

# Enquête Publique Unique

Département de  
la  
Vendée



# Conclusion et Avis

Sur la partie :

**Mise en compatibilité avec le Plan Local  
d'Urbanisme,** relative au projet d'aménagement urbain dit «Îlot  
des écoliers» sur la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine (85).



Commissaire Enquêteur :  
**Jean-Paul Christiny**

**T.A Nantes n° E19000230/44**

# Sommaire

( Partie n° 03 )

## Mise en Compatibilité avec le PLU

<b>• 1°/ Préambule</b>	<b>Page n° 03</b>
• 1.1 Objet de l'enquête	Page 03
• 1.2 Le Projet	Page 03
<b>• 2°/ L'enquête Publique</b>	<b>Page n° 04</b>
• 2.1 Déroulement de l'enquête publique	Page 04
• 2.2 Information du Public	Page 04
• 2.3 Dépôt des observations	Page 05
• 2.4 Permanences	Page 05
• 2.5 Bilan de la participation du public	Page 07
• 2.6 Étude quantitative des observations du public	Page 07
• 2.7 Clôture du registre et de l'enquête publique	Page 07
• 2.8 Procès-Verbal de synthèse	Page 07
<b>• 3°/ Analyse du Commissaire Enquêteur</b>	<b>Page n° 08</b>
• 3.1 L'organisation et déroulement de l'enquête	Page 08
• 3.2 PPA	Page 08
• 3.3 Finalité de l'ensemble du projet	Page 08
• 3.4 Mise en compatibilité du PLU	Page 08
• 3.5 Participation du public	Page 09
• 3.6 Le mémoire en réponse du porteur de projet	Page 09
• 3.7 Conclusion	Page 09
<b>• 4°/ Avis du Commissaire enquêteur</b>	<b>Page n° 09</b>

# 1 . Préambule

---

## 1.1 Objet de l'Enquête Publique

Nous sommes ici dans le cas spécifique de pluralité d'enquêtes conduites dans le cadre d'une enquête dite unique conformément aux dispositions de l'article L.136-6 du Code de l'environnement portant sur une :

**Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et enquête parcellaire sur la commune de Sainte-Gemme-la-Plaine (85) relatives au projet d'aménagement urbain « Îlot des écoliers »**

Lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement, l'enquête est régie par les dispositions du Code de l'Environnement. C'est le cas pour le projet d'aménagement de Sainte-Gemme-La-Plaine, qui nécessite une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme soumis à une enquête publique.

La présente enquête publique dite « unique » fait donc l'objet d'un rapport unique mais de trois conclusions et avis séparés. Le présent document concerne :

**La mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme relative au projet d'aménagement urbain « Îlot des écoliers » de la commune de Sainte-Gemme-la-Plaine (85).**

## 1.2 Le projet

Depuis quelques années, l'expansion de l'habitat pavillonnaire a affectée de manière significative la ressource foncière de la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine qui est aujourd'hui confrontée à la problématique du manque de disponibilité de terrains à bâtir.

Dans ce contexte, la municipalité a décidé de s'engager à conduire une opération d'aménagement urbain. L'opération vise à permettre le développement urbain de la commune en répondant aux orientations fixées par le Plan Local d'Urbanisme, qui sont :

- Favoriser la mixité urbaine et sociale
- Prévoir une croissance démographique équilibrée
- Renforcer le niveau d'équipements en adéquation avec les besoins
- Faciliter et sécuriser les déplacements

En finalité, le projet porte sur la création d'un nouveau quartier, situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il est constitué d'un seul tènement foncier comprenant 5 parcelles référencées au cadastre sous la dénomination AE n° 13, 14, 15, 16 et 27, d'une superficie totale de 42 010 m<sup>2</sup> et utilisées comme terres agricoles cultivées bien que situées en zonage 1AUh selon l'actuel PLU approuvé le 28 novembre 2011.

Ce sont ainsi environ 65 logements qui seront créés visant à assurer une mixité sociale et intergénérationnelle. Pour ce faire, le projet comprendra au total au moins 20 % de logements locatifs à caractère social à destination des jeunes ménages et/ou des personnes âgées. Ils pourront prendre la forme de logements individuels voire collectifs. Il sera créé sur le projet environ 50 lots libres destinés à du logement individuel d'une taille moyenne d'environ 400 m<sup>2</sup>.

