



**Arrêté préfectoral du 30 DEC. 2022**  
portant déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de  
la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite du « Fief de Volette » sur la commune d'Arvert.

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** l'arrêté préfectoral du 21 novembre 2022 donnant délégation de signature à M. Stéphane DONNOT, Sous-Préfet de Rochefort, chargé de l'intérim des fonctions de Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime, et organisant sa suppléance ;

**Vu** la convention « projet » relative au projet de la Zone d'Aménagement Concerté dite « Fief de Volette » sur la commune d'Arvert signée le 21 septembre 2012, entre la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la commune d'Arvert et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

**Vu** la convention cadre pour la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat, signée le 06 août 2014 entre la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

**Vu** la délibération de la commune d'Arvert, du 26 février 2018, demandant à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique et de solliciter le préfet pour l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe pour ce projet ;

**Vu** les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire transmis par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2021 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 d'Arvert ;

**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 quatre réserves et de trois recommandations du commissaire enquêteur en date du 16 mars 2022 ;

**Vu** la délibération n°055-2022 du 2 juin 2022 de la commune d'Arvert par laquelle le conseil municipal :

- prend acte et répond aux conclusions, réserves et recommandations du commissaire enquêteur,
- réitère l'intérêt général du projet de réalisation de la ZAC du Fief de Volette,
- prend acte de la déclaration de projet annexe de la délibération,
- poursuit la procédure de déclaration d'utilité publique sur la totalité du périmètre de la ZAC du Fief de Volette,

- et demande à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine de solliciter le préfet pour la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Fief de Volette » sur la commune d'Arvert ;

Vu le courrier du 29 novembre 2022 par lequel le directeur de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine sollicite la déclaration d'utilité publique pour le projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Fief de Volette » sur la commune d'Arvert ;

**CONSIDÉRANT** que la commune d'Arvert est confrontée depuis une trentaine d'année au mitage de son territoire, avec le développement de nombreuses résidences secondaires (pavillons) le long des voies principales ou secondaires, sans cohérence avec le centre-bourg et sans répondre aux besoins en logement de la commune ;

**CONSIDÉRANT** la forte pression foncière sur le secteur qui génère un prix du foncier trop onéreux et inaccessible pour les ménages de la commune ;

**CONSIDÉRANT** que l'offre résidentielle sur la commune d'Arvert n'est pas assez diversifiée notamment en termes d'habitat social ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de la ZAC du Fief de Volette, situé dans une dent creuse au nord du bourg, permettra le développement de la commune d'Arvert en évitant une extension spatiale du bourg, tout en gardant la maîtrise et la qualité de l'aménagement afin d'augmenter et de diversifier le parc de logements sur la commune ;

**CONSIDÉRANT** que ce nouveau quartier s'insérera dans le cadre paysager local en prenant en compte les enjeux environnementaux du site notamment en matière d'aménagement paysager ou de recueil et rejets des eaux pluviales ;

**CONSIDÉRANT** que le projet est compatible avec les documents de planification de la commune d'Arvert et répond aux orientations du SCOT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique s'agissant de l'augmentation et la diversification d'offre de logements ainsi que le renforcement des modes doux de déplacement ;

**CONSIDÉRANT** les réserves et les recommandations du commissaire enquêteur, suite à l'enquête publique, relatives à la modification du périmètre de la ZAC (1ère réserve et 3ème recommandation) et à la prise en compte des doléances de certains propriétaires (3 autres réserves et deux premières recommandations) ;

**CONSIDÉRANT** que le conseil municipal d'Arvert dans la délibération du 2 juin 2022 sus-visée n'a pas retenu la proposition du commissaire enquêteur (1ère réserve et 3ème recommandation) de modifier le périmètre de la déclaration d'utilité publique afin de conserver la cohérence de l'aménagement d'ensemble de la ZAC et le nombre de logements à construire : de 100 à 120 logements dont environ 10 % de logements locatifs sociaux en individuel, 30 % de primo-accession et le reste en terrains à bâtir ;

**CONSIDÉRANT** que le conseil municipal d'Arvert dans la délibération du 2 juin 2022 sus-visée a répondu favorablement aux propositions du commissaire enquêteur (3 autres réserves et deux premières recommandations) et a souhaité les mettre en œuvre :

- en privilégiant la concertation avec les habitants riverains autour de rencontres programmées pour expliquer le projet et les possibilités offertes à chacun d'entre eux dans le cadre de la réalisation de macro lots tel que prévu dans le dossier de réalisation de la ZAC,
- en modifiant à la marge le plan de composition établi pour répondre aux demandes personnelles formulées ;

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) dite du « Fief de Volette » sur la commune d'Arvert 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 :** L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a la possibilité d'acquérir 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 :** L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 d'Arvert 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](http://www.telerecours.fr) ».

