

# Procès-Verbal de Synthèse



**relatif à :**

## **l'Enquête Publique Unique**

Ouverte en préalable à la 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) relative au projet d'aménagement urbain « Îlot des écoliers » qui s'est déroulée du lundi 16 Décembre 2019 au vendredi 24 Janvier 2020



Jean-Paul Christiny  
Commissaire Enquêteur :

## Introduction

---

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

Le porteur de projet a été informé qu'il dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles qui seront annexées au rapport de l'enquête publique unique.

Un premier exemplaire est remis au pétitionnaire, et un second est annexé en pièce jointe au rapport du Commissaire enquêteur.

## Information sur le 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 n° 19-DRCTAJ/1-637 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 et déplacements que cette période peut générer pour le public.

Durant tout le temps de l'enquête 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.

L'information du public a été diffusée de façon satisfaisante et diversifiée.

Le calendrier initial et les délais réglementaires ont été respectés.

Aucun incident de nature à impacter le déroulement de l'enquête publique n'est à déplorer.

## Bilan des 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 présente toutes les commodités d'accès notamment pour les personnes à mobilité réduite.

Son agencement fonctionnel nous a permis un accueil du public dans de bonnes conditions .

• **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 Visites :	<b>00</b>
	•	Nombre d'Observations écrites :	<b>00</b>
	•	Nombre d'Observations courriers :	<b>00</b>

Nous avons été accueilli par M. Pierre CAREIL, Maire de la commune avec qui nous avons échangé, notamment sur le projet de PLUi actuellement en cours d'élaboration et dont l'arrêt a été validé le 21 Mars 2019 et sur lequel le projet d'aménagement urbain de « l'Îlot des écoliers » est identifié.

Nous n'avons reçu aucune visite.

• **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 Visites :	<b>03</b>
	•	Nombre d'Observations écrites :	<b>02</b>
	•	Nombre d'Observations courriers :	<b>01</b>

Un seul thème a été abordé. Il porte sur l'intérêt général et de la nécessité du projet dans le cadre de l'aménagement du centre-bourg et de la plus-value qu'il est en mesure d'apporter à la commune dans différents domaines.

Nous avons eu l'occasion de converser également avec M. Pierre CAREIL, Maire de la commune.

- A la suite d'un contre-temps matériel imprévu, le commissaire enquêteur n'a pu être présent en Mairie de Sainte-Gemme-la-Plaine qu'à compter de 10 heures 30, ce jour. Néanmoins, en contact avec le secrétaire de mairie, le dossier d'enquête et le registre ont été mis à disposition du public dans la salle du conseil dès 09 heures 00. Ce retard n'a généré aucune obstruction dans la conduite et rupture dans la continuité de l'enquête et n'a à ce titre induit aucune observation spécifique verbale ou écrite.

• **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 Visites :	<b>08</b>
	•	Nombre d'Observations écrites :	<b>02</b>

- Nombre d'Observations courriers : **01**

La permanence s'est articulée autour de deux thèmes :

- L'utilité publique du projet évoquée par cinq personnes, toutes résidentes de Sainte Gemme la Plaine.
- L'estimation de la valeur des terrains à exproprier, abordée par M. et Mme VINET ainsi que Mme ETIENNE, qui en sont les propriétaires. Ceux-ci nous ont rapporté qu'ils étaient prêts à céder les terrains dans la mesure où il leur en était proposé un prix à la hauteur de leurs attentes.

Nous n'avons pas eu à déplorer de difficulté.

• **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 Visites :	<b>01</b>
	•	Nombre d'Observation écrite :	<b>01</b>
	•	Nombre d'Observations courriers :	<b>00</b>

Il a été essentiellement question de la protection du patrimoine archéologique de la commune, dont des vestiges sont susceptibles d'être découverts dans le sous-sol du périmètre de la DUP.

Nous n'avons pas eu à déplorer de difficulté.

Nous avons été reçu par M. Pierre CAREIL, Maire de la commune avec qui nous avons pris acte de la date du 31 Janvier 2020 à 09 h 30 pour la remise du Procès-Verbal de synthèse avec M. GENDREAU Bertrand, représentant l'Établissement Public Foncier de la Vendée.

*Nota : Il est précisé ici que les différents échanges informels et occasionnels que nous avons pu avoir au cours des différentes permanences avec M. le Maire et quelques-uns des élus n'ont pas été comptabilisés comme des visites dans le bilan présenté.*

## **Bilan de la participation du public**

Visites	Observations sur Registres	Observations Courriers	Observation E.mail
<b>12 Personnes</b>	<b>05</b>	<b>02</b>	<b>03</b>

Ce sont au final 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.

10 observations qui ont été formulées :

- 07 dont 02 courriers ont été déposés sur le registre d'enquête et sont référencés de Obs.01/Reg à Obs. 07/Reg

- 03 ont été publiées sur la boîte mail dématérialisée de la Préfecture de la Vendée, référencées de Obs.01/mail à Obs.03/mail

## Observations formulées par le public

---

### Thème n° 01 : Déclaration d'Utilité Publique

---

#### Obs.01/Reg – Observation sur Registre

- M. JOLY Jean-Pierre, Domicilié à Ste-Gemme-La-Plaine

**Nature de l'Observation :** Ce dossier, essentiel pour le devenir de Ste Gemme La Plaine verra sa concrétisation au bout d'un demi-siècle de tergiversations... Poumon démographique, social et culturel au « cœur » d'une cité en devenir, cet espace devra concentrer un habitat dense et varié. N'ayons pas peur des R+1 et R+2 dans certaines zones de ce quartier (relais entre le bourg historique et le Ste Gemme des années 2000 avec ses lotissements). La vie scolaire, sportive, culturelle et sociale est déjà en lisière de cet espace !!! Concrétiser pour les générations futures, l'espoir d'avoir enfin une unité urbaine au service des hommes et des femmes de ce territoire. L'urbanisation en cœur d'agglomération est primordiale pour l'équilibre naturel des espaces agricoles et naturels qui environnent notre commune. Merci d'agir pour les futures générations.