## **2 . L'Enquête Publique**

---

### **2.1 Déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée durant un délai de 40 jours consécutifs et ce du **lundi 16 Décembre 2019 à 09 heures 00** au **vendredi 24 Janvier 2020 à 17 heures 30**, conformément aux dispositions de l'arrêté susmentionné de M. le Préfet de la Vendée, prescrivant la mise à enquête publique unique relative au projet d'aménagement urbain de l'îlot des écoliers portant sur l'utilité publique, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet situé sur la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine.

La durée de l'enquête a été déterminée afin de tenir compte de la période des vacances scolaires de fin d'année et des impératifs que cette période peut générer pour le public.

Pendant toute la durée de l'enquête et tout particulièrement hors permanences, le registre et le dossier d'enquête sont restés à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Sainte-Gemme-La-Plaine.

Il n'a été à déplorer aucun incident particulier.

### **2.2 Information du public**

#### **2-2-1 Affichage Public de l'Avis d'Enquête :**

L'avis d'enquête de format réglementaire noir sur fond jaune a été affiché sur 5 emplacements différents de la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine à compter du vendredi 29 Novembre 2020, soit au minimum 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête, sur les sites suivants :

- . Mairie ( 01 exemplaires ).
- . Périphérie du périmètre de la DUP, rue de la Mairie, rue des écoliers et rue des roches ( 04 exemplaires ) .

Cette information réglementaire a notamment été complétée par un article de presse informel, à l'initiative du Maire de la Commune, paru dans le journal régional OUEST-FRANCE.

#### **2-2-2 Vérification de la conformité de l'affichage :**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, soit le le jeudi 05 décembre 2020, nous avons vérifié la conformité des 05 sites d'affichage mis en place par le porteur de projet. Par la suite, à l'occasion de nos déplacements et préalablement ou à l'issue de la tenue de nos quatre permanences, la présence constante de l'affichage réglementaire a été vérifiée.

#### **2-2-3 Publication dans la Presse régionale :**

Cet avis a fait l'objet :

- . D'une première publication dans deux journaux à diffusion départementale :
  - . OUEST FRANCE, le vendredi 29 Novembre 2019
  - . VENDEE AGRICOLE le vendredi 29 Novembre 2019, soit quinze jours au moins avant le début de l'enquête dans le cadre de la première publication.
- . D'une seconde publication dans ce même type de presse
  - . OUEST FRANCE le jeudi 20 Décembre 2019
  - . L'ÉCHO DE L'OUEST le jeudi 20 décembre 2019, soit dans les huit premiers jours suivant le début de l'enquête publique.

## **2-2-4 Dématérialisation de l'information et du dossier d'Enquête :**

Les avis d'enquêtes et les arrêtés préfectoraux d'ouverture à enquêtes publiques ont été consultables sur le site internet des services de l'état de la Préfecture de la Vendée, (<http://vendee.gouv.fr>) - rubrique : Publications / Enquêtes publiques et consultation du public/ ( Menu déroulant par commune ) au minimum 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et ensuite pendant toute la durée de l'enquête.

Nous nous sommes personnellement assuré de cette mise en ligne et ce dès le 02 Décembre 2019, puis :

- . Le jour de l'ouverture de l'enquête, soit le 16 Décembre 2019.
- . A l'occasion de chacune de nos permanences.
- . A la clôture de l'enquête publique le 24 Janvier 2020.

Le dossier d'enquête dans sa totalité, a été consultable durant toute la durée de l'enquête du 16 Décembre 2019 au 24 janvier 2020 sur le même site des services de l'état de la Préfecture de la Vendée. Nous nous sommes personnellement assuré de cette mise en ligne dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Un poste informatique a été mis a disposition du public en Mairie de Sainte-Gemme-La-Plaine, avec accès direct au dossier d'enquête dématérialisé, aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie et durant les permanences du Commissaire Enquêteur .

