf à commettre une faute professionnelle condamnable.

Les Parcelles BW 274 et BW 275 n'étaient pas seulement un Bien Propre de Monsieur Louis Stéphant

Il s'avère en effet que notre Mère et notre Père qui avaient pris la succession de nos Grands Parents, avaient cherché à agrandir la parcelle la plus étendue de leur exploitation, en faisant ensemble l'acquisition d'un terrain de près d'un Ha aux consorts Le RUNIGO et que pour y parvenir toute la Famille s'était mobilisée à l'époque pour trouver l'argent de nature à concrétiser cette acquisition.

C'est un souvenir d'enfance qui me revint et qui me conduisit à vérifier que l'acquisition de la parcelle susvisée, se trouvait bien intégrée depuis son acquisition à celles référencées BW 274 et BW 275.

Ceci ne pouvait échapper au Notaire Couzigou et je n'ai pas tardé à me rendre auprès des services de l'Administration pour disposer des références de cette acquisition produites en pièce jointe.

Voir documents administratifs attestant de cette acquisition en 1958. Pièce N°9

Notre Mère étant décédée en 2010, le notaire susnommé ne pouvait que reconnaître, contrairement aux informations prétendument apportées, que les terrains Stéphant sous emprise de la ZAC, n'étaient pas seulement un bien propre de notre Père comme il avait voulu l'accréditer à l'UDAF, à Nexity et au Maire Aubertin.

Notre Mère étant décédée au mois d'avril 2010, nous, ses trois enfants devenions ses héritiers et pour une part, de ces terrains acquis aux conjoints le Runigo en 1956.

Nous avons été profondément affectés par ce coup de force considérant qu'un Officier Ministériel ne pouvait ainsi ignorer l'existence de la parcelle acquise en communauté par Monsieur et Madame Stéphant à Madame Le Runigo et c'est ainsi que toute cette opération a été interrompue alors que Nexity s'apprêtait à réaliser un véritable coup de bourse.

Ceci explique de depuis une douzaine d'années marquées par la démission du Maire Aubertin, la ZAC de la Saudraye tarde lamentablement à être aménagée, Nexity n'ayant pas jugé opportun de reconsidérer l'offre d'achat des parcelles concernées, autrement qu'en la majorant de manière si peu significative, qu'elle est ainsi demeurée inacceptable aux yeux des propriétaires.

Par ailleurs les élus locaux sont restés indifférents aux démarches effectuées par les conjoints Stéphant et notamment celles de Paul Stéphant qui en dépit de propositions modérées, s'est délibérément heurté à l'intransigeance des représentants de Nexity, la dernière tentative de rapprochement ayant eu lieu à la Mairie de Guidel en fin d'année dernière.

DES REFERENCES DE VENTES A RAPPELER :

Il relève de votre mission, Monsieur Le Commissaire François BOULLAND, en qualité de Commissaire Enquêteur de recueillir les observations des Guideloises et des Guidelois, sur cette opération de la ZAC centre Bourg et Saudraye.

Vous aurez constaté que les développements ci dessus ne concernent que la DUP relative aux terrains de la Saudraye, de ceux nous appartenant désormais et nous étions enclins à penser qu'ils pouvaient échapper à une procédure d'expropriation, eu égard à nos bonnes dispositions comme l'ont été les négociations amiables référencées dans le dossier N°8.

Rappelons à cet effet, la vente en 1999 (Cela fait 25 ans déjà) par les conjoints Stéphant à la Commune de Guidel, par voie de négociation amiable, de la parcelle située face à l'Ecole Notre Dame des Victoires d'une superficie de 52 a 65 au prix de 947 700 Frs ce qui correspond à une valeur de 179, 86 Frs du m² soit 27 € 52

Beaucoup plus récemment, en 2014, la Société Ataraxia s'est rendu propriétaire d'une de nos parcelles situées au lieu-dit "le Prat" initialement menacée d'une expropriation abandonnée par la Commune après l'initiative des conjoints Stéphant de céder gracieusement l'emprise de la voirie destinée à l'implantation de la rue du Général De Gaulle.