#### Obs.02/Reg – Observation sur Registre

- M. Mozer ? (*Lisibilité incertaine*)

**Nature de l'Observation :** Pour ma part, je pense qu'il n'est pas nécessaire d'obtenir la totalité de ce terrain. Pour désengorger la rue de la mairie il faut absolument un parking et surtout un passage pour protéger nos jeunes.

#### Obs.03/Reg – Courrier, (02 feuillets), annexé au Registre

- M. SIMONNEAU Jean-Louis, domicilié à Ste-Gemme-La-Plaine

**Nature de l'Observation :** Terrain sur lequel la collectivité envisage son développement depuis nombre de mandatures. En effet à une période où l'on considère à juste titre qu'il faut préserver le patrimoine agricole, cette dent creuse qui ne peut avoir d'avenir ne trouve son intérêt que dans les projets communaux prévus. En effet : 1°/ L'avenir de ce terrain à des fins agricoles est impossible avec les nouvelles normes contraignantes mais nécessaires en termes d'épandages (habitations, entraînement sportif et surtout école à proximité). 2°/ L'exploitant actuel arrive en fin de carrière, donc on ne pénalise pas une entreprise ni un emploi. 3°/ Sur cet emplacement la création de logements sur des surfaces réduites permet de préserver la surface de terrain à vocation agricole ailleurs. 4°/ Un développement du pôle culturel à proximité de ceux existants, vieillissant et de capacité très insuffisante est indispensable. 5°/ La proximité de l'école publique et de l'accueil de loisir avec leur besoin ne serait-ce que pour les déplacements sécurisés des enfants à la cantine ou à la salle de sport est nécessaire. 6°/ La création de logements sur des surfaces réduites très utiles pour une population vieillissante et qui se retrouve ainsi à proximité de l'EHPAD la Ste Famille et du centre bourg avec la création de liaisons douces est très recherchée. 7°/ les jeunes ménages voir nouveaux arrivants, les familles monoparentales recherchent en vain un logement parfois dans l'attente de construire d'où demande de ce type de logements également importante. 8°/ La mixité jeunes et anciens qui peut s'y créer en parallèle du pôle culturel et sportif ne peut-être que positive avec les échanges qui en découlent. 9°/ Une augmentation du nombre de places de stationnement toujours trop réduit est nécessaire à proximité

EHPAD avec les visites des familles ou amis, entraînement sportif et surtout lors des compétitions. 10°/ Enfin ce terrain ainsi utilisé c'est une unité et un ensemble bourg cohérent qui s'en dégage.

**Obs.04/Reg – Observation sur Registre**

- Mme **POUPEAU ...**

**Nature de l'Observation :** Concernant ce projet, je pense qu'il est d'utilité publique de réussir à obtenir une partie du terrain pour permettre un passage sécurisé pour les enfants des écoles entre la rue de la mairie et l'accueil garderie et de permettre d'avantage de stationnements permettant un accès facilité aux services tels que la Mairie, la salle omnisports et salle municipale afin d'éviter les engorgements des rues avoisinantes par les événements sportifs, culturels, de loisirs, scolaire et sociaux. Merci de l'attention que vous porterez à ce message.

**Obs.05/Reg – Courrier collectif, (6 feuillets), annexé au Registre**

- Mme **COTRON Jacqueline** ; M. **DURANCEAU Michel** ; M. **GIRARD Michel** ; Mme **GUILBAUD Maryvonne** domiciliés à Sainte-Gemme-La-Plaine

**Nature de l'Observation :**

**Introduction**

Dans le projet de la commune, il faut distinguer **2 volets**, le premier concerne directement la collectivité avec un **plan d'aménagement public** sur environ 1,5 ha et le second volet est un **projet d'urbanisation classique** sur environ 2,5 ha.  
Bizarrement, la différenciation des 2 projets n'est pas démontrée.

Dans le **volet 1 du dossier, le plan d'aménagement public**, les besoins sont relativement bien identifiés, quantifiés, présentant même un caractère d'urgence lié à l'insécurité des personnes dans la zone de la mairie et son environnement.

Dans le **volet 2 du dossier, le projet d'urbanisation avec 65 logements**, les besoins sont identifiés dans une analyse partielle, en masquant certains éléments et paramètres essentiels de la réalité communale d'aujourd'hui. Le remplissage du dossier par une surcharge de données souvent historiques mais s'arrêtant à 2015 ne facilite pas une bonne lecture et une bonne compréhension de la situation actuelle.  
On trouve une initiative positive dans ce projet d'urbanisation, ce sont les 6 logements d'habitat intermédiaire destinés aux personnes âgées non dépendantes en lien avec la proximité de l'Ehpad.

**Observations**

**Volet 1 du dossier – Plan d'aménagement public**

**1** - Ce terrain situé au centre de la commune est, partiellement, d'une importance vitale pour améliorer en priorité : le stationnement des véhicules, la continuité entre l'école publique, le centre de loisirs, l'accueil périscolaire vers la restauration scolaire, la salle de sports et la bibliothèque.

