



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

ARRÊTÉ

prescrivant l'ouverture d'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) 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

A 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.

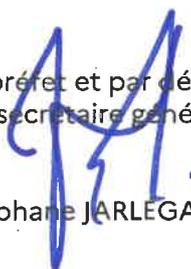
Article 14 - Exécution

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