(Acquisition par la Société Ataraxia pour une valeur de 725 000 € pour une superficie de l'ordre d'un Ha soit 73 € du M² voici déjà 9 ans)

En l'an 2008 j'ai moi-même souhaité agrandir la superficie du terrain bordant ma propriété sise au N° 15 rue du Docteur Laënnec au lotissement de Mélézéven, la parcelle convoitée comportant deux accès routiers, la rue Madec et la rue Laënnec, toutes deux se terminant en "cul de sac".

Après évaluation du service des Domaines, le Maire Aubertin me présenta la faculté d'acheter une superficie de l'ordre de 1 300 M² appartenant à la Commune de Guidel à raison de 20 € le M², cela fait maintenant 16 ans!

Nous pourrions encore citer des références afférents à la vente des terrains acquis par la Commune de Guidel sur nos terrains de Kergroise, sur ceux de l'implantation de la dernière station d'épuration, et de faire état des prix des terrains lotis, sur notre parcelle du "Menhir".

Ces références remontant à plusieurs années, il s'avère qu'aujourd'hui le marché du Foncier sur la Commune de Guidel a explosé et ceci n'a guère conduit les représentants de Nexity à reconsidérer significativement leur offre, depuis leur tentative d'appropriation et de mainmise sur nos terrains.

Il vous appartient, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, François BOULLAND, de vous reporter aux diverses opérations de lotissements qui prolifèrent actuellement sur la Commune de Guidel, que ce soit sur le Gouéric, à Saint Fiacre, à Prat Foën... pour disposer de références actualisées et mesurer le niveau de nos prétentions, raisonnablement revendiquées à concurrence de 100 € le M² (cent €) sur des parcelles aussi bien situées et déjà partiellement équipées, prétentions qui ne comportent aucun caractère abusif.

Voici en effet plus de 10 ans que la création de la ZAC est intervenue et que le suivi des opérations en cours tardent lamentablement de par l'indécision, l'obstination et la procrastination des Expropriants.

Les attitudes et comportements de ces derniers ont coûté fort cher à la Commune de Guidel de par le passé et toutes les tentatives d'expropriations qui ont eu cours, se sont soldées par des échecs cuisants au détriment des intérêts de la Collectivité locale.

Les élus locaux qui pour la plupart ne sont pas originaires de Guidel, n'ont affiché que peu d'intérêt au déroulement des pourparlers transactionnels ayant eu cours entre Nexity et les Consorts Stéphant.

Ils devraient cependant pouvoir reconsidérer leur position et user de leur influence voire de leur pouvoir, de manière à éviter la poursuite de la procédure d'expropriation qui vient d'être engagée.

L'examen des contentieux dont certains ont prospéré depuis les années 1980 entre la Commune de Guidel et certains Propriétaires fonciers, devraient inciter les Elus à se référer à l'adage selon lequel *"un bon accord vaut mieux qu'un mauvais procès"* d'Autant que *"le temps perdu ne se rattrape jamais"*.

Un projet d'investissement en relation avec la vente des terrains de la Saudraye.

Pour information je joins à la présente une copie de mon intervention expressément formulée sur le document que j'ai remis aux Enquêteurs lors de la toute dernière enquête du PLU.

J'ai demandé un reclassement des Parcelles qui se trouvent en amont de la ZAC de la Saudraye lesquels sont affectés d'une cotation interdisant toute constructibilité au motif qu'ils seraient susceptibles de faire l'objet de fouilles archéologiques.

Or ces fouilles ont déjà été effectuées voici plusieurs années sans jamais avoir donné de résultats probants.

N'ayant pas l'âme d'un spéculateur, sachez que je ne combats pas pour profiter de l'argent émanant de la vente des terrains de la ZAC .

J'envisage de consacrer la quasi- totalité de la valeur de mon patrimoine à la construction d'un EHPAD lequel pourrait être implanté pour partie, sur les terrains susvisés.

