

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN
VILLE DE GUIDEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Vingt Deux, le 29 Novembre à 20 H 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Joël DANIEL, Maire.

Étaient également présents :

Mme Françoise BALLESTER, M. Patrice JACQUEMINOT, Mme Marylise FOIDART, M. Christian GUEGUEN, Mme Laëtitia MELOIS, M. Jacques GREVES, Mme Arlette BUZARE, M. Jean-Jacques MARTEIL, Mme Anne-Marie GARANGE, M. Franck DUVAL, M. Gwenaël COURTET, M. Georges THIERY, M. Patrice LE STUNFF, M. Lucien MONNERIE, Mme Séverine LE FLOCH, M. Hugues DEVAUX-MARKOV, M. Patrick GUILBAUDEAU, M. Philippe-Jacques BLESBOIS, Mme Annette FREOUX, Mme Françoise HENRIQUEZ, Mme Annaïg MESTRIC, M. Bernard BASTIER, Mme Chantal DEMANGEON, M. Didier LEMARCHAND, M. Jean-François SALVAR, M. Pierre-Yves LE GROGNEC, M. Guy DECROIX, M. Régis KERDELHUE, Mme Isabelle LOISEL

Absent (s) excusé(s) ayant donné pouvoir :

Alain DESGRE à Jean-Jacques MARTEIL
Maryvonne LE GAL à Joël DANIEL
Estelle MORIO à Bernard BASTIER

Secrétaire :

Mme Marylise FOIDART

Date de la convocation	22 Novembre 2022
Date de l'affichage	23 Novembre 2022
Nombre de conseillers en exercice	33
Nombre de présents	30
Nombre de votants	33

2022 109 **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites Cœur de Ville et Soudraye : lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et sollicitation du préfet pour l'organisation de l'enquête publique**

Rapporteur : G. Thiery

Les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur les secteurs du centre-ville et de la Soudraye ont été lancées dès la fin des années 2000, parallèlement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communal.

Ces études ont abouti à l'approbation du dossier de création de la ZAC, le 29 mai 2012, à la désignation d'un aménageur-concessionnaire, la société Foncier Conseil, en janvier 2014, puis à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, le 31 mars 2015.

En novembre 2021, le dossier de réalisation de la ZAC a fait l'objet d'une modification visant à actualiser le programme des équipements publics et le programme global des constructions, et à ajuster en conséquence les modalités prévisionnelles de financement. À cette occasion, l'opération d'aménagement a été rebaptisée « ZAC Cœur de Ville et Saudraye ».

La Zone d'Aménagement Concerté porte sur deux sites distincts et complémentaires : le secteur « Cœur de Ville », situé au cœur de la zone agglomérée, classé en zone Uaz au PLU et destiné au renouvellement urbain du centre-ville, et le secteur « Saudraye », situé dans le prolongement Sud du centre-ville, classé en zone Ubz. Ces deux zones sont destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le projet d'aménagement des secteurs du Cœur de Ville et de la Saudraye a été initié par la municipalité de Guidel afin de permettre à la Commune la mise en œuvre d'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.

La ZAC multisites est à vocation mixte d'habitat, commerces et services.

Le périmètre de la ZAC multisites représente une superficie totale de 11,4 hectares : 3,9 hectares pour le secteur Cœur de Ville et 7,5 hectares pour le secteur Saudraye.

Sur ce périmètre, il est prévu la réalisation du programme prévisionnel suivant :

- Environ 223 logements sur le secteur Cœur de Ville, sous formes d'habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé. La programmation de ce secteur prévoit également l'emprise nécessaire à l'extension du collège Saint-Jean-Lasalle ainsi que la création de locaux destinés à accueillir des commerces, services et/ou équipements de proximité.
- Environ 184 logements sur le secteur Saudraye, sous formes d'habitat collectif, intermédiaire, individuel libre et individuel groupé.
- Au global, le programme comprend une part de 10% minimum de logements en accession abordable et une part de 30% minimum de logements locatifs sociaux.
- Le programme intègre également la réalisation de l'ensemble des espaces communs de l'opération (espaces paysagers, de convivialité, etc.), ainsi que l'ensemble des voies, espaces de circulations et réseaux nécessaires à la desserte et à la viabilité de cette dernière.

Aucun des deux secteurs de la ZAC n'étant concerné par une coupure d'urbanisation, la ZAC s'inscrit en conformité avec les dispositions de la Loi Littoral. La ZAC Cœur de Ville et Saudraye est également compatible avec les orientations définies par le SCOT du Pays de Lorient dont la révision a été approuvée en mai 2018, ainsi qu'avec celles du PLH de Lorient Agglomération approuvé en février 2017 pour la période 2017-2022.

