



PRÉFÈTE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Préfecture de la Loire-Atlantique  
Direction de la coordination des  
politiques publiques et de l'appui territorial  
Bureau des procédures environnementales et foncières  
AP N° 2017/BPEF/155

LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE  
PRÉFÈTE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

*Officier de la Légion d'Honneur  
Commandeur de l'Ordre National du Mérite*

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L1, L110-1, L121-1 et suivants et R121-1 et suivants ;

VU la délibération du 24 mars 2009, par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE) a approuvé le dossier de création de la ZAC « Centre-Bourg » sur le territoire de la commune de Saint-André-des-Eaux ;

VU la délibération du 4 février 2014, par laquelle le conseil communautaire de la CARENE a désigné la SPL SONADEV Territoires Publics comme concessionnaire de la ZAC « Centre-Bourg » sur le territoire de la commune de Saint-André-des-Eaux ;

VU la délibération du 26 janvier 2016, par laquelle le conseil communautaire de la CARENE a sollicité l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC « Centre-Bourg » et à la cessibilité des immeubles nécessaires à sa réalisation – la SPL SONADEV étant seule bénéficiaire de ces décisions ;

VU l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2016 prescrivant sur la commune de Saint-André-des-Eaux, du lundi 16 janvier 2017 au jeudi 16 février 2017 inclus, une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC « Centre-Bourg » et à la cessibilité des immeubles nécessaires à sa réalisation ;

VU le dossier constitué en vue de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée ;

VU le dossier d'enquête parcellaire ;

VU le registre d'enquête unique ouvert à cet effet ;

VU les pièces constatant que l'avis au public a été publié, affiché et inséré dans les journaux *Ouest-France* (édition départementale) et *Presse-Océan* quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, que les dossiers d'enquête ont été déposés en mairie de Saint-André-des-Eaux, pendant trente-deux jours consécutifs, du lundi 16 janvier 2017 au jeudi 16 février 2017 inclus ;

6, QUAI CEINERAY – BP33515 – 44035 NANTES CEDEX 1  
TELEPHONE : 02.40.41.20.20 – COURRIEL : [prefecture@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:prefecture@loire-atlantique.gouv.fr)  
SITE INTERNET : [www.loire-atlantique.gouv.fr](http://www.loire-atlantique.gouv.fr)

Horaires d'ouverture : du lundi au vendredi – de 9 H 00 à 16 H 15

VU l'avis favorable, assorti de deux réserves, émis par le commissaire-enquêteur dans les conclusions de son rapport portant sur la déclaration d'utilité publique du projet et sur la cessibilité des propriétés nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée ;

VU la délibération du 27 juin 2017, par laquelle le conseil communautaire de la CARENE :

- a pris acte des conclusions et de l'avis favorable du commissaire-enquêteur,
- a levé les réserves émises par ce dernier,
- s'est prononcé, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée ;

VU le document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération précitée, établi par la CARENE et annexé au présent arrêté (*annexe 1*) ;

**CONSIDÉRANT** qu'au regard de l'exposé susvisé, le projet considéré présente un intérêt général et qu'il y a donc lieu de déclarer son utilité publique dans le cadre de la procédure d'expropriation ;

**CONSIDÉRANT** que l'emprise définie au plan soumis à enquête est nécessaire à la réalisation du projet envisagé ;

**CONSIDÉRANT** que toutes les formalités de publicité réglementaires ont été régulièrement accomplies ;

**SUR** la proposition de la secrétaire générale de la préfecture de la Loire-Atlantique par intérim ;

## ARRÊTE

Article 1<sup>er</sup> – Est déclaré d'utilité publique, sur le territoire de la commune de Saint-André-des-Eaux, le projet d'aménagement de la ZAC « Centre-Bourg », au bénéfice de la SPL SONADEV Territoires Publics (*cessionnaire*).

Conformément aux dispositions de l'article L122-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, faisant référence aux articles L123-24 à L123-26 et L352-1 du code rural et de la pêche maritime, le maître d'ouvrage devra remédier aux dommages causés aux exploitations agricoles comprises dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique.

