



DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE – CARENE – TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-ANDRE DES EAUX

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « CENTRE BOURG » - DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET D'ENQUETE PARCELLAIRE

1 – Notice de présentation générale non technique

La ZAC du Centre Bourg de Saint-André des Eaux représente un projet ambitieux de renouvellement urbain à l'échelle de la commune, projet reconnu d'intérêt communautaire le 16 décembre 2008 et porté par la CARENE depuis lors. La création de la ZAC date du 24 mars 2009 et son aménagement a été confié à la SONADEV dans le cadre d'une concession approuvée par délibération en date du 13 octobre 2009. Cette ZAC d'une superficie globale de 9,85 ha, porte sur la réalisation d'environ 385 logements, 2500 m² de commerces et services et 2000 m² d'équipements publics, programme légèrement revu à la baisse depuis le dossier de Réalisation approuvé par délibération communautaire en date du 21 juin 2011. Elle se décompose en huit îlots opérationnels dont sept s'inscrivent en renouvellement urbain dans le centre du bourg (cf. plan joint n°1).

- Ilot Mairie
- Ilot Gaudinai
- Ilot Parvis Eglise
- Ilot Poste
- Ilot Blanche Couronne
- Ilot Anne de Bretagne
- Ilot Kerfut
- Ilot Pré du bourg

Sur le plan opérationnel, ce projet est déjà engagé sur 4 îlots (Mairie, Gaudinai, Parvis, Poste). Le foncier correspondant a pour le moment été acquis par l'aménageur dans le cadre de procédures amiables, à l'exception de l'îlot Parvis Eglise qui a fait l'objet d'une procédure spécifique entre un opérateur privé et la commune de Saint-André des Eaux.

Cependant, en vue de poursuivre l'opération, une procédure d'expropriation est nécessaire pour garantir la cohérence du projet d'ensemble et sa maîtrise foncière préalable.

La présente enquête publique porte sur un double objet :

- La reconnaissance de l'Utilité Publique de l'opération. Cette reconnaissance devra aboutir à un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'opération. Cette DUP permettra d'engager si besoin des procédures visant à l'expropriation des biens situés au sein du périmètre de la ZAC
- Une enquête parcellaire N°1 qui précise les périmètres des biens qui seront éventuellement soumis à l'expropriation dans un premier temps.

L'enquête parcellaire n°1 porte sur les îlots Pré du Bourg, Blanche Couronne et pour partie les îlots Poste et Gaudinai, partiellement maîtrisés. Les îlots Anne de Bretagne et Kerfut ont été définis comme moins prioritaires sur le plan opérationnel et feront l'objet d'une seconde enquête parcellaire ultérieurement (cf. plan ci-après n°2).

Cette enquête publique fait suite à l'abrogation le 14 novembre 2014, par Monsieur Le Préfet de Loire-Atlantique, de la DUP qui avait été reconnue par arrêté préfectoral en date du 9 novembre 2012. Cette abrogation est consécutive d'une erreur de forme dans la conduite de la procédure, ce qui nécessite de reprendre celle-ci dans son ensemble.

Bien que le cadre réglementaire ait évolué en matière d'enquête publique depuis celle réalisée en 2012, la présente enquête s'inscrit en application de l'article L123-2 du code de l'environnement (opération susceptible d'affecter l'environnement soumise à étude d'impact) et des dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code qui précisent notamment le contenu et le déroulé de ce type d'enquête.

La réglementation en vigueur permet que les deux objets soumis à enquête publique (Utilité publique d'une part, enquête parcellaire d'autre part) peuvent faire l'objet d'une enquête unique, conformément à l'article L123-6 du code de l'environnement, dans la mesure où les pièces requises au titre de chacune des deux enquêtes sont jointes au dossier d'enquête et qu'une note de présentation non technique – objet de la présente note – soit jointe au dossier d'ensemble.

Le présent dossier regroupe ainsi l'ensemble des pièces nécessaires :

- Au dossier d'enquête publique préalable à la DUP
- Au dossier d'enquête parcellaire.

Ce dossier comprend les pièces suivantes :

Pour les besoins du dossier de DUP :

- La présente notice de présentation générale non technique (pièce n°1)
- Une notice explicative (pièce n°2)
- Un plan de situation (pièce n°3)
- Le plan général des travaux (pièce n°4)
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (pièce n°5)
- L'appréciation sommaire des dépenses (pièce n°6)
- L'étude d'impact – résumé non technique et avis de l'Autorité Environnementale (pièce n°7)
- Textes régissant l'enquête et insertion dans la procédure administrative (pièce n°8)
- Les avis émis préalablement à l'enquête publique (pièce n°9)
- Le bilan de la concertation préalable (pièce n°10)
- Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet (pièce n°11),
- Délibération CARENE approuvant le présent dossier (pièce n°12)

Au titre du dossier d'enquête parcellaire n°1

- Un plan parcellaire des terrains et bâtiments à exproprier (pièce n°13)
- La liste des propriétaires ou ayants droits impactés par l'enquête parcellaire n°1 (pièce n°14).

Documents associés :

- Plan général de présentation des îlots
- Plan parcellaire