La ZAC est compatible avec les orientations inscrites au PADD du PLU de Guidel, ainsi qu'avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans ce dernier. La conformité de la ZAC avec le règlement écrit et graphique est, par ailleurs, pleinement assurée depuis l'approbation de la modification simplifiée n°1 par le Conseil municipal du 25 février 2020.

En termes de situation foncière, le périmètre multisites de la ZAC concerne en tout ou partie un total de 64 parcelles, bâties ou non bâties :

- 19 parcelles appartiennent à la Commune de Guidel ; elles représentent une surface totale de 34 404 m², soit environ 30% du périmètre de la ZAC.
- 1 parcelle, d'une superficie de 32 m², appartient au Département du Morbihan.
- 36 parcelles appartiennent à la société Foncier Conseil SNC (Nexity), aménageur de la ZAC ; elles représentent une superficie totale d'environ 18 200 m². Ces parcelles constituent pour

la majorité d'entre elles les lots à bâtir réalisés dans le cadre de la première tranche du secteur Saudraye.

- Enfin, 8 parcelles appartiennent à des propriétaires ou indivisions privés et se répartissent sur les deux secteurs de la ZAC.

Les discussions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération ont été menées par la Commune avec les propriétaires concernés depuis la création de la ZAC en 2012. Ces discussions ont été poursuivies par l'aménageur à compter de sa désignation. Toutefois, malgré cette démarche amiable, certaines de ces discussions restent encore, à ce jour, infructueuses et des points de blocage subsistent.

Par conséquent, la Commune de Guidel souhaite engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), assortie d'une enquête parcellaire, se laissant ainsi la possibilité de recourir à l'expropriation dans le cas où les discussions amiables seraient un échec sur les terrains restant à acquérir, afin de disposer et de conférer à l'aménageur tous les moyens permettant d'aboutir à la réalisation complète de l'opération d'aménagement.

Le périmètre de la DUP sera similaire à celui de la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye, approuvé le 29 mai 2012. En effet, l'utilité publique de la ZAC s'entend au regard de la globalité du projet et de l'ensemble de ses composantes (parti d'aménagement, programme global, etc.) ;

Le périmètre de l'enquête parcellaire, quant à lui, ne porte que sur les parcelles non encore maîtrisées et susceptibles de faire l'objet d'une expropriation c'est-à-dire celles n'ayant pas fait l'objet à ce jour d'un acte authentique de vente au profit de la Commune ou de la société Foncier Conseil, soit 6 parcelles : 2 situées sur le secteur Saudraye et 4 situées sur le secteur Cœur de Ville.

Le Préfet de Département devra être sollicité pour organiser, de manière conjointe, les enquêtes publiques nécessaires à l'obtention des arrêtés de déclaration d'utilité publique et de cessibilité qui permettront de saisir in fine, si nécessaire, le juge de l'expropriation sur les biens concernés.

En sa qualité de collectivité concédante à l'initiative du projet d'aménagement et à l'initiative de la procédure de DUP, la Commune de Guidel sera bénéficiaire de la DUP et des expropriations prononcées dans le cadre de cette procédure. Sont rappelées en ce sens les dispositions de l'article 16.1 du traité de concession, modifié par l'avenant n° 1 approuvé le 5 juillet 2016 : *"Au cas où des accords amiables ne pourraient être conclus entre le concessionnaire et une partie des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de la zone, le concédant s'engage à mettre en œuvre sans délai la procédure d'expropriation de ces biens pour cause d'utilité publique. Dans cette hypothèse, le concessionnaire établira, à ses frais, tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et aux enquêtes parcellaires. Ces terrains et immeubles seront ensuite cédés par le concédant à l'aménageur au prix d'acquisition augmenté des indemnités accessoires et tous les frais annexes, y compris frais de portage, supportés par la Commune."*

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- **D'approuver le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le périmètre de la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye, afin de disposer de l'ensemble des moyens d'action foncière permettant d'assurer la réalisation complète du projet d'aménagement ;**
- **D'approuver le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relatif à la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye et le dossier d'enquête parcellaire conjoint ;**
- **De solliciter le Préfet de Département pour l'organisation de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye et de l'enquête parcellaire conjointe ;**

- **D'autoriser le Maire ou son représentant à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération et à l'obtention des arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité relatifs à la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye.**

En juillet 2016, le Conseil Municipal avait déjà délibéré pour lancer une DUP sur ce projet mais n'avait pas abouti. Le Conseil Municipal sera invité à abroger cette délibération n°2016-69 du 05 juillet 2016.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme,

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L.110-1 et suivants, L.121-1 et suivants, L.131-1 et suivants, R.112-1 et suivants et R.112-4 et suivants,

VU le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-24,

VU le Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil municipal du 24 septembre 2013,

VU la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, approuvée par délibération du Conseil municipal du 5 juillet 2016,