## **2-3 Dépôts des observations**

Un registre d'enquête unique, établi sur feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur a été déposé en Mairie de Sainte-Gemme-la-Plaine afin de recevoir les observations du public. Il est resté disponible durant la totalité de l'enquête pendant les heures d'ouverture de la mairie.

Les observations sont également adressables par écrit au Commissaire Enquêteur, à la mairie de Sainte-Gemme-La-Plaine, 03 rue de la mairie ( 85400 ) Sainte-Gemme-La-Plaine.

Une adresse mail a été spécialement dédiée à la réception des observations par courriers électroniques : ( [enquetepublique.vendee3@orange.fr](mailto:enquetepublique.vendee3@orange.fr) ). Après vérification du bon fonctionnement de cette adresse, elle a été opérationnelle dès la date d'ouverture de l'enquête puis durant tout le long de celle-ci.

La fonctionnalité de celle-ci a été vérifiée dans les mêmes conditions que pour la mise en ligne des avis d'enquête publique. Les documents ainsi reçus sont collationnés par l'autorité organisatrice de l'enquête afin d'être mis en ligne et consultables sur le site dédié à l'enquête publique.

## **2.4 Permanences**

Quatre permanences ont été programmées durant le temps de l'enquête au siège de la Mairie de Sainte-Gemme-La-Plaine selon les dates et horaires suivants :

- Lundi 16 Décembre 2019 de 09h00 à 12h00.
- Vendredi 27 décembre 2019 de 09h00 à 12h00
- Samedi 11 Janvier 2020 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 24 Janvier 2020 de 14h30 à 17h30.

Elles ont été déterminées en fonction des spécificités du calendrier de l'enquête qui couvre la période des vacances scolaires de fin d'année. A ce titre la Mairie à exceptionnellement été ouverte le vendredi 24 janvier 2020 après-midi.

Elles se sont déroulées dans la salle du conseil de la Mairie, mise spécifiquement à notre disposition. Cette salle directement accessible au public ne présente aucune difficulté d'accès notamment pour les personnes à mobilité réduite. Son agencement fonctionnel nous a permis un accueil du public dans de bonnes conditions. Afin de palier à toute hésitation, le personnel d'accueil de la Mairie était disponible pour renseigner et orienter le public, complétant ainsi la signalisation verticale mise en place par les services municipaux.

● **Lundi 16 Décembre 2019 :**

**Ouverture de l'Enquête Publique - Première Permanence**

*De 09 h 00 à 12 h 00 en Mairie de Sainte-Gemme-la-Plaine.*

Bilan de la Permanence :	
Nombre de visite(s) :	0
Nombre d'observation(s) :	0
Nombre de courrier(s) :	0

● **Vendredi 27 Décembre 2019 :**

**- Seconde Permanence**

*De 09 h 00 à 12 h 00 en Mairie de Sainte-Gemme-la-Plaine.*

Bilan de la Permanence :	
Nombre de visite(s) :	3
Nombre d'observation(s) :	2
Nombre de courrier(s) :	1

● **Samedi 11 Janvier 2020 :**

**- Troisième Permanence**

*De 09 h 00 à 12 h 00 en Mairie de Sainte-Gemme-la-Plaine.*

Bilan de la Permanence :	
Nombre de visite(s) :	8
Nombre d'observation(s) :	2
Nombre de courrier(s) :	1

● **Vendredi 24 Janvier 2020 :**

**Quatrième et dernière Permanence – Clôture de l'Enquête Publique**

*De 14 h 30 à 17 h 30 en Mairie de Sainte-Gemme-la-Plaine.*

Bilan de la Permanence :	
Nombre de visite(s) :	1
Nombre d'observation(s) :	1
Nombre de courrier(s) :	0

## 2.5 Bilan de la participation du public

Nombre de Visites au cours des permanences :	12
Nombre Total des observations :	10

Détail des observations par type d'enquête :			
	Registre Unique	Courrier	E.mail
Déclaration DUP	5	2	3
Mise en Compatibilité PLU	0	0	0
Enquête Parcelaire	0	0	0

## 2.6 Étude quantitative de la participation du public

Ce n'est au final que deux thèmes qui ont été abordés par les contributeurs .

Le premier porte sur l'utilité publique du projet, ( n° 01 ) décliné cependant avec un sous-thème ( n° 01/01 ) spécifique à l'aménagement de la périphérie de l'école publique.

