

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 3 JUIN 2024

AFFAIRE N°2024_047_CC_12 : PROJET DE MODERNISATION ET D'OPTIMISATION DE LA ZONE ARTISANALE DE LE PORT - DEMANDE D'OUVERTURE D'ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES PRÉALABLES À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)

Le Président de séance expose :

Éléments de contexte :

Depuis le 1er janvier 2017, la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) est compétente concernant la « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, touristique, portuaire ou aéroportuaire ». La communauté d'agglomération s'est donc vue transférer 15 zones d'activités sur l'ensemble de son territoire.

En tant que nouveau gestionnaire des zones d'activités économiques, la communauté d'agglomération a engagé des études afin de disposer d'un diagnostic technique exhaustif sur l'état des infrastructures de chaque zone d'activités lui permettant ainsi de définir une stratégie et un programme hiérarchisé de maintien, de remise à niveau et de réhabilitation. Suite à ce diagnostic, la communauté d'agglomération a défini un ambitieux programme d'investissement (26,5 millions d'euros) pour des travaux de modernisation et de remise à niveau de ces zones, programme qui s'inscrit dans la stratégie « L'Ouest de 2040 ».

La zone artisanale de la commune de Le Port fait partie des zones qui ont vocation à être modernisées.

Le projet de modernisation de cette zone s'inscrit donc dans une ambition forte de l'EPCI d'accompagner le développement économique du tissu local d'entreprises, en conduisant un vaste programme de réhabilitation et de modernisation sur les 20 prochaines années.

Par ailleurs, les problématiques liées à la pression foncière, en particulier sur le foncier économique, appellent, en parallèle des travaux de modernisation, à la mise en œuvre d'outils d'intervention foncière permettant d'optimiser l'exploitation économique ou la mutualisation des parcelles de la zone.

Consistance du projet

- Le projet s'articule en deux volets :
- un volet portant sur la réhabilitation et la modernisation de la zone artisanale ;
 - un volet portant sur l'optimisation et la densification de la zone artisanale.

Le périmètre s'étend sur une superficie d'environ 91 184 m².

S'agissant du volet 1 – Réhabilitation et modernisation de la zone artisanale

- Ce projet consiste en :
- La réfection des voiries
 - La restructuration des accotements pour des trottoirs sécurisés
 - La redéfinition du plan de circulation et l'aménagement de places de stationnement
 - La réhabilitation des réseaux d'assainissement compte tenu de l'enfouissement des réseaux électriques aériens

- La modernisation des équipements pour réduire la consommation d'électricité
- L'uniformisation de la signalétique et la réglementation de la publicité
- La réalisation d'un traitement végétal pour le confort thermique et l'amélioration du cadre de vie.

S'agissant du volet 2 – Optimisation et densification des parcelles de la zone artisanale

En matière de développement urbain durable, le cadre législatif et réglementaire devient de plus en plus contraignant pour lutter contre la problématique de l'étalement de l'urbanisation. Cela a pour incidence d'accroître la pression foncière existante et de renforcer la rareté future du foncier.

Ainsi, la loi climat et résilience du 22 Août 2021 a prescrit la mise en œuvre du processus du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 (l'artificialisation est un processus de transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers en zones urbanisées). Cet objectif de réduction de l'artificialisation nécessite de trouver des solutions pour concilier de manière durable « construction » et « préservation du foncier ».

Ainsi, plus qu'auparavant, la limitation de la spéculation foncière, la mobilisation des fonciers gelés ou inexploités ainsi que l'optimisation et la densification foncière relèvent de l'utilité publique.

Ces prescriptions ont été relayées et appuyées par le Schéma d'Aménagement Économique (SAE) du Territoire de l'Ouest qui a été réactualisé le 4 juillet 2023. Ce schéma d'aménagement économique présente notamment un axe relatif aux nouvelles pratiques d'optimisation foncière et immobilière. L'enjeu de sobriété foncière est d'imaginer une nouvelle manière de faire la ville en aménageant mieux les espaces déjà urbanisés.

