

02 JUL. 2010



LES MOUTIERS EN RETZ  
PREFECTURE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DE LA COORDINATION  
ET DU MANAGEMENT DE L'ACTION PUBLIQUE  
Bureau des procédures d'utilité publique  
Affaire suivie par Erwan Le Goff  
☎ 02 40 41 47 53  
✉ 02 40 41 47 50  
[erwan.le-goff@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:erwan.le-goff@loire-atlantique.gouv.fr)

**LE PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE  
PREFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE**

VU le Code de l'expropriation ;

VU le Code de l'environnement ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2010 prescrivant, sur le territoire de la commune des MOUTIERS-EN-RETZ, l'ouverture des enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC du quartier du Diable (zones 1AU et Uba), ainsi qu'à la cessibilité des immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée ;

VU la délibération en date du 27 juillet 2009 par laquelle le conseil municipal de la commune des MOUTIERS-EN-RETZ sollicite la prescription des enquêtes précitées ;

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

VU le registre d'enquête ouvert à cet effet, conformément au code de l'expropriation et dans les formes prescrites par les articles R. 11-1 et suivants ;

VU les pièces constatant que l'avis au public a été publié, affiché et inséré dans les journaux Ouest France et Presse Océan (éditions départementales) quinze jours au moins avant le début des enquêtes et rappelé dans les huit premiers jours de celles-ci et que les dossiers d'enquêtes ont été déposés en mairie pendant trente-et-un jours consécutifs, du mercredi 3 mars au vendredi 2 avril 2010 inclus ;

VU l'avis favorable émis par le commissaire-enquêteur dans les conclusions de son rapport à la déclaration d'utilité publique du projet ainsi qu'à la cessibilité des immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée ;

VU la délibération en date du 7 mai 2010 par laquelle le conseil municipal de la commune des MOUTIERS-EN-RETZ déclare le projet considéré d'intérêt général ;

VU le document de motivation établi par la commune des MOUTIERS-EN-RETZ, annexé au présent arrêté ;

Considérant que le projet considéré doit permettre de répondre au programme suivant :

- faire suite à la réalisation dans le centre-bourg, à proximité immédiate de la ZAC, en 2008, de plusieurs équipements publics (restaurant municipal, accueil périscolaire, centre de loisirs, bibliothèque et salle d'activités) ;
- réaliser dans le périmètre de la ZAC un groupe scolaire ;
- réaliser, par tranches successives, des programmes diversifiés d'habitat assurant une croissance maîtrisée du bourg sur la prochaine décennie et permettant de répondre en priorité à la demande locale (jeunes ménages, résidents...) ;
- créer une nouvelle voie Est-Ouest d'évitement du bourg redoublant l'axe rue de Prigny-rue de l'Abbé Maillard (qui est actuellement la voie unique de traversée du centre et de fait, souvent saturée en période estivale) ;
- prendre en compte les exigences liées à l'urbanisation d'ensemble du secteur et notamment l'assainissement, la gestion des eaux pluviales, l'organisation des dessertes, axes de cheminement et espaces publics ;
- intégrer ce nouveau quartier dans les paysages du bourg, avec une attention particulière à la continuité des formes urbaines, aux vues lointaines à préserver et aux transitions à assurer avec l'espace rural du coteau ;

Considérant que cet aménagement s'inscrit dans le cadre plus général du projet communal de développement du bourg, en conformité avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du document d'urbanisme ;

Considérant que, compte tenu des éléments qui précèdent, il s'agit d'un enjeu stratégique du développement communal en proximité du bourg et à proximité immédiate des équipements publics, tendant à favoriser l'intégration de la population résidente, dans un souci de développement durable et maîtrisé ;

Considérant qu'en conséquence le projet considéré présente un intérêt général et une utilité publique certains et qu'il y a donc lieu de déclarer son utilité publique dans le cadre de la procédure d'expropriation ;

Sur la proposition du secrétaire général de la préfecture de la Loire-Atlantique,

### A R R E T E

Article 1<sup>er</sup> - Est déclaré d'utilité publique dans la commune des MOUTIERS-EN-RETZ le projet d'aménagement de la ZAC du quartier du Diable (zones 1AU et Uba ).

Article 2 - La commune des MOUTIERS-EN-RETZ 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 3 - L'expropriation prévue ci-dessus devra être réalisée dans un délai de cinq ans à compter de la date du présent arrêté.

Article 4 - Le secrétaire général de la préfecture de la Loire-Atlantique et le maire des MOUTIERS-EN-RETZ sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera affiché en mairie . Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire-Atlantique.

Nantes, le 25 JUIN 2010

Le PREFET

pour le préfet  
le secrétaire général

  
Michel PAPAUD

Département de Loire-Atlantique

Commune des MOUTIERS EN RETZ

**ZAC du Quartier du Diable**

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique  
Zones 1AUa - 1AUb - Uba - 1<sup>ère</sup> PHASE

## RAPPORT DE MOTIVATION JUSTIFIANT LE CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE

**Vu et considérant :**

- Le dossier de création de la **ZAC du QUARTIER DU DIABLE** a été approuvé par délibération N° 52-07-06 du Conseil Municipal des **MOUTIERS EN RETZ** en date du **03 juillet 2006**.
- Par délibération N° 51-07-09 du Conseil Municipal des **MOUTIERS EN RETZ**, en date du **27 juillet 2009**, il a été sollicité une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des zones 1AUa, 1AUb et Uba de la 1<sup>ère</sup> Phase.

La Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) du **QUARTIER DU DIABLE** a pour objet le projet d'aménagement d'ensemble d'un secteur inscrit au plan d'occupation des sols en zones urbaines ou à urbaniser, UA, UBa, Ubb, NAua, NAub, NAuc, 3NA, puis repris dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le **22 juin 2009**, sous un zonage 1AUa, 1AUb et Uba, pour la première phase.