Le second ( n° 02 ) porte sur le patrimoine archéologique du site de l'îlot des écoliers.

Nous retiendrons que si la participation dans son ensemble a été relativement modeste, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme n'a généré aucun intérêt du public à l'occasion des visites que nous avons eu durant les permanences et de ce fait aucune observation.

## 2.7 Clôture du registre unique et de l'enquête publique

Le **Vendredi 24 Janvier 2020 à 17 heures 30**, conformément aux dispositions de l'arrêté de référence, nous avons procédé à la clôture du registre d'enquête. A l'issue les pièces du dossier ont été mis à notre disposition.

L'enquête publique s'est achevée ce même jour, **Vendredi 24 Janvier 2020 à 17 h 30**.

## 2.8 Le procès-verbal de synthèse

Le vendredi 31 Janvier 2020 à 09 heures 30, nous CHRISTINY Jean-Paul, Commissaire Enquêteur, avons rencontré en Mairie de Sainte-Gemme-la-Plaine, M. GENDREAU Bertrand et M. CARIOU Ronan de l'Établissement Public Foncier de la Vendée, afin de lui présenter et lui communiquer la synthèse des observations recueillies et consignées dans le procès-verbal de synthèse.

Cette remise s'est déroulée en présence de M. Pierre CAREIL, Maire de la Commune.

Dans ce document les faits marquants de l'enquête sont rappelés et le porteur de projet est appelé à se prononcer sur les différentes observations .

Enfin, il lui est notifié qu'il dispose d'un délai de 15 jours pour y répondre par écrit.

Le jeudi 13 février 2020 par mail, puis le samedi 15 Février 2020 par courrier A/R le mémoire en réponse de l'Établissement Public Foncier de la Vendée nous est communiqué.

Ces deux documents sont joints en annexes n° 01 et 02 du Présent rapport .

## **3 . Analyse du Commissaire Enquêteur**

---

### **3.1 L'organisation et le déroulement de l'enquête**

La constitution du dossier d'enquête nous semble, cohérente et conforme aux exigences réglementaires. Compréhensible, même pour un public non averti, elle n'a pas généré d'observation spécifique.

L'organisation et le déroulement de l'enquête ce sont déroulées dans un climat apaisé qui n'a pas généré de velléité particulière.

Nous n'avons pas relevé d'erreur, ou de carence, voir d'insuffisance de nature au mettre en danger la sécurité juridique du projet où de l'enquête.

### **3.2 Les Personnes Publiques Associées**

La réunion des personnes Publiques Associées n'amène pas de remarque spécifique, quant à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, elle confirme que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### **3.3 Finalité de l'ensemble du Projet**

Dans un contexte national de modération de la consommation des terres agricoles, il est devenu primordial de gérer l'espace de manière économe. L'habitat comme les autres infrastructures doivent être développés en optimisant la consommation foncière. Ainsi disposer, en centre bourg, d'une surface constructible de 04 hectares exploitée actuellement à des fins agricoles est de nature à apparaître comme un véritable non-sens.

Le projet dans son ensemble, qui a déjà retenu l'attention des précédentes mandatures et fait débat depuis déjà plusieurs décennies, semble cohérent et répondre à un besoin avéré pour la commune mais également une attente concrète de la population Gemmoise notamment en matière d'aménagement de l'espace et de l'équipement public . Nous retiendrons ainsi que, selon les hypothèses de l'INSEE, la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine devrait-être confrontée, dans les prochaines années, à l'accueil de nouvelles populations, que la structure et la taille actuelles du parc de logements ne peuvent satisfaire.

L'aménagement de l'îlot des écolier semble de nature à réaménager en profondeur le centre-ville actuel et tendre vers des objectifs de développement durable et de mixité sociale, nonobstant un contexte de contraintes urbaines, mais également archéologiques.

Alors qu'une mise en compatibilité avec le PLU s'avère nécessaire, le projet nous semble s'intégrer dans l'esprit des objectifs des différents documents de planification et d'urbanisme, qu'ils soient actuels comme le PLU ou en cours d'élaboration comme le PLUi.