Les stratégies issues de ce schéma d'aménagement préconisent notamment de mettre en œuvre des politiques volontaristes dans lesquelles s'inscriront des outils d'intervention foncière, tels que le Droit de Préemption Urbain (DPU) ou encore les procédures de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). L'objectif est que la puissance publique conserve la maîtrise du foncier afin de mieux concilier les contraintes de développement, d'optimisation et de mutualisation.

C'est dans ce cadre qu'ont été identifiées 9 parcelles, sans aucune activité, dont l'exploitation économique peut être optimisée. Le projet visé est la mutualisation d'espaces communs ou la mise en exploitation économique via le lancement de procédures d'appels à projets en vue de l'attribution de baux économiques de longue durée.

État de la maîtrise foncière

Concernant le volet modernisation, une grande partie des terrains d'assiette de l'opération est maîtrisée suite au transfert de compétences. Toutefois, certaines emprises et parcelles non encore maîtrisées sont nécessaires à la modernisation et à l'optimisation de la zone artisanale. Cf. plan en annexe.

Composition du dossier d'utilité publique

Le projet est soumis au régime de l'enquête publique relevant du code de l'expropriation. A ce titre, pour la composition du dossier de DUP, il y a lieu de se référer aux dispositions de l'article R. 112-4 du code de l'expropriation ci-dessous exposées.

L'article R. 112-4 du code de l'expropriation dispose que :

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative ; **ANNEXE A**

2° Le plan de situation ; **ANNEXE B**

3° Le plan général des travaux ; **ANNEXE C**

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ; **ANNEXE D**

5° L'appréciation sommaire des dépenses. » **ANNEXE E**

Périmètre de l'utilité publique

Plan du périmètre du projet de modernisation et d'optimisation de la zone artisanale du Port



Examen au cas par cas : non soumission à étude d'impact

L'article L. 122-1 du code de l'environnement précise que « les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas ».

Suivant l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, fixant les seuils et critères afférents à la procédure, le projet de modernisation de la zone artisanale du Port n'est pas soumis à évaluation environnementale et fait l'objet d'un examen au cas par cas.

En effet, ce projet relève de la rubrique 39°b) du tableau annexé qui soumet à l'examen au cas par cas « les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares ou, dont la surface de plancher ... ou une emprise au sol, ..., supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés » et de la rubrique 41°a) qui concerne « les aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus ».

Il résulte de cet examen au cas par cas que le projet de modernisation de la zone artisanale du Port n'est soumis ni à étude d'impact, ni à évaluation environnementale (Cf. **PIECE F** : l'étude d'examen au cas par cas/ Arrêté préfectoral n°2023-2335/SG/SCOPP/BCPE en date du 31 octobre 2023).

Concertation publique et son bilan

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du 29 novembre 2023 (Affaire n°2023_114_CC_13) et sur le fondement des articles L. 300-1, L. 300-2 et R. 300-1 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération a organisé, dans le cadre d'une procédure de concertation publique, la mise en place de panneaux, d'un registre et d'un dossier de concertation consultables par le public en Mairie du Port et au siège du Territoire de l'Ouest, une parution presse relative au projet d'aménagement de l'espace économique, une insertion et une mise en ligne du dossier de concertation sur les sites internet de la mairie du Port et de la communauté

d'agglomération pendant toute la durée de la concertation. La concertation publique s'est déroulée du 15 décembre 2023 au 15 mars 2024.

Le bilan de la concertation est présenté en Conseil Communautaire préalablement à la présente délibération de demande d'ouverture d'enquêtes publiques conjointes et sera annexé au dossier (**PIECE G**).