Il serait toutefois nécessaire de disposer d'une petite superficie complémentaire située sur la partie haute des terrains de la ZAC de la Saudraye pour parvenir à la concrétisation d'un Etablissement.

J'ai tenu à informer Monsieur Le Maire de ce projet, sachant que je suis actuellement en relation avec l'A.R.S. pour avancer dans mes démarches et que j'ai par ailleurs pris contact avec un Juriste compétent pour constituer les statuts d'une Société à but non lucratif.

Une telle initiative et la réalisation d'un tel projet pourrait peut être permettre à Nexity de bénéficier du transfert des ratios sociaux, sachant qu'un tel Etablissement comporte un caractère social indiscutable mais encore est-il nécessaire d'engager de nouveaux pourparlers .

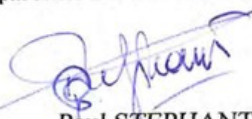
En l'état de ces développements, vous voudrez bien constater Monsieur Le Commissaire Enquêteur, que je ne me contente pas d'attendre une décision de justice pour permette aux Expropriants de pouvoir prendre possession de nos terrains.

Nous disposons encore d'une marge de négociation à condition que Nexity et la Mairie de Guidel décident de poursuivre nos pourparlers dans des conditions honorablement plus positives.

Tout en formant les voeux les plus sincères pour que les résultats de votre mission de Clerc puisse concourir à ce que les Expropriants puissent oeuvrer vers l'intérêt général dans les meilleurs délais plutôt que d'attendre des années encore, avant de pouvoir poursuivre l'aménagement de cette ZAC de la Saudraye.

Dans l'attente des résultats de votre enquête, soyez assuré Monsieur Le Commissaire François Boulland de mes plus sincères salutations.

En qualité de propriétaire indivisaire des parcelles BW 274 et BW 275 sous emprise de la ZAC de la Saudraye :



Paul STEPHANT.

- P.J. 1) - La liste des pièces justificatives annexées à mes écritures
- 2) - J'annexe à mes développements des commentaires intéressants de Maître Frédéric Lévy, auquel je confie mes propres intérêts au cas où toute nouvelle tentative de négociation, serait vouée à l'échec.
- 3) -Un article du Journal Ouest France du 30 04 2024 "Guidel. La justice valide le projet Prat-Foën

Article ci-après :

« L'expropriation en ZAC n'est pas une opération mercantile »

. **Auteur Frédéric Levy** est responsable du Pôle Immobilier de DS Avocats. Il intervient en Conseil et Contentieux, notamment en action foncière, en matière d'expropriation, de préemption et de délaissement et en Droit de l'environnement, en matière de sites et sols pollués, responsabilité administrative, civile et pénale.

Il est Vice-Président du Laboratoire d'Initiatives Foncières et des Technologies Innovantes (LIFTI) et membre du Club des Avocats Environnementalistes.

IMMOBILIER

Par [Frédéric Lévy](#) le 05 Mai 2021

Par deux arrêts rendus le 1^{er} avril 2021 (Civ. 3^e, QPC, 1^{er} avr. 2021, n^{os} 20-17.133 et 21.40.004, [Dalloz actualité, 26 avr. 2021, obs. G. Hamel](#) ; AJDA 2021. 768 ☞), la Cour de cassation a décidé de renvoyer au Conseil constitutionnel une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) rédigée en ces termes : « Les dispositions de l'article L. 322-2, alinéas 2 et 4, du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatives aux modalités d'évaluation des indemnités d'expropriation, imposant d'apprécier la nature et l'usage effectif de l'immeuble à une date de référence très antérieure à la date de l'expropriation et interdisant de tenir compte des changements de valeur depuis cette date, sont-elles conformes à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen (DDHC) de 1789 en tant qu'elles ne distinguent pas selon que le bien exproprié a vocation à demeurer dans le patrimoine de l'autorité publique expropriante, ou qu'il est déjà avéré que ce bien exproprié sera revendu par l'expropriant au prix du marché, dans des conditions déjà connues lui permettant de réaliser une plus-value substantielle certaine au détriment des expropriés ? »

Pour justifier le caractère sérieux de cette QPC, la haute juridiction énonce :

« 6. La question posée présente un caractère sérieux.