**2** - Aujourd'hui, les enfants de l'école publique et ceux du centre de loisirs empruntent les abords de la D137 dans leur cheminement quotidien et nous connaissons la densité de circulation de cette voie et ses dangers.

**3** - Aux abords de la propriété en voie d'expropriation, nous avons la mairie, la restauration scolaire, la bibliothèque, la salle municipale, la salle de sports, l'Ehpad d'un côté et de l'autre l'école publique, le centre de loisirs, l'accueil périscolaire.

4 - Pour la mairie, la restauration scolaire, la salle municipale, la salle de sports, la bibliothèque et l'Ehpad, nous avons au maximum **20 places de parking**, ce qui est, évidemment, totalement insuffisant.

5 - Dans la rue de la mairie, c'est l'anarchie du stationnement et l'accès à cette rue et aux structures est compliqué. La sécurité des personnes n'est pas assurée.

6 - Quels sont les besoins immédiats pour remédier à cette situation ?  
en priorité :

1 - un parking de 160 places

2 - un cheminement sécurisé entre l'école publique, le centre de loisirs, l'accueil périscolaire vers la restauration scolaire, salle de sports, bibliothèque

en second pour répondre à 2 projets en attente :

3 - une réserve foncière pour l'extension éventuelle de l'école publique

4 - une surface pour construire une nouvelle salle de sports, celle existante est totalement saturée.

7 - Le terrain a une surface totale de 4,2 ha, mais 1,5 ha à 2 ha suffiraient pour le projet d'aménagement public et **doit être considéré d'utilité publique**.

### **Volet 2 du dossier – Projet d'urbanisation -**

1 - Le reste du terrain 2,5 ha ne doit pas être une priorité absolue et **ne peut pas être considéré d'utilité publique** mais éventuellement destiné à une urbanisation future avec des acteurs privés sous la maîtrise des propriétaires actuels.

2 - Le Plui en cours d'élaboration retient une surface constructible d'environ 8,5 ha dans l'enveloppe urbaine avec des terrains disponibles à court terme.

3 - Le futur règlement du Plui autorise sur cette parcelle de 2,5 ha - 18 logements à l'ha. Avec 65 logements prévus, nous en sommes à 26 logements à l'ha !

4 - Pourquoi s'engager dans une procédure d'expropriation pour cette partie de terrain ? Il y aura-t-il jurisprudence pour les autres acquisitions dans la commune ?

5 - La première mission de la commune s'arrête aux intérêts de la collectivité, aux aménagements publics structurés et à la sécurité des citoyens avec les moyens d'y parvenir et non à l'acquisition forcée de terrains constructibles surtout par voie d'expropriation.

6 - La négociation directe, déterminée, justifiée par la nécessité du projet d'intérêt public du 1<sup>er</sup> volet du dossier n'a pas été conduite avec des arguments suffisamment convaincants notamment sur la faisabilité de l'urbanisation du reste du terrain avec les propriétaires.

7 - Cela fait 40 ans que la commune souhaitait acquérir une partie du terrain – appelée dans les plans précédents : surface réservée – pour des équipements collectifs, sans succès.

8 - Le projet est suspendu aux fouilles archéologiques à effectuer en amont de sa réalisation avec toutes les incertitudes qui s'y rapportent.

9 - Les cheminements doux évoqués doivent être modérés par 2 voies très fréquentées de part et d'autre de l'îlot des Ecoliers : la D 137 - 12000 véhicules/jour en hiver et 22000 véhicules/jour l'été, la D 14 pas sécurisée qui traverse le bourg.

### **Prospective – Etude - du volet 2 Projet d'urbanisation**

#### **Besoins non identifiés, non analysés, non évalués pour le projet de construction de 65 logements**

1 - L'offre d'emplois sur le territoire a-t-elle évolué ou il y a-t-il des perspectives dans ce sens ?  
Pas de trace dans le dossier ?

2 - L'offre de logements est-elle insuffisante ? L'étude faite dans le dossier n'est pas évidente et ne permet pas de s'engager dans un investissement aussi lourd sans risques.

3 - La commune a-t-elle fait une évaluation des capacités d'accueil dans les écoles, l'accueil périscolaire, le centre de loisirs, les équipements sportifs, culturels, les services sociaux, les services de santé (pas de médecin à Ste Gemme) en un mot les services adaptés à une

augmentation sensible de la population et aussi à celle existante aujourd'hui.

4 - La commune a-t-elle établi un plan de réévaluation des offres pour les services à la population avec des projets futurs ?

5 - La commune va-t-elle laisser cette nouvelle population aller chercher ailleurs les activités sportives, culturelles et de loisirs, les divers services à la personne, les services périscolaires sans tenir compte de la mobilité de tous les habitants.

6 - Aujourd'hui, la capacité maximum de 50 enfants de l'accueil périscolaire arrive à saturation.

7 - Sans services adaptés pour la population, les lotissements deviennent des cités dortoirs.

8 - Le club de tennis de Ste Gemme est en grande difficulté par manque de terrain extérieur et de disponibilité dans la salle de sports.

9 - Les surfaces des équipements sportifs et de la salle municipale n'ont pas augmenté depuis 40 ans alors que la population a doublé.

10 - La salle municipale date des années 1930, sa capacité et son aménagement ne correspondent pas et ne conviennent pas à la population actuelle.