Ce secteur, occupe une situation privilégiée, en continuité Nord du Centre-Bourg, entre la Rue de la Source et la Route du Bois des Tréans.

**Le projet doit permettre de répondre au programme suivant :**

- Faire suite à la réalisation dans le Centre-Bourg, à proximité immédiate de la ZAC, en 2008, de plusieurs équipements publics (Restaurant municipal, Accueil périscolaire, Centre de Loisirs, Bibliothèque et salles d'activités)
- Réaliser dans le périmètre de la ZAC un Groupe Scolaire.
- Réaliser, par tranches successives, des **programmes diversifiés d'habitat** assurant une croissance maîtrisée du bourg sur la prochaine décennie et permettant de répondre en priorité à la demande locale (jeunes ménages, résidents....).
- Créer une **voie nouvelle Est-Ouest d'évitement du bourg** redoublant l'axe Rue de Prigny - Rue de l'Abbé Maillard (qui est actuellement la voie unique de traversée du centre et de ce fait, souvent saturée en période estivale).
- Prendre en compte les **exigences liées à l'urbanisation** d'ensemble du secteur et notamment l'assainissement, la gestion des eaux pluviales, l'organisation des dessertes, axes de cheminement et espaces publics.
- Intégrer ce nouveau quartier dans les **paysages du bourg**, avec une attention particulière à la continuité des formes urbaines, aux vues lointaines à préserver et aux transitions à assurer avec l'espace rural du coteau.

Cet aménagement s'inscrit dans le cadre plus général du projet communal de développement du bourg, en conformité avec le **projet d'aménagement et de développement durable** (P.A.D.D.) du document d'urbanisme.

Le choix de la procédure de zone d'aménagement concerté a été justifié par la nécessité de maîtriser les formes et le rythme de l'urbanisation en cohérence avec les objectifs d'intérêt général poursuivis par la municipalité :

- Le projet urbain de la **Z.A.C. du QUARTIER DU DIABLE** est significatif des orientations actuelles de l'urbanisme communal qui cherche à valoriser l'attractivité des **MOUTIERS EN RETZ** pour une population résidente, recherchant la tranquillité et l'attrait du littoral, sans trop s'éloigner des grandes agglomérations.
- Le périmètre retenu pour cet aménagement répond à un double souci, d'une part, de cohérence avec l'urbanisation du bourg et d'autre part, d'offre nouvelle de logements diversifiés pouvant contribuer à satisfaire une demande locale que l'effort de requalification et de renouveau des espaces publics a stimulée.
- Les secteurs inclus dans la première phase de ce programme d'extension urbaine intègrent notamment, au contact du centre, les emprises nécessaires à la mise à niveau des équipements collectifs et à la réalisation d'un programme d'habitat proposant des formes cohérentes avec les caractéristiques du bourg.
- L'échelle globale du projet permet également une meilleure prise en compte de la question des déplacements (voie structurante) et de certains objectifs de développement durable (dispositifs intégrés d'écroulement et traitement des eaux pluviales, organisation des cheminements doux, programme de plantation ...).

#### **LE PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR**

La Zone d'Aménagement Concerté du **QUARTIER DU DIABLE** est classée en zone urbaine ou à urbaniser au Plan Local d'Urbanisme **approuvé le 22 juin 2009**.

Ce classement est dicté par l'option d'une constructibilité maîtrisée, dans le respect d'un ensemble d'orientations d'aménagement structurantes retenues par la municipalité dans le cadre des études de la ZAC.

Compte tenu de ce parti pris de respect des options inscrites au document d'urbanisme, le projet portera surtout sur la mise au point des diverses dispositions d'aménagement : organisation du bâti et du parcellaire, tracé et caractéristiques détaillées des voies de desserte, conception et dimensionnement des ouvrages d'assainissement ...

**Il s'agit d'un enjeu stratégique du développement communal en proximité du bourg, et à proximité immédiate des équipements publics.**

La collectivité se devant d'organiser et de maîtriser dans la durée l'urbanisme du bourg, a opté pour le mode opératoire d'aménagement qu'est la ZAC. Elle doit alors permettre à l'opérateur désigné d'acquiescer le foncier par voie amiable et si besoin est par voie d'expropriation.

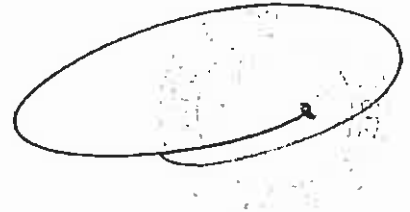
La concertation qui a été engagée lors des études préalables a démontré, quant à elle, l'intérêt général du projet, qui n'a pas soulevé d'objection.

L'enquête publique qui a été menée après que la déclaration d'utilité publique ait été sollicitée auprès de Monsieur le Préfet par délibération du 27 juillet 2009 s'est correctement déroulée.

Le Commissaire Enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve.

En conséquence, compte tenu de tout ce qui précède, il s'agit d'un enjeu stratégique du développement communal en proximité du bourg, et à proximité immédiate des équipements publics pour le territoire de la commune des MOUTIERS EN RETZ. Il tend à favoriser l'intégration de la population résidente, dans un souci de développement durable et maîtrisé.  
La ZAC du QUARTIER DU DIABLE présente donc un intérêt général et une utilité publique certaine.

Le Maire,  
Jean GUILLOT



Vu pour être annexé à mon arrêté du 25 JUIN 2010  
Nantes, le 25 JUIN 2010

pour le préfet  
le secrétaire général

Handwritten signature of Michel PAPAUD.

Michel PAPAUD