7. En effet, la règle d'évaluation des biens expropriés selon leur usage effectif à la date de référence et sans prise en compte des changements de valeur intervenus depuis cette date, lorsqu'elle est appliquée à l'évaluation d'un bien destiné à être revendu par l'expropriant dans des conditions déjà déterminées et lui permettant de bénéficier d'une plus-value certaine, est de nature à créer un déséquilibre entre les intérêts de l'exproprié et ceux de l'expropriant, celui-ci étant protégé de la spéculation foncière qui aurait pu bénéficier à l'exproprié, tout en étant assuré d'en tirer lui-même profit. »

D'emblée, le lecteur peut être surpris en constatant que la Cour de cassation semble reconnaître une sorte de droit à la spéculation foncière dont des propriétaires expropriés devraient pouvoir bénéficier au même titre que les autorités expropriantes.

Cette vision nouvelle va exactement à rebours de tous les efforts qui sont actuellement menés par le législateur pour éviter, au contraire, que la spéculation foncière rende impossible la réalisation d'opérations d'aménagement ayant notamment pour objet de permettre d'augmenter l'offre de logements à des prix abordables. Dans un rapport récent sur la proposition de loi « visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français », les sénatrices Dominique Estrosi Sassone et Valéry Létard donnent des chiffres éloquentes. On apprend notamment qu'en 2019, « le prix du logement est 72 % plus élevé qu'en 2000, alors que le revenu disponible des ménages n'a progressé que de 4 % pendant la même période ». Le prix moyen des terrains à bâtir a progressé de 55 % entre 2008 et 2018. Le foncier pèserait aujourd'hui 30 % du prix des logements en Île-de-France. On peine donc à comprendre comment la spéculation foncière pourrait être regardée comme un droit à protéger au titre de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789¹.

Selon la Cour de cassation, l'indemnité en cas d'expropriation pourrait ne pas être juste au regard de cette disposition lorsque l'opération se déroulerait dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et que le terrain exproprié serait destiné à être revendu à des personnes privées à des prix très largement

supérieurs au montant de l'indemnité initialement versée à l'exproprié. Dans cette hypothèse, les différents articles du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique destinés à protéger les autorités expropriantes contre les effets négatifs de la spéculation foncière pourraient constituer une rupture d'équilibre anormale.

À la lecture de l'avis de l'avocat général Burgaud et des rapports rendus dans le cadre de l'instruction des deux affaires ayant donné lieu à la saisine du Conseil constitutionnel, il semble que la haute juridiction a été fortement influencée par un courant doctrinal qui veut voir dans certaines expropriations une démarche mercantile, guidée par une simple préoccupation d'achat pour revendre, au bénéfice des seules autorités expropriantes². Curieusement, aucun article de doctrine de nature à pondérer cette vision ne semble avoir été rédigé. On ne peut que le regretter lorsque l'on constate que cette approche mercantiliste traduit une compréhension incomplète de l'aménagement urbain qui mérite une appréciation plus positive.

Il convient d'abord d'insister sur ce qu'est une opération d'aménagement en ZAC, ce qui permettra de constater que les biens qui sont revendus à cette occasion ne sont pas les mêmes que ceux qui ont été expropriés. Il n'y a pas non plus deux sortes d'utilité publique, l'une qui justifierait une forte protection législative et l'autre qui serait prise au nom d'un intérêt général contestable et devrait alors être traitée différemment. Une expropriation est d'utilité publique ou ne l'est pas ! Il n'y a pas de moyen terme. Cela pose la question de la juste indemnité.

Qu'est-ce qu'une ZAC ?

En vertu de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, « les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ».