11 - Les associations, les particuliers utilisent les salles polyvalentes périphériques, Nalliers, St Aubin, Luçon, etc...) pour leurs manifestations ou fêtes de famille

12 - Les projections de la municipalité de 20 à 30 ans annonce une démographie de + 500 habitants avec des plans d'urbanisation mais paradoxalement aucun plan sur les services à la population, sportifs, sociaux et culturels.

La source Insee donnait en 2012 - 2012 habitants et en 2017 - 2044 habitants : soit une augmentation de 0,3 % en 5 ans.

13 - La commune n'a pas réalisé de réserve foncière et ne fait pas de projet pour envisager l'avenir des seniors : habitat intermédiaire, habitat inclusif, capacité d'accueil de l'Ehpad pour les personnes dépendantes.

14 - La commune n'a pas d'assainissement collectif, si l'urbanisation se développe et se densifie, l'assainissement individuel sera-t-il suffisant ?

### **Réponses au projet de la commune sur cet ilot des Écoliers et à l'expropriation**

**a) - Nous approuvons le volet 1 du dossier - Plan d'aménagement public**

**b) - Nous contestons le volet 2 du dossier - Projet d'urbanisation et l'expropriation sur cette partie pour les raisons suivantes :**

1 - Ce projet d'urbanisation ne justifie pas une expropriation et la déclaration d'utilité publique est contestable, les arguments du dossier ne sont pas solides et des recours sont opposables.

2 - Toutes les études démographiques, économiques, sociales, rapport Insee et autres sont limitées à 2015 alors que nous sommes en 2020 !

3 - Les fouilles archéologiques seront effectuées en amont du futur projet avec toutes les incertitudes qui s'y rapportent et remettent en cause les objectifs fixés avec des prévisions d'investissement hasardeuses.

4 - Aucune étude sérieuse, aucun plan, aucun projet sur le développement parallèle des équipements sociaux, culturels, sportifs alors que la commune est déjà largement sous-équipée par rapport au nombre d'habitants et que 65 nouveaux logements génèrent une augmentation sensible de la population avec des besoins non identifiés dans le dossier. L'avenir se limite à la construction de lotissements.

5 - Le vieillissement de la population est ciblé dans le dossier et va se développer mais aucune trace de projet de logements seniors, de capacité d'accueil dans l'Ehpad, de structures d'aide à domicile, de mobilité adaptée, de réserve foncière pour des établissements nécessaires aux personnes âgées.

6 - Dans le dossier, il est constaté, après un pic, le ralentissement économique suivi de la diminution de la construction depuis quelques années.

7 - 65 nouveaux logements dans cette zone vont engendrer une augmentation importante des déplacements soit à pied, vélos ou en véhicules avec des sorties prolongées sur la D137 et



la D14. Comme ces axes sont excessivement fréquentés, on imagine les dangers encourus, mais pas de dispositif dans le dossier, pas de plan de circulation, pas de sécurisation des rues et des voies D137 et D14 pour faciliter les flux et éviter les accidents.

**8** - Contrairement à ce qui est dit dans le dossier et suivant l'étude du PLUI en cours (ancien pays de Ste Hermine sous la maîtrise de la Com-Com Sud Vendée Littoral), la commune et le cabinet référent ont identifié au total 8,5 ha dans l'enveloppe urbaine de terrains constructibles ce qui remet en cause l'expropriation d'une partie de l'ilot des écoliers pour une urbanisation contrainte faute de terrains disponibles par ailleurs dans la commune.

**9** - Le dossier évoque un city stade comme offre supplémentaire pour le sport.

Il faut être sérieux car pour une population de + de 2000 habitants les équipements sportifs et les locaux sont réduits, insuffisants et n'autorisent pas la création d'associations, faute de place, pour faire du judo, du handball, du volley, de la gymnastique, de la danse, etc...

Aujourd'hui seuls la pratique du basket, du football et du tennis sont possibles.

**10** - L'investissement pour ce projet est conséquent alors que la commune doit s'acquitter et investir dans des travaux et projets prioritaires suivants :

- a) Résoudre l'insécurité de la D14 qui traverse le bourg : élargissement des trottoirs, sécuriser le carrefour de la rue des Roches, ralentisseurs...
- b) Rond-point à réaliser au carrefour du Pointeau sur la D14 (sortie des lotissements) – des accidents sont fréquents –
- c) Rond-point sur D137 pour les entrées et sorties du Lycée Agricole de Pétré (accidents graves récurrents)
- d) Augmenter la capacité de l'accueil périscolaire
- e) Rénover l'intérieur de l'église prévu depuis 7 ans au moins, des statues et des parements tombent
- f) La construction d'une nouvelle mairie (qui est contestable)
- g) Construction d'une salle polyvalente
- h) Construction d'un terrain de tennis extérieur
- i) Construction d'une nouvelle salle de sports
- j) Aménager un cheminement doux et sécurisé vers la forêt (accès actuel des piétons dangereux)
- k) Engager le projet d'assainissement collectif sur toute la commune

**Nous proposons un autre plan qui répond aux questions que nous nous posons et aux intérêts de la commune et de ses habitants :**

#### **Propositions**

Renégocier véritablement avec les propriétaires.

**Consacrer l'ensemble du terrain à la collectivité du fait de sa position centrale dans le bourg en donnant une identité sociale forte à cet ilot et une référence pour la commune .**

**1** - Application du volet 1 du dossier - plan d'aménagement public sur 1,5 à 2 ha -

**2** - Concentration des services à la population et mise en réserve foncière de ces 2,5 ha restant de terrain pour les utiliser au fur et à mesure des projets collectifs et pour répondre aux attentes des citoyens : équipements sportifs, équipements culturels, locaux sociaux, locaux administratifs, espaces verts, espaces d'échanges, espaces d'animation, espaces détente.

