



Arrêté préfectoral du 22 FEV. 2023
portant déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de
la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite des Moulins
sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne

Le Préfet de Charente-Maritime
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le code de l'urbanisme ;
- Vu** la délibération du 10 décembre 2019 par laquelle le conseil municipal de Saint-Georges-de-Didonne a approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Moulins et autorise le maire à engager une procédure de déclaration d'utilité publique et à solliciter le préfet pour l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe ;
- Vu** la délibération du 11 février 2020 du conseil municipal de Saint-Georges-de-Didonne approuvant le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Moulins ;
- Vu** la délibération du 25 mars 2021 du conseil municipal de Saint-Georges-de-Didonne approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Georges-de-Didonne ;
- Vu** les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire transmis par la commune de Saint-Georges-de-Didonne comprenant notamment une étude d'impact ;
- Vu** l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale en date du 3 juillet 2019 et le mémoire en réponse en date du 03 octobre 2019 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 11 avril 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire conjointe pour ce projet sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne ;
- Vu** les pièces indiquant que les formalités de publicité, d'affichage et de notification ont été effectuées conformément à la réglementation en vigueur ;
- Vu** le rapport et les avis favorables assortis de deux réserves du commissaire enquêteur en date du 21 juin 2022 ;
- Vu** la délibération n°2022-DGSDEL-092 du 27 octobre 2022 de la commune de Saint-Georges-de-Didonne par laquelle le conseil municipal :
- prend en considération le résultat de l'enquête publique unique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur et relève l'erreur matérielle contenue dans ce rapport qui mentionne une valeur d'acquisition de 1€ au lieu des 17 € indiqués dans le courrier réponse de la mairie au procès-verbal de l'enquête ,
 - confirme la levée des réserves exprimées par le commissaire enquêteur,

- confirme l'intérêt général du projet de réalisation de la ZAC des Moulins,
- adopte la déclaration de projet au sens des articles L.122-1 du code de l'expropriation et L.126-1 du code de l'environnement,
- confirme la poursuite de la procédure de déclaration d'utilité publique de la ZAC des Moulins et la cessibilité des emprises foncières nécessaires à la réalisation des tranches 1 et 2 de cette ZAC.

Vu le courrier du 31 octobre 2022 par lequel la commune de Saint-Georges-de-Didonne sollicite la déclaration d'utilité publique pour le projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Moulins au profit de la SARL Les Moulins en sa qualité d'aménageur-concessionnaire de la ZAC conformément aux dispositions du traité de concession d'aménagement signé le 30 août 2018 ;

CONSIDÉRANT que la commune de Saint-Georges-de-Didonne connaît une évolution de sa population permanente quasi-nulle depuis quinze ans, qui se caractérise par une surreprésentation des ménages retraités (62 % de la population) et un retrait des jeunes ménages actifs avec enfants ;

CONSIDÉRANT que sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne près de sept logements sur dix sont des résidences secondaires, soit une offre de logements limitée et peu appropriée à l'accueil d'une population jeune et active, créant ainsi un déséquilibre de l'habitat ;

CONSIDÉRANT que l'offre résidentielle sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne n'est pas assez diversifiée notamment en termes d'habitat social ;

CONSIDÉRANT que le projet de la ZAC des Moulins, situé dans une dent creuse en limite Nord-Est de la commune, permettra une extension urbaine en continuité directe de l'urbanisation existante et en cohérence avec les intérêts environnementaux et agricoles ;

CONSIDÉRANT que le projet de la ZAC des Moulins, à vocation principale d'habitat, vise la mise en œuvre d'une politique de développement maîtrisée permettant de redynamiser l'offre de logements et de créer les conditions d'un renouvellement des générations dans une logique de développement cohérent et respectueux de son environnement ;

CONSIDÉRANT que le projet est compatible avec les documents de planification de la commune de Saint-Georges-de-Didonne, la Loi Littoral et répond aux orientations du SCOT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique s'agissant du développement économique du territoire par l'apport d'une population nouvelle ainsi que la préservation et la valorisation du patrimoine environnemental ;

CONSIDÉRANT les réserves du commissaire enquêteur, suite à l'enquête publique, relatives à :
- la juste indemnisation des propriétaires actuels et des exploitants agricoles ;
- une analyse complémentaire des risques d'inondation des terrains environnants (marais) et d'une recherche de solution éventuelle ;

CONSIDÉRANT les éléments de réponses de la commune de Saint-Georges-de-Didonne pour lever les réserves pré-citées ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime ;

ARRETE :

Article 1 : Est déclaré d'utilité publique le projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Moulins sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne tel qu'il figure au plan (annexe 1) et au document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet (annexe 2).

