

Communauté de communes Sud Retz Atlantique

1. Informations juridiques et administratives

Zone d'Aménagement Concerté

La Boucardière

Référence : PU10931
Octobre 2017



16 rue de la Croix aux Potiers
BP 97637

35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex

Tél : 02.99.41.35.35

Fax : 02.99.41.34.34

setur@setur.fr - www.setur.fr

La présente enquête publique poursuit divers objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération initiée par la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de manière à permettre à la collectivité et à l'aménageur d'acquérir les terrains définis dans le dossier parcellaire en application du code de l'expropriation, au besoin par voie d'expropriation.

L'enquête visant à la reconnaissance de l'utilité publique de la ZAC de la Boucardière est menée conjointement :

- Une procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Machecoul,
- Une enquête parcellaire pour identifier formellement les propriétaires et ayant droits des parcelles nécessaire à la mise en œuvre de l'opération.

Le présent document doit son existence dans ce dossier à l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, qui prévoit notamment qu' « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

« Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Au sein de ces chapitre, titre et livre du code de l'environnement, l'article R.123-8 prévoit que le dossier d'enquête publique devra comprendre notamment « *la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation* » et « *la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet (...)* ».

1. Les textes régissant l'enquête publique, la mise en compatibilité du Plu et le volet cessibilité

Les textes applicables en l'espèce sont les suivants :

- Code de l'urbanisme notamment : Articles :

L153-54
L153-55
L153-56
L153-57
L153-58
L153-59

- Code Général des Collectivités Territoriales : Article L. 5211-57.

- Code de l'environnement notamment : Articles :

L123-1	R123-1	R123-18
L123-2	R123-2	R123-19
L123-3	R123-3	R123-20
L123-4	R123-4	R123-21
L123-5	R123-5	R123-22
L123-9	R123-6	R123-23
L123-10	R123-7	R123-24
L123-11	R123-8	R123-25
L123-12	R123-9	R123-26
L123-13	R123-10	R123-27
L123-14	R123-11	
L123-15	R123-12	
L123-16	R123-13	
L123-17	R123-14	
L123-18	R123-15	
L123-19	R123-17	

- Code de l'expropriation : notamment Articles :

L 1	L122-5
L110-1	R112-4
L110-2	L131-1
L112-1	L132-1
L121-1 à L 121-5	L132-4
L122 -1	R131-1
	R131-3
	R131-14

2. L'insertion de l'enquête dans la procédure administrative

Par ailleurs, la façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération est la suivante :

La Communauté de Communes de la Région de Machecoul, par délibération du 09 Juillet 2010 a décidé de lancer des études préalables à une ZAC et de fixer les modalités de la concertation comme il suit :

- Une réunion publique,
- Une exposition publique décrivant l'opération,
- Mise à disposition du public d'un registre d'observations.

Le 13 Novembre 2013, la Communauté de Communes de la Région de Machecoul a approuvé le dossier de création de la ZAC.

La SPL Loire Atlantique Développement a été nommé concessionnaire de la ZAC de la Boucardière par délibération du 18 Juin 2014.

Ainsi, la commune de Machecoul Saint Même et la Communauté de Communes de Sud Retz Atlantique (issue de la fusion entre plusieurs communauté de communes dont la Communauté de Communes de la Région de Machecoul) ont respectivement délibérées pour engager la procédure de DUP valant MEC.

Pour permettre la réalisation de cette opération, les acquisitions foncières amiables ne seront peut-être pas suffisantes pour assurer la maîtrise foncière totale du site.

C'est pourquoi, après avoir recueilli l'avis de la Commune de Machecoul Saint Même aux termes de l'article L. 5211-57 du Code général des collectivités territoriales, la Communauté de Communes envisage, en vertu d'une délibération du Conseil communautaire jointe au présent dossier, d'avoir recours si nécessaire à l'expropriation, et a sollicité du Préfet l'ouverture d'une enquête publique.

En effet, l'expropriation est une procédure du droit commun, qui est possible si et seulement si le projet est préalablement déclaré d'utilité publique par le Préfet, sur la base du résultat d'une enquête publique.

Par ailleurs, le PLU attribue au périmètre de la ZAC un zonage 2AU, A et N, c'est-à-dire zone d'urbanisation future mais non immédiate à vocation d'activité économique commerciale. Pour pouvoir concrétiser une opération dans cette zone 2AUE, il est nécessaire qu'un changement de zonage soit opéré pour créer une zone **1 AUEz**, c'est-à-dire urbanisable immédiatement dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que la ZAC avec une réglementation spécifique à ce secteur particulier.

Cette évolution du PLU de la Commune est effectuée dans le cadre de l'article L. 153-54 du code de l'Urbanisme.

Ce dernier renvoie notamment à l'article R.123-8 du code de l'environnement qui expose la composition du dossier d'enquête.

Ainsi l'évolution du PLU se fait dans le cadre d'une « Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme » avec le projet, incluant une réunion d'examen conjoint organisée par le Préfet, donnant lieu à la rédaction d'un procès-verbal inclus dans le dossier d'enquête.

Une notice spécifique est jointe au présent dossier pour exposer en détail le contenu de cette mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Le présent dossier accompagne donc l'enquête publique qui a plusieurs objets :

- Elle porte sur la Déclaration d'Utilité Publique ;
- Elle porte également sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la Commune.

A l'issue de cette enquête publique, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour déposer son Rapport, et « *la Commune compétente (...)* :

1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois » (article L. 153-57 du code de l'urbanisme).

3. Décisions adoptées à l'issue de l'enquête – Identification des autorités compétentes

Le Préfet se prononcera ensuite par arrêté :

- sur l'utilité publique du projet emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme. Si le Préfet déclare l'opération d'utilité publique, il effectue de facto la mise en compatibilité du Document d'urbanisme, sans que soit nécessaire une approbation par le Conseil Municipal ni par le Conseil Communautaire.

4. Les autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

De manière concomitante au présent dossier et à la présente enquête, sera diligentée une enquête parcellaire, dont l'objectif sera de déterminer les parcelles à exproprier, leur superficie, leurs propriétaires et les droits réels immobiliers y afférant.

L'enquête parcellaire, aboutira s'il y a lieu à un arrêté de cessibilité par lequel le Préfet déclarera cessibles les terrains concernés.

C'est sur la base des arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique (emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme) et de cessibilité que pourra être engagée si nécessaire la phase judiciaire de l'expropriation, qui s'achèvera par une ordonnance du juge de l'expropriation et le transfert de propriété.

En parallèle du présent dossier de DUP, un dossier d'autorisation Loi sur l'eau a été déposé en préfecture, un arrêté délivré par le préfet sera ainsi délivré, selon la procédure en vigueur.

La concrétisation de la ZAC nécessitera également :

- l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, et du programme des équipements publics par la Communauté de Communes de Sud Retz Atlantique
- la commercialisation des lots de la ZAC, assortie d'un Cahier des Charges de Cession de Terrains;
- la délivrance de Permis de Construire afin d'autoriser la création de nouveaux bâtiments correspondant à la surface prévue dans les dossiers de ZAC et dans le Cahier des Charges de Cession de Terrains. Chaque bâtiment pourra nécessiter le respect de règles particulières ou des déclarations ou autorisations spécifiques en fonction de ses caractéristiques propres, par exemple au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sur les établissements commerciaux, sur les Etablissements Recevant du Public (ERP), etc.