**3** - En lien avec l'Ehpad et sa proximité, construire des logements pour les personnes âgées.

**4** - Favoriser la flexibilité des projets en fonction de la finalité des fouilles archéologiques.

#### **Conclusion**

**Dédier cet espace de 4 ha au service de la population pour le bien vivre, pour le bien être des habitants, pour favoriser la cohésion sociale, pour l'attractivité, pour faire émerger toutes**

## les énergies sur ce lieu commun au centre de la commune.

### **Obs.06/Reg** – Observation sur registre

- M. CAREIL Jean-Marie, domicilié à de Sainte-Gemme-la-Plaine

**Nature de l'Observation :** L'aménagement du terrain « BUREAU » est un très vieux serpent de mer à Ste Gemme. Dès les années 60, ce projet était déjà dans les débats du conseil municipal de l'époque. Au cœur du centre urbain de Sainte Gemme, le non-aménagement de ce secteur crée une coupure importante entre les quartiers de part et d'autre de la route des Roches. Cet aménagement devrait recréer du lien dans la commune et favoriser les échanges et l'activité de cette partie du bourg. Ces équipements envisagés sont adaptés aux évolutions démographiques et répondent à des attentes importantes. Ce projet est présenté comme un écoquartier. La dimension environnementale au regard du défi climatique est importante. Elle sera essentielle et transversale dans toutes les dimensions dans la mise en œuvre de ce projet. Les traditions Gemmoise très favorables à la propriété foncière n'a pas permis de dépasser les obstacles à l'acquisition de ces terrains. L'évidente utilité publique de ce projet devrait permettre de dépasser ce blocage foncier en recourant à l'expropriation. L'intervention de l'EPF départemental s'avère une chose judicieuse pour conduire ce projet. Avis très favorable à ce projet.

### **Analyse du Commissaire Enquêteur :**

Il est notable, que la notion d'intérêt général et donc d'utilité publique fait l'unanimité dans la totalité de ces 06 observations, pour ce qui concerne les opérations de nature à aménager le centre bourg de la commune. Néanmoins nous retiendrons que tous les contributeurs n'ont pas la même vision des aménagements à mettre en œuvre, et que les modalités sur les mesures d'expropriation font débat.

Trois positions sont à ce titre mises en exergue :

- Obs. N° 01, 03 & 06/Reg - Favorables au projet dans son ensemble.
- Obs. N° 02 & 04/Reg - Qui voudraient voir limiter le périmètre d'utilité publique à seulement une partie de l'îlot des écoliers, en vue de sécuriser et faciliter les déplacements et stationnements dans la périphérie de la Mairie, de l'école publique et des divers bâtiments sportifs et culturels.
- Obs. N° 05/Reg - Qui préconise l'acquisition totale des terrains, tout en insistant sur la nécessité de dialogue avec leurs propriétaires actuels, dont la destination finale serait uniquement affectée à l'aménagement d'espaces communs publics quitte à procéder à une mise en réserve foncière pour étaler les aménagements dans le temps.

### **Réponse du Porteur de Projet :**

L'EPF de la Vendée considère et maintient que l'ensemble du périmètre présenté lors de l'enquête publique est nécessaire au projet d'urbanisation de l'îlot des Ecoliers et au développement du bourg de la commune de Ste Gemme la Plaine.

D'une part, comme en conviennent les contributeurs à l'enquête publique, les aménagements publics (extension de la salle de sport, plateau sportif, stationnements) trouvent naturellement leur place au nord de l'îlot, en prolongement des équipements

existants et à proximité du cœur du bourg de Ste Gemme la Plaine. Le positionnement de ces nouveaux équipements revêt un caractère stratégique pour le renforcement de la centralité du bourg et de l'identité de la commune.

D'autre part, le programme de logements à réaliser dans la partie sud de l'ilot est prioritaire pour le développement sur la commune.

En effet, l'EPF de la Vendée tient ici à rappeler que l'ensemble des documents d'urbanisme en cours (PLU) ou à venir (PLUi) ciblent l'ilot des Ecoliers comme espace privilégié de développement de l'habitat en raison de son positionnement à proximité du centre-bourg et de ses équipements mais également de sa superficie importante qui permet d'atteindre les objectifs visés par le SCoT.

Sur la commune, aucun autre secteur ne présente de caractéristiques similaires permettant l'atteintes des objectifs en matière d'habitat (cf. page 20 de la notice explicative du dossier de DUP).

### Sous-Thème n° 01/01

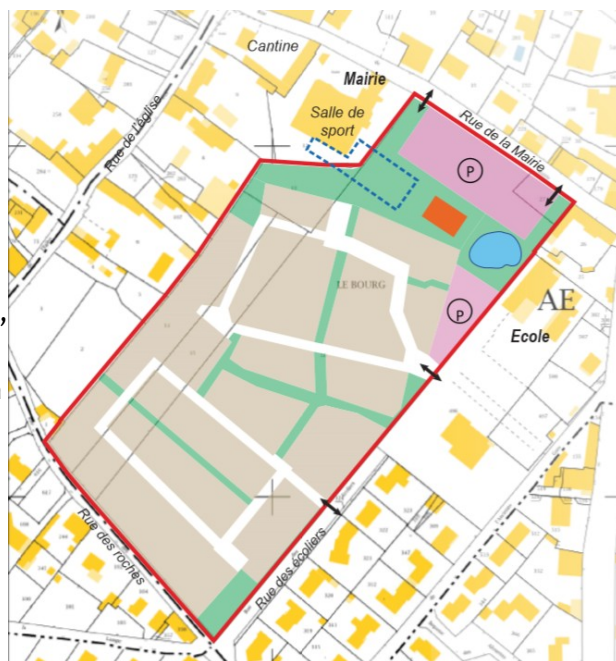
### Aménagement en périphérie de l'école de la Plaine