Article 2 : La SARL Les Moulins en sa qualité d'aménageur concessionnaire de la ZAC des Moulins a la possibilité d'acquiescer à l'amiable ou par voie d'expropriation les emprises nécessaires à la réalisation de ce projet dans un délai de 5 ans à compter de la publication du présent arrêté.

Article 3 : La SARL Les Moulins en sa qualité d'aménageur concessionnaire de la ZAC des Moulins est tenu de remédier aux dommages éventuels causés aux exploitants agricoles par l'exécution de l'opération d'aménagement foncier, agricole, forestier et environnemental selon les dispositions du code rural et de la pêche maritime.

Article 4 : Le présent arrêté sera affiché en mairie de Saint-Georges-de-Didonne et publié par tout autre moyen en usage dans cette commune. Un certificat établi par le maire attestera de l'exécution de cette formalité.

Article 5 : Toute personne intéressée qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal Administratif de Poitiers (15 rue de Blossac – BP 541 - 86020 - Poitiers cedex) d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la publication ou de la notification de la décision attaquée. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette dernière démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

Le Tribunal Administratif de Poitiers peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

Article 6 : Le Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime, le Sous-Préfet de Rochefort, le Maire de Saint-Georges-de-Didonne, la SARL Les Moulins en sa qualité d'aménageur concessionnaire de la ZAC des Moulins sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture et dont une copie sera adressée à la direction départementale des territoires et de la mer de la Charente-Maritime.