Il n'est pas inutile de relever dès à présent que, dans cette définition, le principe même de revente ultérieure à des utilisateurs publics ou privés participe de la définition de cet outil d'urbanisme. C'est un moyen de recomposition urbaine permettant soit de refaire la ville sur elle-même, soit de transformer des zones situées en périphérie urbaine en les viabilisant et en les transformant en quartier de ville. Une ZAC nécessite toujours, et par principe, des investissements publics importants. Il s'agit d'acquérir du foncier initialement impropre à l'usage auquel on le destine, à le viabiliser, à le remettre, à réaliser les équipements publics nécessaires à l'utilisation future de la zone par ses habitants, puis à céder les terrains équipés soit aux collectivités publiques qui géreront les espaces ou les ouvrages publics, soit à des opérateurs privés qui construiront les bâtiments destinés à accueillir les futurs utilisateurs. Dans ses conclusions sous l'arrêt *Ville de Chamonix-Mont-Blanc*, le commissaire du gouvernement S. Lasvignes écrivait : « l'aménagement concerté [...] se traduit par une action volontariste. On isole une portion du territoire urbain. On se fixe un objectif d'urbanisation. Pour l'atteindre, on "prépare" le terrain, c'est-à-dire qu'on en restructure s'il y a lieu le parcellaire et qu'on le dote des équipements adaptés au but à atteindre. Enfin, on substitue aux normes du plan d'occupation des sols une planification positive qui n'est que l'expression, sous la forme d'un règlement, du choix d'urbanisme initial. C'est l'ensemble de cette démarche qui fait apparaître un "aménagement", au sens plein de ce terme, c'est-à-dire un effort d'organisation et d'agencement d'une portion du territoire »³.

Une ZAC est donc une opération d'aménagement d'ensemble au sens de l'article L. 322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique⁴ qui ne se conçoit que dans sa globalité. Le rapporteur public Lasvignes le précisait encore dans ses conclusions sous l'arrêt *Chamonix-Mont-Blanc* : « un effort d'organisation et d'agencement d'une portion du territoire [d']une logique d'une nature différente de celle qui préside à une opération de construction même ambitieuse ».

Une ZAC est aussi une opération globale qui s'apprécie non pas bien par bien, parcelle par parcelle, mais au regard de l'ensemble de son périmètre. On observera d'ailleurs que selon le Conseil d'État, il n'y a pas d'opération d'aménagement s'il n'y a pas de projet global⁵.

ainsi être replacé « en même et semblable état », ce qui lui permettra de racheter un bien identique à celui dont il a été dépossédé. Il peut alors réemployer son indemnité en reportant sur son nouveau bien les externalités de valeurs perdues, y compris les plus-values que ce bien est susceptible à nouveau de générer.

À cet égard, il n'est pas inutile de souligner que l'article L. 150 U du code général des impôts confère à l'exproprié un avantage particulier en l'exonérant par ailleurs de la taxation des plus-values qu'il réalise lui-même à l'occasion de l'expropriation dont il fait l'objet, ceci dans le cas où il réemploie son indemnité dans un délai d'un an à compter de son versement.

Le principe de la réparation intégrale constitue ainsi la mesure et la limite du préjudice indemnisable du fait de l'expropriation. Celle-ci ne doit ni appauvrir ni enrichir le propriétaire et c'est au nom de ce principe que la jurisprudence interdit au juge de l'expropriation d'apprécier la valeur du bien en considération de sa vocation future⁹. Cette règle est d'ailleurs destinée à protéger aussi bien les autorités expropriantes que les expropriés. En effet, certains des terrains acquis par expropriation sont destinés, à l'avenir, à accueillir des espaces ou des ouvrages publics, lesquels, parce qu'ils sont inaliénables, cessent de recevoir une valeur marchande. Devrait-on, au nom de la remise en cause du principe qui veut que l'usage du bien soit figé à une certaine date, admettre qu'une indemnité soit nulle du fait d'une nouvelle destination d'espace public ? Une réponse négative paraît évidente. Mais ce serait pourtant la conséquence logique de la remise en cause du principe posé par l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il est permis d'être d'autant plus surpris de la nouvelle approche envisagée par la haute juridiction judiciaire que cette dernière a plusieurs fois dans le passé marqué son attachement à ce principe.