Alors que la phase habitat du projet semble faire quelque peu débat, l'idée directrice de réaménagement du centre bourg fait l'unanimité.

### **3.4 Mise en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme**

Le projet de l'îlot des écoliers objet de la Déclaration d'Utilité Publique implique plusieurs modifications du document d'urbanisme afin de le rendre compatible.

Ces modifications concernent :

- L'opération d'aménagement programmé n°03.
- Le plan de zonage.

Dans un cas comme dans l'autre, les modifications en question n'apportent pas de contradiction avec les options fondamentales du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Gemme-la-plaine et respectent les orientation du PLUi comme du SCOT.



### **3.5 La participation du public**

Il n'y a eu aucune observation relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, qui est passé totalement inaperçu aux yeux du public, alors que cette partie de l'enquête a bénéficié de la même publicité que l'ensemble de l'enquête.

### **3.6 Le mémoire en réponse du porteur de projet**

En l'absence d'observation portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, le mémoire en réponse ne portera pas sur cette partie de l'enquête publique unique.

### **3.7 Conclusion**

- Le projet d'aménagement urbain de l'îlot des écoliers de la commune de Sainte-Gemme-la-Plaine nous semble effectivement présenter un caractère d'intérêt général .
- La mise en compatibilité n'apporte pas de contradiction avec les options fondamentales du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Gemme-la-plaine, et n'apporte qu'une redéfinition plus précise de la programmation initiale.
- La réunion des personnes Publiques Associées n'amène pas de remarque spécifique.
- La mise en conformité avec le PLU n'a généré aucun intérêt et de ce fait aucune opposition ni proposition de la part du public.

## **4 . Avis du Commissaire Enquêteur**

---

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette procédure d'enquête publique, le commissaire enquêteur :

### **Estime que :**

- ✓ La présente enquête publique a fait l'objet d'une procédure réglementaire respectée.
- ✓ L'information du public a été soigneusement réalisée et suffisamment diversifiée à l'aide de la mise en place de la totalité des moyens préconisés.
- ✓ L'enquête s'est déroulée sur une durée suffisante et un nombre de permanences adaptés. Que ces dernières se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles, de transparence et selon le calendrier prévu , permettant ainsi à chacun de s'informer, se documenter, de participer et de s'exprimer quel qu'en soit le mode ou le support plébiscité.
- ✓ Le dossier d'enquête répond aux critères réglementaires tout en étant compréhensible même pour un public non averti. Il est, de même, resté accessible tout au long de l'enquête, quelque soit le mode de communication privilégié par le public.
- ✓ L'organisation rationnelle de l'enquête a permis, dans le cadre de sa préparation comme dans son déroulement , d'obtenir toutes précisions utiles sur les différents éléments du dossier, ne laissant ainsi aucune zone d'ombre en suspend.

### Estime que la mise en compatibilité avec le Plan local d'Urbanisme :

- ✓ Est cohérent avec la politique conduite par la municipalité de la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine dans sa stratégie d'aménagement du centre-ville ayant pour objectifs :  
De produire une offre de logements variée permettant d'accueillir différents publics ;  
Favoriser la mixité sociale ; Renforcer le niveau d'équipement en adéquation avec les besoins actuels et à venir de la population Gemmoise.
- ✓ Est indispensable pour mener à bien le projet présenté, dans la mesure où les parties Déclaration d'Utilité Publique et Enquête Parcellaire ont été gratifiées d'un avis favorable dans le cadre de la présente enquête unique.
- ✓ Consiste en une redéfinition plus précise et de portée limitée de la programmation initiale, et à ce titre respecte la notion de « *non contrariété avec les options fondamentales du document d'urbanisme* » retenue par la jurisprudence.
- ✓ N'a généré aucun intérêt de la part du public et à ce titre cristallisée aucune opposition marquée.

### Conclue :

Qu'à l'analyse des motifs évoqués ci-dessus, il est donné un **AVIS FAVORABLE**, sans réserve, à la demande de Mise en Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme ( PLU ) concernant le projet d'aménagement urbain de l'îlot des écoliers de la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine .

Fait et clos à Givrand ( 85 )  
le 18 Février 2020

Jean-Paul Christiny  
Commissaire Enquêteur