#### Obs.01/E.mail – Courrier électronique

- M. LACROIX Laurent, Enseignant et domicilié à Ste Gemme La Plaine

#### Nature de l'Observation :

Bonjour,  
Je suis enseignant à l'école publique « La Plaine » de Sainte Gemme La Plaine et j'habite aussi à Sainte Gemme La Plaine. Pour tous les déplacements avec ma classe de maternelle depuis l'école vers la salle omnisports, la salle des fêtes, la bibliothèque ou la cantine, les élèves doivent sortir de l'école et passer au coin de la rue de la mairie et de la route nationale. Ce passage est dangereux et représente un risque important pour le déplacement d'un groupe de jeunes élèves. Une sortie par le portail rue des écoliers et un chemin sur le terrain entre l'école et le pôle mairie/ cantine /salle omnisports serait une solution beaucoup plus sécurisée.



Le stationnement est aussi un point particulièrement compliqué le matin, le midi, et le soir, par manque de place rue des écoliers pour l'arrivée et le départ des élèves. Les élèves venant à vélo ou à pied ne sont pas en sécurité. Un nombre de place de parking plus important serait donc appréciable avec l'acquisition d'une partie du terrain par la municipalité pour une circulation en sécurité pour tous.

De plus, pour mes déplacements personnels de mon domicile vers l'école, l'aménagement d'une partie du terrain par la municipalité pour des accès directs à l'école sans passer par la

route nationale ou contourner le terrain « Îlot des Écoliers » serait aussi plus agréable et sécurisant.

Merci de tenir compte de mes remarques.

Cordialement

Laurent Lacroix

---

**Obs.02/E.mail –** Courrier électronique

- Mme Naulet **Frédérique, Enseignante** à Ste Gemme La Plaine

**Nature de l'Observation :**

Bonjour,

Je suis enseignante à l'école publique « La Plaine » de Sainte Gemme La Plaine. Pour tous les déplacements avec ma classe de maternelle depuis l'école vers la salle omnisports, la salle des fêtes, la bibliothèque ou la cantine, les élèves doivent sortir de l'école et passer à l'angle des rues de la mairie et de la route nationale.

Ce passage est dangereux car il est très fréquenté par de nombreuses voitures, camions et régulièrement par des convois exceptionnels (RD 137 reliant Chantonnay et la Rochelle). Il représente donc un risque important pour le déplacement d'un groupe de jeunes élèves de maternelle. Une sortie par le portail rue des écoliers et un chemin sur le terrain entre l'école et le pôle mairie/ cantine /salle omnisports serait une solution beaucoup plus sécurisée.

Le stationnement est aussi un point particulièrement compliqué le matin, le midi, et le soir, par manque de places "rue des écoliers" pour l'arrivée et le départ des élèves venant en voiture. Les élèves se déplaçant à vélo ou à pied ne sont pas en sécurité. Un nombre de places de parking plus important serait donc appréciable et serait facilité avec l'acquisition d'une partie du terrain par la municipalité.

Merci de bien vouloir prendre en compte ces remarques pour faciliter des déplacements sécurisés de groupes de très jeunes élèves au quotidien.

Cordialement

Frédérique Naulet

---

**Obs.03/E.mail -** Courrier électronique

« Mme **POCHON Angéline**, responsable pôle périscolaire à Ste Gemme La Plaine

**Nature de l'Observation :**

Bonjour,

Je suis responsable du service enfance/jeunesse qui concerne l'accueil périscolaire, les ATSEM et le restaurant scolaire de Sainte Gemme La Plaine. Pour tous les déplacements avec les enfants de l'école vers la salle omnisports, la salle des fêtes, la bibliothèque ou le restaurant scolaire, les enfants doivent sortir de l'école et passer au coin de la rue de la mairie et de la route nationale. Ce passage est dangereux et représente un risque important pour le déplacement d'un groupe de jeunes enfants, d'autant plus qu'actuellement nous sommes obligés de déborder sur la route puisque le mur de se champ menace de s'écrouler. Une sortie par le portail rue des écoliers et un chemin sur le terrain entre l'école et le pôle mairie/ cantine /salle omnisports serait une solution beaucoup plus sécurisée.

Le stationnement est aussi un point particulièrement compliqué le matin, le midi, et le soir, par manque de place rue des écoliers pour l'arrivée et le départ des élèves. Les élèves venant

à vélo ou à pied ne sont pas en sécurité. Un nombre de place de parking plus important serait donc appréciable avec l'acquisition d'une partie du terrain par la municipalité pour une circulation en sécurité pour tous.

De plus, pour nos déplacements entre l'accueil périscolaire ou l'accueil de loisirs qui concerne le mercredi et les vacances scolaires, l'aménagement d'une partie du terrain par la municipalité pour des accès directs à l'école et les structures d'accueil avoisinantes sans passer par la route nationale ou contourner le terrain « Îlot des Écoliers » serait aussi plus agréable et sécurisant.