Composition du dossier d'enquête parcellaire

Le projet est soumis au régime de l'enquête publique relevant du code de l'expropriation. Conformément à l'article R. 131-3 du même code, le dossier d'enquête parcellaire, qui sera déposé en Préfecture en même temps que le dossier d'utilité publique, comprendra les pièces suivantes :

- **Pièce A** : Une notice explicative de la procédure (cf. pièce A de la partie 1)
- **Pièce B** : Un plan parcellaire matérialisant les terrains du périmètre projet, notamment les emprises à acquérir
- **Pièce C** : Un état parcellaire contenant la liste des propriétaires établie selon les renseignements issus du fichier immobilier ou à défaut à l'aide des documents cadastraux.

Plan parcellaire

Le périmètre comporte 17 parcelles restant à maîtriser ou à optimiser, soit une superficie totale d'environ 19 036 m².



Etat parcellaire

L'état parcellaire est annexé au plan parcellaire.

Section	Numéro	Lieu-dit	Emprise à acquérir (en m ²)
AV	16	15 rue Michel Joseph	1 273
AV	17	35 rue Michel Joseph	994
AV	32	156 rue Martin Hoareau	936
AV	37	165 rue Martial Eustache	1 641
AV	46	44 rue Martin Hoareau	1 255

AV	52	151 rue Léonus	1 236
AV	54	7 rue Léonus	1 565
AV	58	31 rue Martial Eustache	312
AV	61	Rue Martial Eustache	167
AV	283	5006 rue Boris Vian	182
AV	284	5006 rue Boris Vian	214
AV	285	5006 rue Boris Vian	212
AV	286	5006 rue Boris Vian	394
AV	287	5006 rue Boris Vian	5 898
AV	288	5006 rue Boris Vian	326
AV	328p	5006 rue Boris Vian	
AV	329	5006 rue Boris Vian	

Coût de l'opération

Au stade actuel d'avancement du projet, le montant global prévisionnel de l'opération est estimé à environ 12 millions d'euros (dont environ 7 millions d'euros d'acquisitions foncières).

Calendrier prévisionnel de l'opération

Selon le planning prévisionnel de cette opération, à l'issue des études et de la passation des marchés de travaux, le début des aménagements est envisagé pour début 2025.

La procédure de DUP permettant de sécuriser le parcours réglementaire et d'acquérir les parcelles non maîtrisées susvisées, les travaux de modernisation de la zone pourront débuter sur les parcelles déjà maîtrisées par la communauté d'agglomération, et ce sans incidence sur le déroulement de la procédure de DUP.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 21/05/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 09/04/2024.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 5 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- **APPROUVER** le dossier destiné à être soumis à enquêtes publiques conjointes, conformément aux dispositions du code de l'expropriation, en vue de son dépôt en préfecture ;
- **AUTORISER** le Président à solliciter, auprès du Préfet, la demande d'ouverture conjointe de l'enquête préalable d'utilité publique et de l'enquête parcellaire afin d'acquérir, en cas d'échec des négociations amiables, par voie d'expropriation, les emprises non maîtrisées par la puissance publique, nécessaires à la réalisation du projet de modernisation et d'optimisation de la zone artisanale de la Commune de Le Port ;
- **AUTORISER** le Président à solliciter, auprès du Préfet, la désignation d'un commissaire enquêteur pour diligenter les enquêtes publiques conjointes ;

- AUTORISER le Président, en cas d'avis favorable du commissaire enquêteur, à solliciter auprès du Préfet la délivrance de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et des mesures de dessaisibilité nécessaires à l'intervention de l'ordonnance d'expropriation pour les parcelles situées dans le périmètre de la zone artisanale du Port, puis à initier les phases suivantes de la procédure ;

