

## « La Huppe du Paradou »



**MAIRIE**  
**Boîte 23**  
**44760 La Bernerie en Retz.**

La Bernerie en Retz le 12/02/2007.

Objet : Réunion du 09 Janvier 2007 sur  
le projet de la ZAC de La Rogère.

Monsieur le Maire,

Le Conseil d'Administration de notre Association vous remercie de votre invitation pour débattre du sujet ci-dessus porté en référence. Nous avons pris acte des points suivants :

- la ZAC sera une ZAC privée,
- une réponse écrite nous sera faite sur les points que nous avons mentionnés dans le livret mis à la disposition des habitants de la commune suite à la réunion publique du 16 Décembre 2006,
- le projet n'est pas encore définitivement arrêté. Des aménagements, selon les avis inscrits dans le document mis en place en Mairie, seront apportés et la concertation sera poursuivie,
- le tracé des voiries n'est pas définitif et son impact sur le parcours « Vélocéan » sera revu en concertation avec le Conseil Général. **Les haies bocagères ne feront l'objet d'aucune « coupe sauvage » avant discussion complémentaire sur les voies,**
- Le périmètre pressenti, non modifiable, d'environ 13 ha pour une surface du périmètre d'étude de 30ha comportera un habitat compris entre 80 et 110 maisons,
- la mare intégrée à ce jour dans les « communs de la Rogère » est actuellement incluse dans le périmètre pressenti comme « un espace vert » à aménager par la société en charge de l'aménagement de la ZAC. Elle peut être sortie du périmètre. Les autres surfaces des « Communs » sont intégrées au futur PLU en zone N ou n'apparaissent plus comme « Zone Réservée ». **L'application des articles R123-8 et R 123-9 du code de l'Urbanisme offre un effet de constructibilité sur la Zone N.L'Association émet les plus grandes réserves sur le devenir des**

**« Communs » et souhaite un plan cadastral précis, sur l'ensemble du périmètre d'étude, ainsi que le maintien du statut des « terrains des Communs » selon la Charte signée avec la commune en 1990.**

- une étude d'impact de la ZAC sur l'environnement et le cadre de vie sera faite,
- le nom de l'aménageur n'est pas encore connu, une procédure d'appel d'offre sera lancée. Sur ce point notre Association fait valoir qu'actuellement un promoteur s'est rendu propriétaire de nombreuses parcelles et que cette démarche ne peut conduire qu'à une DUP en cas d'échec relatif à la vente des parcelles encore détenues par des particulier ou par la mise à l'écart de ce promoteur et donc à un possible recours à l'expropriation.

L'Association formule d'autres questions complémentaires à celles transmises par celle-ci dans le document mis à la disposition des habitants à savoir :

- Où en est-on dans l'élaboration du cahier des charges de l'aménageur ? Sera-t-il consultable par tous ?
- Quelle capacité d'accueil, en termes de nombre de personnes, est envisagée sur la ZAC ? Quelles conséquences seront intégrées sur les réseaux d'eau potable, usées, et pluviales ?
- Quel est le montant de l'enveloppe budgétaire prévisionnelle que la commune a programmé pour faire face aux études préalables en cours et à venir ? Comment récupèrera-t-elle ces engagements financiers ? Un bilan final sera-t-il publié ?

**Sur ce dernier point l'Association rappelle que cette opération ne doit pas avoir de répercussions financières pour le contribuable local.**

Dans l'attente de vos réponses aux questions posées lors de cette réunion et dans notre document écrit annexé au cahier de doléances ouvert sur ce projet, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes plus sincères salutations.

Lucien Brunel,  
Président.

Copies : Monsieur le premier Adjoint,  
Monsieur le Directeur des Services.