Ainsi, dans son rapport de 2008, on lit notamment : « L'indemnité doit être juste, c'est-à-dire qu'elle doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par la privation du droit de propriété (C. expr., art. L. 13-13). Son montant est fixé par rapport à la consistance du bien au jour de l'ordonnance portant transfert de propriété, c'est-à-dire en fonction de la valeur réelle du bien exproprié (CEDH 11 avr. 2002, *Lallemant c. France*, req. n° 46044/99, AJDA 2002. 686 ¶, note R. Hostiou ¶; *ibid.* 500, chron. J.-F. Flauss ¶; AJDI 2012. 93, chron. S. Gilbert ¶; 29 mars 2006, *Scordino c. Italie*, req. n° 36813/97, D. 2004. 2540 ¶, obs. N. Fricero ¶). Dans des circonstances très diverses, une jurisprudence considérable a défini les principes et méthodes d'une indemnisation intégrale qui n'enrichisse ni n'appauvrisse le propriétaire exproprié ». De même, à deux reprises, la Cour de cassation a refusé de transmettre des questions prioritaires de constitutionnalité au Conseil constitutionnel alors qu'elles étaient fondées sur l'article 17 de la DDHC, ceci au motif qu'elle « ne présente pas de caractère sérieux dès lors que la règle de l'indemnisation des terrains qui ne peuvent recevoir la qualification de terrain à bâtir, à la date de la décision de première instance en fonction de leur usage effectif à la date de référence, est destinée à assurer l'équilibre entre les intérêts des expropriés, indemnisés de leur préjudice certain, et ceux des expropriants, protégés de la spéculation foncière sur les biens concernés par le projet après l'annonce de l'expropriation » (Civ. 3^e, QPC, 21 oct. 2010, n° 10-40.038, Bull. QPC n° 3; [Dalloz actualité](#), 9 nov. 2010, obs. G. Forest; AJDA 2011. 447 ¶, note R. Hostiou ¶; *ibid.* 2010. 2028 ¶; AJDI 2011. 111, chron. S. Gilbert ¶; *ibid.* 2012. 93, chron. S. Gilbert ¶; *ibid.* 2016. 101, étude S. Gilbert ¶; 10 juill. 2012, n° 12-40.044).

Aujourd'hui, donc, la haute juridiction semble revenir sur sa position. Elle limite toutefois son interrogation au cas où des terrains ne feraient que transiter dans le patrimoine de l'autorité expropriante en étant revendus immédiatement à des personnes privées moyennant de substantielles plus-values.

Cependant, cette analyse aurait au moins mérité une étude plus complète sur les prétendus bénéficiaires que sont les aménageurs chargés de la réalisation d'opérations en ZAC car l'expérience que nous avons de ce type d'opération est qu'elles sont très rarement bénéficiaires.

Mais surtout, l'hypothèse d'une revente immédiate d'un bien sans aménagement préalable est marginale. Un texte aussi cardinal que l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

peut-il légitimement être remis en cause au nom d'une situation exceptionnelle ? Car comme cela a été rappelé plus haut, les biens qui sont revendus à l'occasion d'une opération d'aménagement sont nécessairement transformés en considération des objectifs déclarés d'utilité publique. Et, s'ils ne l'étaient pas, c'est l'utilité publique même de l'opération qui s'en trouverait affectée. L'article 17 de la DDHC commande en effet que l'utilité publique soit légalement constatée. En matière d'aménagement, le Conseil d'État le vérifie rigoureusement en considérant qu'il n'y a pas d'opération d'aménagement s'il n'y a pas de projet global¹⁰. De même, si un aménageur ne réalise pas les travaux déclarés d'utilité publique pour son opération, les expropriés bénéficient-ils d'une protection législative puisqu'alors l'article L. 421-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique leur octroie un droit de rétrocession de leurs biens et, si celui-ci n'est pas restituable, le droit d'être indemnisés de la plus-value que l'autorité expropriante a réalisée à leur place ?¹¹