Article 2 – Conformément aux dispositions des articles L122-2 du code de l'expropriation et L122-1-1 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage mettra en œuvre les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, ainsi que les modalités de leur suivi, précisées dans l'étude d'impact et mentionnées dans l'*annexe 2* du présent arrêté.

Article 3 – La SPL SONADEV Territoires Publics est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération envisagée.

Article 4 – L'expropriation prévue ci-dessus devra être réalisée dans un délai de cinq ans, à compter de la date du présent arrêté.

Article 5 – Le présent arrêté sera affiché, pendant un mois, en mairie de Saint-André-des-Eaux et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire-Atlantique.

Article 6 – Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif (soit gracieux auprès de l'autorité compétente, soit hiérarchique auprès du ministre compétent), dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire-Atlantique. L'absence de réponse dans les 2 mois de ce recours fait naître un rejet tacite. Dans les 2 mois suivant la réponse de l'administration (expresse ou tacite), un recours contentieux peut être introduit devant le Tribunal Administratif de Nantes (*6 allée de l'Île Gloriette – 44041 NANTES Cedex 01*).

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours contentieux direct devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois suivant sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire-Atlantique.

Article 7 – La secrétaire générale de la préfecture de la Loire-Atlantique par intérim, le président de la CARENE et le maire de la commune de Saint-André-des-Eaux, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Nantes, le 26 DEC. 2017

**LA PRÉFÈTE,**  
**Pour la Préfète et par délégation,**  
**La secrétaire générale par intérim**



**Marie-Hélène VALENTE**



## ANNEXES

**Annexe 1 : Document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération**

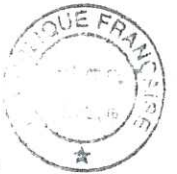
**Annexe 2 : Mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine**

**Annexe 1**

**Document exposant les motifs et considérations  
justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération**



VU  
pour être annexé à mon  
Arrêté du 26 DEC. 2017  
NANTES, le 26 DEC. 2017  
Pour la préfète et par délégation,  
le secrétaire générale p.i.  
Marie-Hélène VALENTE



Commune de Saint-André des Eaux  
Zone d'Aménagement Concerté « Centre Bourg »

**Note précisant les considérants et motifs justifiant l'utilité publique du projet (art. L.122-1 al 5 code de l'expropriation)**

**1) PRESENTATION DU PROJET**

En vue de prévenir le développement non maîtrisé de son territoire, la commune de Saint-André des Eaux et la CARENE ont lancé dès 2006 des études conjointes visant à définir puis mettre en œuvre un projet urbain ambitieux sur le centre bourg.

A l'issue des études préalables, une zone d'aménagement concerté a été créée le 24 mars 2009 dont l'aménagement a été confié à la SEM SONADEV par le biais d'une concession d'aménagement.

Le projet urbain, reformulé marginalement en 2015, prévoit ainsi la production de 385 logements environ (soit 35 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) dont 30% de logements locatifs sociaux. L'objectif étant d'offrir une offre variée de typologies de logements. Par ailleurs, le programme prévoit également la réalisation de 2 500 m<sup>2</sup> de commerces et services (dont un supermarché de proximité) et 1 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics.

Ce programme prévisionnel se répartit sur 8 sites bien différenciés représentant une superficie totale de 8,5 hectares :

- **L'îlot Mairie :**  
Programme prévisionnel de 34 logements dont 16 locatifs sociaux ; environ 350 m<sup>2</sup> de services.
- **L'îlot Gaudinai :**  
Programme prévisionnel de 52 logements dont 10 locatifs sociaux.
- **L'îlot Parvis Eglise :**  
Programme prévisionnel de 10 logements, 75 m<sup>2</sup> de commerce et 260 m<sup>2</sup> d'équipements publics
- **L'îlot Blanche Couronne :**  
Programme prévisionnel de 72 logements dont 21 locatifs sociaux et 100 m<sup>2</sup> de commerces.
- **L'îlot Anne de Bretagne :**  
Programme prévisionnel de 61 logements dont 19 locatifs sociaux et 220 m<sup>2</sup> de services.
- **L'îlot Kerfut**  
Programme prévisionnel de 19 logements dont 14 locatifs sociaux.
- **L'îlot Poste :**  
Programme de 43 logements dont 24 locatifs sociaux et 600 m<sup>2</sup> de commerces-services.
- **L'îlot Pré du Bourg :**  
Programme de 91 logements privilégiant les lots libres (environ 55).