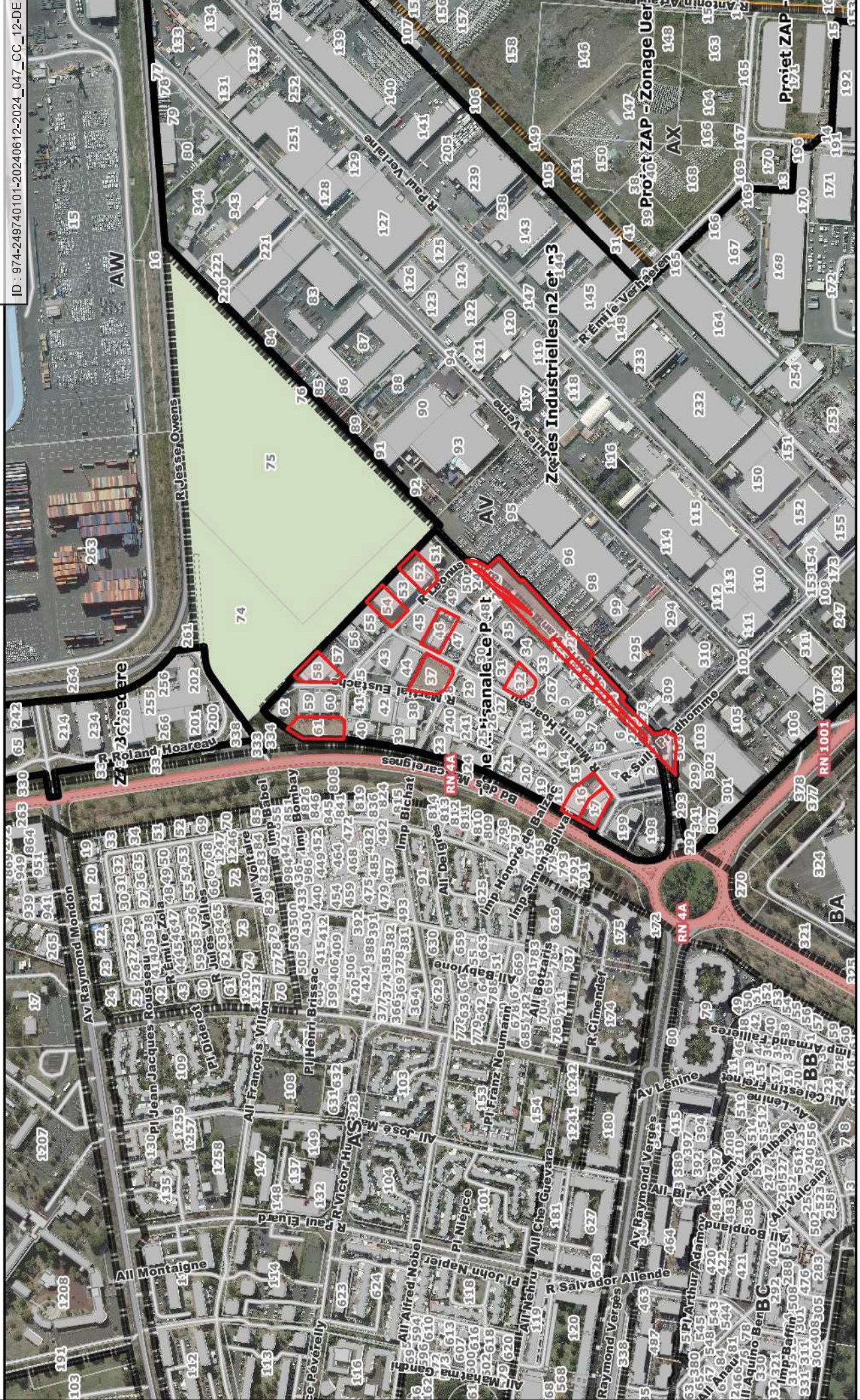
- AUTORISER le Président à engager les négociations amiables, dès l'ouverture des enquêtes conjointes précitées, sur la base de l'estimation du service des domaines ;

- AUTORISER le Président à signer tout acte à intervenir à cet effet.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président

Plan de cessibilité



- Données non contractuelles -
Sources de données éventuelles :
IGN, DGFIP, Collectivité