Il n'y a donc pas d'utilité publique dégradée en cas de revente d'un bien en ZAC et les propriétaires ne sont pas moins bien protégés dans cette hypothèse que dans celle où l'autorité expropriante est appelée à conserver les immeubles dans son patrimoine. La revente de certains terrains aménagés est inhérente à cet outil d'urbanisme. En déclarant d'utilité publique ce type d'opération, on attend de l'aménageur qu'il réalise les travaux qui ont été prévus. Mais, si tel est le cas, il n'existe pas de raison objective de l'exclure du bénéfice des articles destinés à le protéger contre les effets négatifs de la spéculation foncière.

Ce souci de protection est encore plus important aujourd'hui qu'hier car la plupart des ZAC se font aujourd'hui en sites urbains et non plus en périphérie des villes, le principe de zéro artificialisation des sols limitant drastiquement ce type d'opération. Elles se réalisent aussi souvent en zones tendues. Dans un contexte d'augmentation très forte du coût du foncier, il importe alors que les autorités expropriantes en ZAC puissent aussi être protégées de la spéculation foncière. Les textes actuels, en posant le principe de l'indemnisation à la valeur marchande du bien, en refusant les anticipations de valeur en considération de leur usage futur, constituent un équilibre dont l'objet est de réparer intégralement le préjudice causé par l'expropriation sans permettre un enrichissement provoqué par les changements générés par les investissements publics portés par la collectivité. Il y aurait peut-être aussi une atteinte au principe de juste indemnité si l'on demandait à l'autorité expropriante de verser une indemnité qui dépasserait les conséquences directes, actuelles et certaines de l'expropriation.

« Guidel. La justice valide le projet Prat-Foën »

Ouest-France Publié le 30/04/2024 à 05h19

Chaque matin, recevez toute l'information de Lorient et de ses environs avec **Ouest-France Justice**

La cour administrative d'appel de Nantes (Loire-Atlantique) a donné son feu vert au programme immobilier qui prévoit 30 lots à bâtir et 44 appartements (22 dits « intermédiaires » et 22 collectifs sociaux, au lieu-dit Prat-Foën à Guidel. Déjà déboutés en première instance, en juin 2022, par le tribunal administratif de Rennes (Ille-et-Vilaine), les seize riverains n'ont pas connu plus de succès en appel.

Aucun de leurs arguments contre le permis d'aménager accordé le 29 juin 2020 n'a été retenu par les juges d'appel, dans la décision rendue le 23 avril 2024. Les 17 pages de l'arrêt de la 5^e chambre révèlent un examen attentif des griefs faits au projet par ses opposants. Ils portaient sur un défaut de « concertation préalable », une incompatibilité « avec l'orientation d'aménagement et de programmation » du secteur de Prat-Foën ou avec le « schéma de cohérence territoriale du pays de Lorient », qui vise à accueillir 30 000 habitants sur son territoire d'ici à 2037, ou encore une « méconnaissance » de la loi Littoral.

Les magistrats valident au contraire le classement, après modification du Plu en mai 2019, en « **zone à urbaniser** » du « **vaste secteur de 15,8 hectares situé au sud-ouest du centre-bourg** » concerné. Aucun « **espace boisé classé** » n'y figure, lit-on notamment dans la décision. Même satisfecit de la cour pour « **l'évaluation environnementale** » des incidences du projet sur le bassin-versant de la Saudraye.

Les juges ne voient, enfin, aucun « **risque pour la sécurité publique** » dans la création des trois accès au lotissement.

Exemple de tentative d'intimidation remontant au 20 août 2019 par notaire interposé.

