



L'ESPRIT DU SUD

COMMUNE DE GRUISSAN ECOQUARTIER LA SAGNE : DOSSIER DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

DOSSIER I • DOSSIER DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

1- CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE & MODALITÉS DE LA PROCÉDURE

SAS La Sagne Aménagement

MAITRE D'OUVRAGE


- Ville de Gruissan
Hôtel de ville – BD Victor Hugo – 11430 Gruissan
Tél : 04 68 75 21 21

AMENAGEUR

SAS La Sagne Aménagement



- SAS La Sagne Aménagement
Chez Groupe SM
26 rue Aristide Boucicaut
11 100 Narbonne
Tél : 04 68 65 85 85
j.sangalli@groupe-sm.com

Document établi par


- Urbaniste
5, Place du 8 mai 1945
34070 Montpellier
T : 04 67 27 13 13
contact@gau.archi

SOMMAIRE

| | | |
|-------|---|---|
| 1. | PREAMBULE GENERAL | 4 |
| 2. | COMPOSITION DES DOSSIERS POUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE | 6 |
| 2.1 | COMPOSITION DU DOSSIER DE DUP EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU : | 7 |
| 2.1.1 | COMPOSITION DU DOSSIER DE DUP : | 7 |
| 2.1.2 | COMPOSITION DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU : | 8 |
| 2.2 | ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE : | 8 |
| 2.3 | AUTORISATIONS ATTENDUES POUR CE PROJET : | 9 |

1. PREAMBULE GENERAL

La loi du 8 mars 1810 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique a posé les principes qui régissent encore aujourd'hui la procédure d'expropriation découpée en deux phases distinctes, la première administrative (opérations préparatoires) – qui se clôture par l'arrêt de déclaration d'utilité publique (DUP) – et la seconde judiciaire au cours de laquelle sont réalisés les transferts de propriété et l'indemnisation des personnes expropriées qui en découle. La DUP permet donc de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriants pour cause d'utilité publique. Cette procédure est en effet nécessaire en application de l'article 545 du code civil selon lequel "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".

Par ailleurs, la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 a introduit dans les codes de l'urbanisme et de l'expropriation une procédure de mise en compatibilité du plan d'occupation des sols avec la DUP. Il est ainsi possible simultanément de déclarer d'utilité publique le projet et de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur (article L. 153-54 du code de l'urbanisme).

Dans le cadre de la réalisation de l'opération La Sagne à Gruissan, il est nécessaire d'acquérir les terrains à l'intérieur du périmètre de la ZAC ainsi que ceux qui serviront à la réalisation du giratoire sur le RD 332 permettant un accès sécurisé au futur quartier. La maîtrise foncière de ces terrains est indispensable pour la réalisation et la viabilité du projet, l'acquisition par voie amiable n'ayant toujours pas abouti pour certains terrains essentiels, la procédure d'expropriation devient incontournable pour mener à bien le projet.

La Déclaration d'Utilité Publique s'inscrit dans cette procédure d'expropriation. La Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU est sollicitée au profit de la SAS La Sagne Aménagement, société *ad hoc* créée pour la concession d'aménagement et regroupant les trois sociétés SM, NGE et GGL titulaires de la concession.

Lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement, l'enquête publique qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code.

Monsieur le préfet de l'Aude, pourra alors, à l'issue de l'enquête, statuer et prononcer par arrêté la déclaration d'utilité publique concernant l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet urbain. Cette déclaration d'utilité publique emportera la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête publique est donc constituée des deux dossiers suivants :

- Le dossier de déclaration d'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du PLU comprenant les mises en compatibilité des pièces écrites et graphiques ainsi que des annexes modifiées.
- Le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

2. COMPOSITION DES DOSSIERS POUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

2.1 COMPOSITION DU DOSSIER DE DUP EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU :

2.1.1 COMPOSITION DU DOSSIER DE DUP :

Le dossier de demande de déclaration d'utilité publique à soumettre à l'enquête publique comprendra les éléments suivants :

- **Une délibération du conseil municipal :**

- qui charge le concessionnaire de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- qui mentionne expressément l'objet de l'opération.
- en annexe la note explicative de synthèse jointe à la convocation des élus.

- **la présente note sur le contexte réglementaire et les modalités de la procédure**

- **Une notice explicative pour démontrer l'utilité publique du projet et indiquer :**

- l'objet de l'enquête : présente le contexte urbain dans lequel s'intègre le projet, le contexte réglementaire du projet : documents d'urbanisme existants, situation au regard de ces documents, etc.
- les caractéristiques les plus importantes de l'opération soumises à enquête.
- les conditions d'insertion du projet dans l'environnement, ainsi que les mesures prévues pour limiter les atteintes à celui-ci et pallier les nuisances. Indiquer les raisons pour lesquelles le projet a été retenu.
- justifier le recours à l'expropriation : présenter clairement différentes variantes afin de démontrer qu'une réflexion a été menée et justifier le choix du projet présenté au public.
- situer également l'enquête par rapport aux différentes procédures en amont et en aval de l'enquête. Il s'agit de donner les références des textes qui régissent l'enquête et d'indiquer la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée.