Merci de tenir compte de mes remarques.

Cordialement

Angéline POCHON

#### **Analyse du Commissaire Enquêteur :**

« Bien que ces trois contributions étaient de nature à être intégrées dans le thème n° 01, nous avons pris l'option de leur donner un éclairage particulier, car même si elles présentent des similitudes, elles sont l'expression d'un retour d'expérience sur les difficultés récurrentes rencontrées au quotidien, et présentent également des pistes à étudier dans le cadre de l'aménagement futur de la périphérie de l'école de la plaine.

« A ce titre, la création qu'un ouvrage hydraulique destiné à récupérer les eaux pluviales issues de surfaces non-absorbantes (matérialisé en bleu clair) positionné non seulement à proximité immédiate de l'école, mais également sur l'itinéraire futur du cheminement d'enfants en bas âge, devra être accompagnée de mesures de sécurités qui se devront d'être tout particulièrement efficaces.

#### **Réponse du Porteur de Projet :**

Le projet envisagé par la municipalité prévoit dans sa partie nord la création d'un vaste espace de stationnement avec pour objectif principal d'accueillir en sécurité les usagers des équipements publics actuels ou futurs et notamment des infrastructures scolaires.

Il prévoit également l'aménagement de liaisons douces à l'intérieur de l'îlot destinées précisément à sécuriser les déplacements des élèves entre les différentes infrastructures qu'ils fréquentent (école, cantine, accueil périscolaire, installations sportives). L'ouvrage hydraulique positionné dans cette partie du projet est destiné à recevoir les eaux de ruissellement provenant des voiries et toitures avoisinantes avant de les restituer au milieu naturel. Cet ouvrage n'est donc pas constamment en eau. D'ailleurs, cet ouvrage ne prendra pas forcément la forme d'un bassin, il pourra s'agir de simples dépressions naturelles avec des pentes faibles permettant un usage d'espace vert paysagé.

En tout état de cause, la conception de cet ouvrage garantira la sécurité des usagers du site.

**Obs.07/Reg – Observation sur Registre**

- M. Dominique GAUTRON, domicilié et historien à Ste Gemme La Plaine

**Nature de l'Observation :** Je soussigné Monsieur Dominique GAUTRON, membre diplômé de l'académie française d'histoire et médaillé national des arts-sciences et lettres, vous demande comme historien local de bien vouloir préserver comme le recommande le code de la protection du patrimoine et le code de l'urbanisme le dernier vestige restant ( XII<sup>e</sup> siècle ) de la muraille sud formant l'enceinte de l'ancien château féodal consistant en plusieurs pans de murs non entretenus situés en bordure de la rue des roches et délimitant le sud du terrain objet de cette enquête publique. Comme le précise les articles L.513-14 du code du patrimoine, et comme le mentionne le rapport d'opération du diagnostic archéologique de l'INRAP, je vous rappelle que le périmètre impacté par cette enquête publique recèle en son sous-sol d'une part deux enclos rectangulaires bordés de fossés témoignant d'une occupation humaine remontant à l'époque celtique pictons ; et d'autre part comme parc historique du château du puissants seigneurs Gemmois ( XI<sup>e</sup> siècle - 1794 ), les fondations d'une fuie circulaire ( incendiée à la révolution ) et celles d'un moulin banal appelé « le moulin de l'eschelle » aux origines moyenâgeuses transformé au XIX<sup>e</sup> siècle en lieu de foire régionales renommées. Ce périmètre fut délimité par un mur en pierres en ses parties ouest, et nord en bordure du chemin d'accès de celui-ci « dénommé de nos jour rue de la mairie ». Non entretenu, ce mur fait actuellement l'objet d'une inquiétude sécuritaire pour une démolition prochaine ... ! je tenais à vous rappeler simplement que tous ces éléments précités attestés par les archives et la prospection aérienne, comme vous le savez, doivent faire l'objet de votre part de déclarations obligatoires auprès de la DRAC, et de fouille préventives avant tout commencement de quelconques travaux.

En tant que témoin familial des volontés de deux anciens propriétaires qui ne voulaient aucunement vendre ce bien foncier, et respectueux des volontés de vente des descendants actuels, je suis navré de constater l'inadéquation entre le prix de l'offre proposé et le prix de vente décent concernant ce terrain, haut lieu historique communal et d'un atout par sa situation géographique indéniable, destiné à la construction ne l'oublions pas ... ! Notre commune a-t-elle réellement l'utilité d'un achat en totalité de ce terrain et de sa viabilisation compte tenu des autres aménagements envisagés prioritaires, et ceux qui vont le devenir par urgence. Tout d'abord, j'ose espérer que les élus municipaux seront soucieux de conserver l'un des témoins de du patrimoine de leur commune, légués par leurs ancêtres aux générations actuelles et futures, et de ne pas être aux yeux de l'histoire les acteurs d'une quelconque destruction de celui-ci. D'autre part je tenais à exprimer mon désaccord vis à vis de ce projet en l'état actuel qui mérite d'être révisé avec une meilleure concertation. Merci pour les générations futures.

**Analyse du Commissaire Enquêteur :**

« Contribution intéressante de celui qui se présente comme l'historien de la commune de Sainte Gemme La Plaine. Néanmoins un diagnostic archéologique a été établi par l'INRAP Grand Ouest en Mars 2017, prescrivant la nécessité de faire réaliser une fouille archéologique sur une emprise de 5.500 M2 à l'intérieur du périmètre de la DUP.