VU la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, approuvée par délibération du Conseil municipal du 25 février 2020,

VU les délibérations du Conseil municipal du 24 novembre 2009, du 16 juillet 2009 et du 25 janvier 2011, relatives aux études préalables à la création de la Zone d'Aménagement Concerté Centre et Saudraye,

VU la délibération du Conseil municipal du 29 mai 2012 validant le choix du mode de réalisation de la ZAC Centre et Saudraye,

VU la délibération du Conseil municipal du 29 mai 2012 approuvant le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC Centre et Saudraye,

VU la délibération du Conseil municipal du 28 janvier 2014 désignant la SNC Foncier Conseil (filiale d'aménagement de Nexity) comme aménageur-concessionnaire de la ZAC Centre et Saudraye, et autorisant la signature du traité de concession de ladite ZAC,

VU les délibérations du Conseil municipal du 31 mars 2015 approuvant le programme des équipements publics à réaliser au sein de la ZAC Centre et Saudraye, ainsi que le dossier de réalisation de ladite ZAC,

VU la délibération du Conseil municipal du 5 juillet 2016 approuvant l'avenant n° 1 au traité de concession de la ZAC Centre et Saudraye,

VU les délibérations du Conseil municipal du 30 novembre 2021 approuvant la modification du nom de l'opération d'aménagement en "ZAC Cœur de Ville et Saudraye", ainsi que la modification du programme des équipements publics à réaliser au sein de la ZAC et de son dossier de réalisation,

VU l'état d'avancement opérationnel de la ZAC Cœur de Ville et Saudraye,

VU l'état d'avancement des discussions foncières menées sur les secteurs constitutifs de la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye,

VU la nécessité de disposer de tous les moyens permettant d'assurer la réalisation complète de la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye,

VU l'étude d'impact de la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye,

VU l'avis de l'Autorité Environnementale émis le 16 mars 2012,

VU le projet de dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP),

VU le projet de dossier d'enquête parcellaire (DEP),

VU les avis de la Commission Travaux, Urbanisme, Environnement, Transitions et Sécurité du 20 juin et du 09 novembre 2022,

Compte tenu de l'exposé qui précède,

CONSIDÉRANT que la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye revêt un caractère d'utilité publique, dans la mesure où il va permettre à la Commune de Guidel :

- de développer les potentialités d'accueil de nouveaux habitants sur son territoire, en particulier les jeunes actifs, notamment en renforçant l'offre de logements « aidés » (locatif social et accession abordable), favorisant ainsi la diversification du parc de logements communal et la mixité sociale ;
- et d'affirmer la vitalité du centre-ville, par l'installation de nouveaux services et équipements contribuant à la redynamisation du centre, et par l'amélioration de la distribution des échanges routiers dans le but d'offrir une alternative au schéma viaire en étoile et résorber ainsi les difficultés de circulation existant dans le cœur de ville ;

CONSIDÉRANT que le parti d'aménagement a été retenu dans la mesure où :

- il s'inscrit dans le respect des dispositions réglementaires inscrites au Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDÉRANT que des démarches d'acquisition amiable ont été réalisées, sans toutefois possibilité de s'accorder sur un prix de vente, et qu'il est donc nécessaire de pouvoir recourir à l'expropriation ;

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire pour la Commune de Guidel et pour son aménageur-concessionnaire de disposer de l'ensemble des moyens d'action foncière leur permettant d'assurer la réalisation complète de ce projet d'aménagement ;

ABROGE la délibération 2016-69 du 05 juillet 2016 autorisant notamment Monsieur le Maire à solliciter de Monsieur le Préfet du Morbihan l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP sur la ZAC Centre et Saudraye ;

APPROUVE le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le périmètre de la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye, afin de disposer de l'ensemble des moyens d'action foncière permettant d'assurer la réalisation complète du projet d'aménagement ;

APPROUVE le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relatif à la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye et le dossier d'enquête parcellaire conjoint ;

SOLLICITE le Préfet de Département pour l'organisation de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye et de l'enquête parcellaire conjointe ;

Envoyé en préfecture le 01/12/2022

Reçu en préfecture le 01/12/2022

Affiché le 1er décembre 2022

ID : 056-215600784-20221129-DEL_2022_109-DE

AUTORISE le Maire ou son représentant à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération et à l'obtention des arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité relatifs à la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye.

Adopté par 24 voix pour – 4 contre (DECROIX Guy, LE GROGNEC Pierre-Yves, LOISEL Isabelle, KERDELHUE Régis) et 5 abstentions (BASTIER Bernard qui a procuration de MORIO Estelle, DEMANGEON Chantal, LEMARCHAND Didier, SALVAR Jean-François).

Pour extrait conforme,
Guidel, le 30 Novembre 2022
Le Maire,
Joël DANIEL