- **Le plan de situation :** il doit permettre de localiser le projet par rapport à l'ensemble de la commune (son échelle est généralement comprise entre 1/10 000è et 1/50 000è).

- **Le plan général des travaux :** il s'agit de montrer la disposition d'ensemble des équipements projetés

- **Une note décrivant les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants** (notamment certaines informations techniques telles que les matériaux utilisés, longueur et calibrage d'une voirie). Il s'agit de permettre au public d'apprécier l'importance et la nature des travaux en explicitant de manière aussi précise que possible leur consistance.

- **Le plan général du périmètre de la DUP et délimitant les immeubles à exproprier :**

Ce plan complète le plan général des travaux, fait apparaître clairement le périmètre de la DUP et doit porter à la connaissance du public les immeubles faisant l'objet de la procédure d'expropriation.

- **L'estimation sommaire des dépenses/acquisitions :**

L'estimation sommaire des dépenses (opérations portant sur la réalisation de travaux ou d'ouvrages) Elle doit distinguer le montant des acquisitions et celui des travaux à réaliser. Il convient également de faire apparaître l'estimation du coût total de l'opération (coût des travaux et coût des acquisitions). L'estimation sommaire doit aussi comprendre le coût des mesures compensatoires (préservation du sol, protection acoustique, signalisation, éclairage, sécurité par exemple).

- **L'étude d'impact et son résumé non technique :** Ce document analyse les effets du projet sur l'environnement et les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour y remédier. La MRAe recommandait d'approfondir l'analyse des enjeux pour permettre à l'ensemble des parties prenantes d'apprécier la qualité d'intégration environnementale d'un projet d'écoquartier à aménager sur un secteur agricole et naturel présentant des enjeux environnementaux jugés globalement forts. Les insuffisances relevées concernaient en particulier :

- la description du projet et des conditions de sa réalisation ;
- l'étude d'insertion paysagère ;
- le volet « habitats, faune, flore » de l'étude en ce qui concerne les mesures compensatoires et les modalités de leur suivi
- l'analyse des alternatives au projet envisagé ;
- la qualification des impacts et des mesures concernant les ressources nécessaires pour satisfaire les besoins générés par le projet en matière d'alimentation en eau potable, d'énergie, de gestion des déchets, de transports et de déplacements.

- **Le bilan de la concertation** : une concertation a été organisée selon les modalités définies par délibération du Conseil Municipal du 3 février 2022. Elle s'est déroulée entre le 21 février 2022 et le 11 mars 2022. Le bilan de concertation est annexé au dossier.

Cette étude d'impact a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale. Cet avis est joint en annexe.

Le dossier d'enquête publique sera complété éventuellement :

- lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, des avis émis sur le projet,
- du PV de la réunion de l'examen conjoint
- du bilan de la procédure de la concertation mentionnée aux articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme,
- de la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet.

2.1.2 COMPOSITION DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU :

Le dossier de mise en compatibilité du PLU comprend principalement :

- Un rapport de présentation modifié/complété
- L'exposé des nouvelles règles instaurées dans les différentes pièces règlementaires du PLU :
 - OAP.
 - les planches du règlement graphique concernées.
 - le règlement écrit.
 - l'étude d'impact du projet et son résumé non technique. **Cette étude d'impact a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale. Cet avis est joint en annexe.**
 - en annexe : le règlement du PPRL.

2.2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Les articles L110-1 et suivants et R111-1 et suivants du code de l'expropriation fixent les règles concernant l'enquête publique. Toutefois le projet porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L123-2 du code de l'environnement, l'enquête préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code.

L'enquête publique préalable à la D.U.P. des aménagements, ouvrages et travaux est donc organisée dans les formes prévues par les articles R123-2 et suivants du Code de l'Environnement.

En application du décret n°85-453 du 29 avril 1985 modifié pris pour application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, l'enquête est ouverte et organisée par un arrêté du Préfet du département. Le Préfet est alors chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats.

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Cette durée ne peut être inférieure à 30 jours.

L'organisation de l'enquête est régie conformément à l'article R123-9 du code de l'environnement. L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, les informations à l'article L123-10. Cet arrêté précise :

- 1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;
- 2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;
- 3° L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé sur lequel le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions ;
- 4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations ;
- 5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échanges envisagées ;
- 6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;
- 7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

Le dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique. Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R123-11.

Un avis portant les indications mentionnées à l'article R123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents 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 ou les départements concernés (article R123-11 du code de l'environnement).

A l'expiration du délai d'enquête (R123-18 du code de l'environnement), le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Rapport et conclusions (R123-19 à R123-21 du code de l'environnement)

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture de l'enquête sur son site internet, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur ce même site et le tient à la disposition du public pendant un an (article R123-21 du code de l'environnement).

2.3 AUTORISATION ATTENDUE POUR CE PROJET :

- un arrêté du préfet déclarant l'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du PLU. Cet acte doit être accompagné d'un document qui expose les motifs et les considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération (article L122-1 du code de l'expropriation).