**2) PROCEDURES**

Comme évoqué précédemment, pour mener cet ambitieux programme à bien, une ZAC a été créée par la CARENE et confiée à la SONADEV, son aménageur.

Si un certain nombre d'opérations ont pu être réalisées du fait de la maîtrise foncière de certains sites (44 logements ont été livrés à ce jour), il est apparu nécessaire, pour rendre le projet réalisable, de diligenter une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique facilitant ainsi la maîtrise foncière indispensable à la réalisation de ce projet.

Ainsi, une première procédure a été diligentée en 2012, procédure ayant aboutie à la prise d'une déclaration d'utilité publique par M. le Préfet le 09 novembre 2012. Cette déclaration d'utilité publique étant entachée d'une irrégularité formelle, elle a été abrogée par arrêté préfectoral le 14 novembre 2014.

././

Dès lors, la réitération de cette procédure s'avérait nécessaire. Saisie par la CARENE, la préfecture de Loire Atlantique a donc diligenté en nouvelle enquête publique préalable à la DUP et valant enquête parcellaire.

Cette enquête publique s'est déroulée du 16 janvier 2017 au 16 février 2017 en la commune de Saint-André des Eaux.

A l'issue de l'enquête relative à la déclaration d'utilité publique, M. le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable assorti d'une réserve relative par laquelle il demandait à « Réétudier le cas de Mme GRUE gérante du *cocciMarket* .... »

Par délibération en date du 27 juin dernier, le Conseil communautaire de la CARENE a répondu à cette réserve en s'engageant, comme recommandé par M. le Commissaire Enquêteur, à diligenter une étude commerciale à l'échelle de la commune qui visera à faire émerger des pistes de reconversion pour le commerce concerné.

La même délibération a déclaré d'intérêt général le projet de zone d'aménagement concerté « Centre Bourg » à Saint-André des Eaux.

### 3) MOTIFS ET CONSIDERATIONS QUI JUSTIFIENT L'INTERÊT PUBLIC DE L'OPERATION

La seule réserve émise dans le cadre de l'enquête publique relative à la Déclaration d'Utilité Publique étant levée, l'intérêt général de l'opération se justifie pleinement par les éléments suivants :

- La mise en œuvre du projet permettra le développement urbain maîtrisé tant quantitativement que qualitativement de la Commune de Saint-André des Eaux ;
- Dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain ambitieuse, le projet permettra le développement de formes d'habitat variées en centre-bourg, offrant ainsi à toutes les tranches de la population la possibilité d'un parcours résidentiel complet, dans un secteur « rétro-littoral » soumis à forte pression immobilière ;
- La réalisation de cette opération développera également une offre commerciale de proximité plus conforme aux attentes d'une population de plus de 6 000 habitants à ce jour ;
- Enfin la démarche urbaine globale répond pleinement aux enjeux environnementaux du XXIème siècle tels que définis dans le projet d'agglomération et le PCAET.

### 4) CONCLUSION

Le présent exposé met donc en exergue l'absence d'atteinte à des intérêts sociaux majeurs ou à d'autres intérêts susceptibles de justifier le refus de l'utilité publique.

Les avantages que présente ce projet l'emportent largement sur les inconvénients ; en conséquence de quoi le caractère d'utilité publique de l'opération « ZAC Centre Bourg » à Saint-André des eaux est pleinement justifié.

Fait à Saint-Nazaire, le

03 OCT. 2017

Le Président  
David SAMZUN



**Annexe 2**

**Mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, ainsi que les modalités de leur suivi**

Document communiqué en vertu de l'accès à l'information. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Commission d'accès à l'information est formellement interdite. Toute violation de cette interdiction constitue une infraction punie par la Loi sur l'accès à l'information. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Commission d'accès à l'information est formellement interdite. Toute violation de cette interdiction constitue une infraction punie par la Loi sur l'accès à l'information.