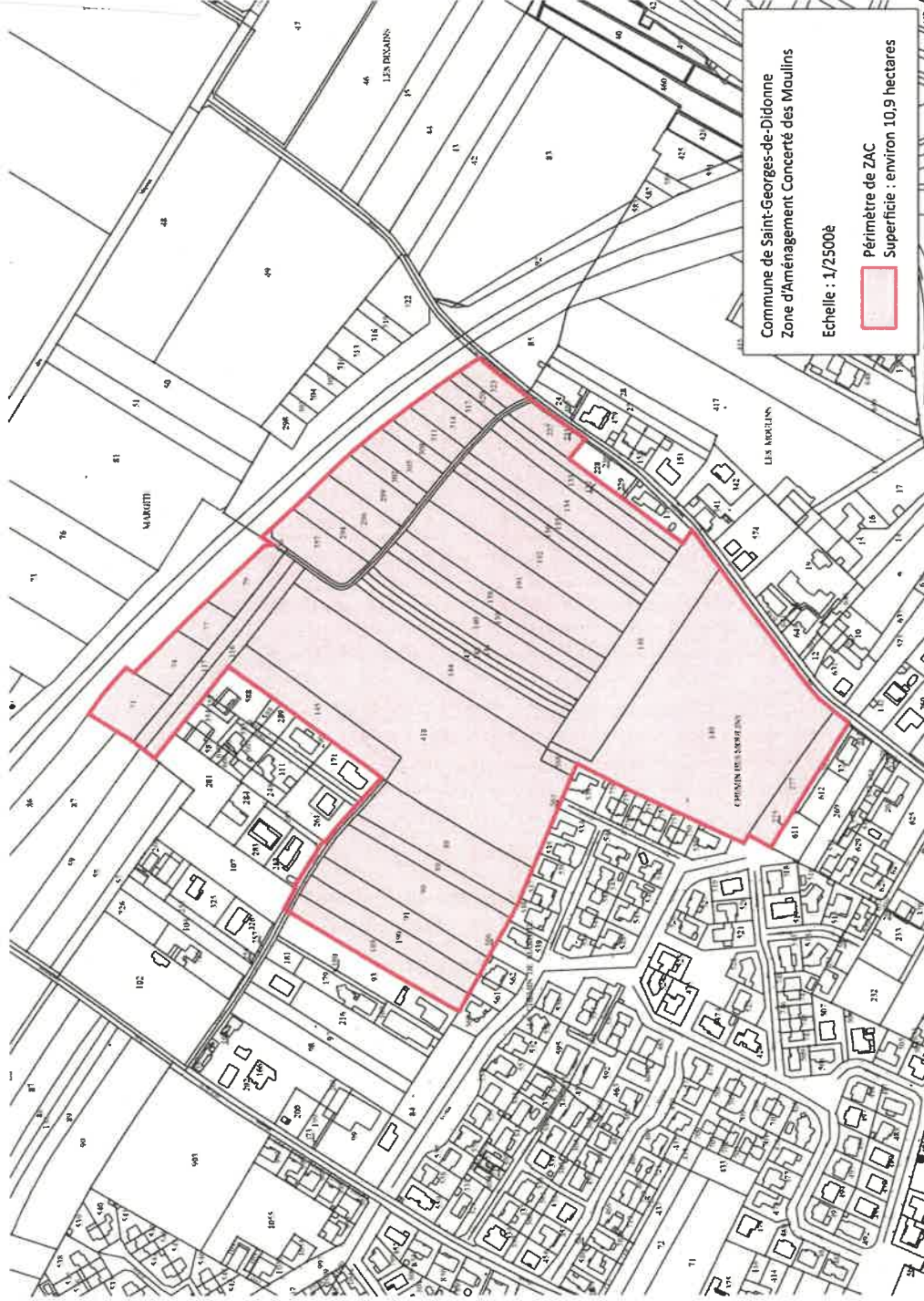
La Rochelle, le **22 FEV. 2023**

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,



Emmanuel CAYRON

- **Situation de la ZAC des Moulins - Périmètre de l'opération objet de la demande de DUP :**



Vu pour être annexé à mon arrêté
du **22 FEV 2023**
p/Le Préfet,
le Secrétaire-Général,
Emmanuel CAYRON

ANNEXE 2

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

Commune de Saint-Georges-de-Didonne Projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite des Moulins

Le présent document est établi en application des dispositions de l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui précise que « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ».

Présentation du projet

La ZAC des Moulins est à vocation principale d'habitat ; elle doit permettre à la commune de Saint-Georges-de-Didonne de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat diversifié tout en s'inscrivant dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de l'environnement.

La Zone d'Aménagement Concerté porte sur un périmètre total d'environ 10,9 hectares, située à proximité du centre-bourg, au sein de laquelle est prévue la réalisation d'environ 230 logements dont :

- 30 % de logements locatifs sociaux réalisés sous forme d'habitat collectif et de maisons individuelles groupées,
- 30 % de logements en accession dite « maîtrisée », réservés en priorité aux ménages primo-accédants et réalisés sous forme de petits terrains à bâtir d'une surface moyenne de 250 m²,
- 40 % de logements en accession classique proposés sous forme de maisons individuelles groupées et de terrains à bâtir libres de constructeur d'une surface moyenne de 450 m².

Ce programme prévoit également la création d'un parc de 1,5 hectare environ au nord du site à vocation de loisirs et pouvant accueillir des ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagers. Il intègre la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructures nécessaires à la desserte et au fonctionnement du futur quartier (voiries, réseaux divers, espaces de convivialité).

Enquête publique

La population s'est exprimée pendant l'enquête publique. Les observations recueillies n'expriment pas une objection de fond sur le projet mais des inquiétudes sur les nuisances induites, le prix final d'acquisition des parcelles, l'impact sur l'exploitation agricole riveraine et sur les écoulements d'eau de la commune et des habitations existantes.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire conjointe assorti de deux réserves relatives à la juste indemnisation des propriétaires actuels et des exploitants agricoles et une analyse complémentaire des risques d'inondation des terrains environnants (marais) et d'une recherche de solution éventuelle ;

Par délibération du 2 juin 2022, le conseil municipal de Saint-Georges-de-Didonne a apporté les éléments de réponses pour lever les réserves du commissaire enquêteur.

Justification de l'utilité publique

La ZAC des Moulins présente un caractère d'utilité publique, car :

- elle contribue à développer une dynamique démographique et économique au sein de la commune de Saint-Georges-de-Didonne avec l'augmentation de l'offre en logements aidés (environ 30 % du programme) et la priorité à l'accession à la propriété à destination des ménages à petits revenus et primo-accédants (environ 30 % du programme). Ce projet permettra ainsi de diversifier le parc de logements dans la commune en l'adaptant à des demandes et des besoins plus actuels et favorisant en ce sens la mixité sociale ;

– elle permet d'organiser, renforcer l'offre en équipements publics (nouveaux espaces de loisirs, espaces de convivialité) et d'améliorer les conditions de déplacement en proposant la création d'un maillage de liaisons douces et de venelles visant à faciliter le recours aux modes de déplacements « doux » (piétons, vélos) vers le centre-ville ;

- elle garantit la bonne intégration du futur quartier dans son environnement immédiat en valorisant et renforçant la trame paysagère du secteur des Moulins, avec une démarche durable et qualitative en intégrant les ouvrages des gestion des eaux pluviales à la trame paysagère et en favorisant la maîtrise énergétique et environnementale tout au long du projet (implantation bioclimatique des constructions, collecte des déchets, parc ludico-écologique de 1,5 hectare);

Enfin, la ZAC des Moulins est conforme avec les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Georges-de-Didonne. Elle répond aux orientations définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique s'agissant du développement économique du territoire par l'apport d'une population nouvelle ainsi que la préservation et la valorisation du patrimoine environnemental.

Cette opération répond donc bien aux critères d'utilité publique.

La Rochelle, le 22 FEV. 2023

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,



Emmanuel CAYRON