En effet, à la date sus-indiquée le Notaire Guillou chargée par Annette et Jean Michel Stéphant de la succession de nos Parents, nous adressait un courriel nous informant qu'il venait de recevoir un mail de la Société SIAM Conseils, lui indiquant que *“dans le cadre de la réalisation opérationnelle du projet d'aménagement dit “Centre et Saudraye” la Commune et l'Aménageur ont décidé conjointement de lancer une procédure de DUP afin de pouvoir obtenir la maîtrise deu foncier nécessaire à l'opération”*

**Liste des pièces annexées au mémoire relatif à l'Enquête Publique remise
à Monsieur Le Commissaire Enquêteur, François BOULLAND le 2 mai 2024**

Pièce N°1	Affiche portant sur la mise à disposition de l'étude d'impact	
Pièce N° 2	Vue sur la ZAC de la Saudraye	
Pièce N°3	Rapport de l'Expert Foncier Monsieur Claude Laparra sollicité par l'UDAF du Morbihan	
Pièce N° 4	Rapport de l'Expert Foncier, Monsieur Didier Boutry sollicité par Mr Paul Stéphane, propriétaire indivisaire des Parcelles sous emprises de la Zac de la Saudraye	
Pièce N°5	Voir Accord du Juge des Tutelles transmis à L'UDAF du Morbihan sur la vente des Terrains de la ZAC Monsieur en date du 11 juin 2015	
Pièce N°6	Voir Ordonnance de rétractation du Juge des Tutelles après protestations des Propriétaires indivisaires (Stéphane) des parcelles sous emprise de la ZAC de la Saudraye	
Pièce N° 7	Photo des panneaux implantés illégalement par Nexity sur les parcelles des Consorts Stéphane sans avoir obtenu le moindre accord sur la vente.	
Pièce N°8	Différents justificatifs démontrant le bon esprit des consorts Stéphane manifesté lors de la négociation de terrains intervenues dans le passé avec mention du prix retenu. Et différentes estimations du Domaine Direction des Services Fiscaux à Vannes	
Pièce N° 9	Justificatif de l'acquisition d'une Parcelle par Monsieur Louis Stéphane et par Madame Stéphane Armelle, née le Montagner à Madame Le Runigo le 12 novembre 1958, ladite parcelle étant intégrée aux terrains sous emprise de la ZAC sous les références BW 274 BW 275. Madame Stéphane étant décédée au mois d'avril 2010 ses trois Enfants ont été délibérément ignorés lors de la constitution de la ZAC de la Saudraye.	
Pièce N°10	Exemplaire d'un des documents de commercialisation des terrains de la ZAC par SNC Foncier Nexity avant même d'avoir négocié les parcelles BW 274 et BW 275.	
Pièce N° 11	Encart publicitaire figurant sur le journal Ouest France du 2 avril 2017 avant même toute négociation des terrains	
Pièce N°12	Démarches effectuée par Paul Stéphane (Propriétaire indivisaire des parcelles BW 274 et BW 275 auprès des Services de l'Administration Fiscale de Vannes, (Service du Patrimoine) pour dénoncer le prix retenu sur l'estimation des parcelles susvisées par Maître Luillou, Notaire d'Annette et de Jean-Michel Stéphane.	
Pièce N° 13	Les différentes Offres de NEXITY postérieures à 2015 date de l'ordonnance de rétractation du Juge des Tutelles du 9 Juillet 2015	
Pièce N°14	Copie de la lettre recommandée du 11 mars 2024 transmise par Nexity à Paul Stéphane pour information de l'organisation de l'enquête publique portant sur l'aménagement de la ZAC Coeur de Ville et Saudraye	
Pièce N° 15	Copie de l'intervention écrite de Mr Paul Stéphane en date du 24 janvier 2024 lors de l'Enquête publique du P.L.U. (Demande de reclassement des parcelles hors ZAC de la Saudraye destinées à de nouvelles Fouilles archéologiques. La construction d'un EHPAD envisagée sur ces parcelles justifie cette demande)	