**Article 6 :** Le Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime, le Sous-Préfet de Rochefort, la Maire d'Arvert, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 30 DEC. 2022

Pour le Préfet,  
Le Sous-Préfet de Rochefort,



Stéphane DONNOT



**COMMUNE D'ARVERT (17)**

**Déclaration d'Utilité Publique  
Fief de Volette**



Vu pour être annexé à mon arrêté  
du **30 DEC 2022**

Pour le Préfet,  
Le Sous-Préfet

*Stéphane DONNOT*  
Stéphane DONNOT



Périmètre de la DUP (8,1 ha)  
 Parcelles objet d'une division



## ANNEXE 2

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

### Commune d'Arvert

#### Projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Fief de Volette »

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 du Fief de Volette est à vocation principale d'habitat ; elle doit permettre à la commune d'Arvert 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 8 hectares, située à proximité du centre-bourg, au sein de laquelle est prévue la réalisation d'environ 100 à 120 logements dont :

- 12 logements pour développer du logement locatif social,
- 38 logements de terrains de primo-accession,
- et environ 72 terrains à bâtir en accession libre sur des superficies allant de 400 à 450 m<sup>2</sup> en moyenne.

Ce programme prévoit également la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructures nécessaires à la desserte et au fonctionnement du futur quartier (voiries, réseaux divers, ouvrages de gestion des eaux pluviales, cheminements piétons et paysagers).

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable ainsi que dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de son environnement.

#### Enquête publique

La population s'est exprimée pendant l'enquête publique. Les observations recueillies émanent en grande partie des propriétaires opposés à la ZAC ou à son périmètre ; ces derniers demandent le retrait des parties de parcelles impactées par le projet et refusent toute mise en œuvre de la procédure d'expropriation en cas d'échec d'accord amiable.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire conjointe assorti de quatre réserves et trois recommandations relatives à la modification du périmètre de la ZAC (1ère réserve et 3ème recommandation) et à la prise en compte des doléances de certains propriétaires (3 autres réserves et deux premières recommandations).

Par délibération du 2 juin 2022, le conseil municipal d'Arvert n'a pas retenu la proposition du commissaire enquêteur (1ère réserve et 3ème recommandation) de modifier le périmètre de la déclaration d'utilité publique afin de conserver la cohérence de l'aménagement d'ensemble de la ZAC et le nombre de logements à construire.

Néanmoins, le conseil municipal a répondu favorablement aux 3 autres réserves et aux deux premières recommandations du commissaire enquêteur et a souhaité les mettre en œuvre :

- en privilégiant la concertation avec les habitants riverains autour de rencontres programmées pour expliquer le projet et les possibilités offertes à chacun d'entre eux dans le cadre de la réalisation de macro lots tel que prévu dans le dossier de réalisation de la ZAC,
- en modifiant à la marge le plan de composition établi pour répondre aux demandes personnelles formulées ;

## Justification de l'utilité publique

La ZAC du Fief de Volette présente un caractère d'utilité publique, car :

– elle contribue à développer une dynamique démographique et économique au sein de la commune d'Arvert avec l'augmentation de l'offre en logements aidés (environ 10 % 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 et architecturale ;

– elle densifie le secteur situé entre la rue Piochet, le chemin de la Seudre, la rue des Aigrelles et la rue du Bois Vollet, comblant ainsi un espace vide entre ces rues le long desquelles s'est développé un mitage. Le projet de la ZAC retisse une organisation urbaine cohérente qui renforcera le bourg avec la création de nouveaux espaces publics et l'amélioration des circulations douces pour connecter le quartier aux quartiers résidentiels existants ;

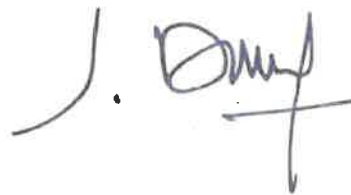
- elle garantit la bonne intégration du futur quartier dans son environnement immédiat et s'inscrit dans l'objectif de préservation et de valorisation du patrimoine environnemental par la création de deux coulées vertes structurantes accueillant les voiries principales et assurant la collecte des eaux pluviales par une noue paysagée ;

Enfin, la ZAC du fief de Volette est conforme avec les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arvert. Elle répond aux orientations définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique s'agissant de l'augmentation et la diversification d'offre de logements ainsi que le renforcement des modes doux de déplacement.

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

La Rochelle, le 30 DEC. 2022

Pour le Préfet,  
Le Sous-Préfet de Rochefort,



Stéphane DONNOT