« A ce titre la préservation du muret Sud (Muraille du XII<sup>e</sup> siècle) et de celui plus récent ( XIX<sup>e</sup> siècle ) le long de la rue de la maire a-t-elle été envisagée ?

### Réponse du Porteur de Projet :

Le Plan local de l'urbanisme, et notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), en vigueur sur la commune de Ste Gemme la Plaine identifient les murets situés au sud de l'Ilot comme des éléments bâtis à valeur patrimoniale à protéger.

Outre ce caractère règlementaire, la municipalité considère que ce « petit » patrimoine local est porteur d'une identité locale forte et que sa conservation revêt une importance particulière aux yeux des Gemmois. Elle mettra donc tout en œuvre pour protéger voire valoriser ces éléments.

Il est cependant fait remarquer ici que l'état de ces murets s'est fortement dégradé ces dernières années ; à tel point que, pendant l'enquête publique, une partie du muret Nord s'est effondré.

Le manque d'entretien et de travaux de conservation de la part des actuels propriétaires engendrera très certainement des travaux importants pour la collectivité.

## **Observations formulées par le commissaire enquêteur**

---

### **n° 01/CE**

« Dans le dossier d'enquête il est acté :

1. Document A – 4 ( CARACTERISTIQUE DES OUVRAGES IMPORTANTS )  
- Paragraphe 1.2 « **Le réseau à l'intérieur du lotissement recueillera uniquement les eaux pluviales, les eaux usées étant traitées à la parcelle (assainissement individuel)**».
2. Document A – 1 ( NOTICE EXPLICATIVE )  
Paragraphe 4.1.1 «**L'assainissement sera géré à la parcelle via des dispositifs d'assainissement individuel**».

Dans la mesure où il est présenté une opération d'aménagement ambitieuse, concluant des décennies de tergiversations, avec pour objectif la création d'un nouveau quartier en mesure de revitaliser et redimensionner le centre-bourg et dont la réalisation va certainement influencer le rythme et mais également le budget de la commune sur la prochaine décennie :

- Ne serait-il pas cohérent, compte-tenu des enjeux identifiés, d'envisager l'aménagement d'un dispositif d'assainissement collectif, tout particulièrement dans le cadre d'une opération, qui s'intègre dans un projet global, d'aménagement et de développement durable dont la finalité est de tendre vers des objectifs de mixité urbanistique et sociale, néanmoins contraint par une densité brute fixée à 20 logements par hectare.
- Ne pensez-vous pas que cette disposition soit contre-productive notamment pour les jeunes ménages primo-accédants, compte tenu du surcoût et les contraintes qu'une installation d'assainissement individuelle est de nature à générer ?

### Réponse du Porteur de Projet :

L'EPF rappelle ici que la réalisation d'un équipement collectif de type station d'épuration, nécessite des financements publics importants qui peuvent être mis à la charge des acquéreurs de lots. En l'occurrence, la création d'une station de traitement des eaux usées n'est pas programmée à ce stade. Le développement de la commune est néanmoins possible via les dispositifs d'assainissement individuel.

Les contraintes et coûts seront bien évidemment pris en compte dans les conditions de vente des terrains à bâtir de sorte que la capacité d'acquisition des ménages ne soit pas impactée.

### **n° 02/CE**

#### Synthèse de l'Observation :

Alors que dans le dossier d'enquête il est précisé, «**Malgré les meilleurs efforts employés pour obtenir des accords amiables ...** » Il nous a été rapporté au cours de l'entrevue que nous avons eu avec M. et Mme VINET et Mme ETIENNE, le 11 Janvier 2020, qu'ils ne leur aurait été présentée aucune proposition officielle chiffrée d'acquisition amiable des parcelles se trouvant dans le périmètre de la DUP.

Pouvez-vous détailler ici les démarches entreprises dans ce sens, par l'EPF comme par la municipalité de Sainte Gemme La plaine ?

#### Réponse du Porteur de Projet :

L'EPF de la Vendée tient ici à rappeler qu'il a eu plusieurs échanges avec les propriétaires au nombre desquels :

- Premier contact entre les consorts Bureau et les élus en juin 2014
- Courrier de prise de contact en juin 2015
- Offre d'achat en octobre 2015
- Rencontre de Mme VINET et de Mme ETIENNE (+ conjoints) en novembre 2015
- Réponse négative des propriétaires en janvier 2016
- Etudes urbaines / Fouilles Archéologiques entre janvier 2016 et fin 2017
- Demande de rendez-vous par l'EPF pour nouvelles propositions en octobre 2017
- Réponse de M. ETIENNE « en attente du positionnement de M. BUREAU » en novembre 2017
- Réponse de M. Guy BUREAU nous informant qu'il restait dans l'attente d'une réponse de la part des deux autres indivisaires

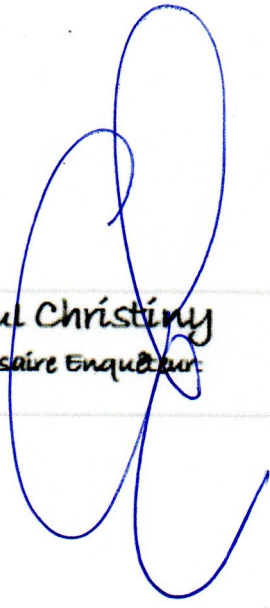
Depuis, et malgré les relances téléphoniques provoquées par l'EPF de la Vendée, les propriétaires n'ont pas donné de suites. A noter que M. Guy BUREAU et M. Philippe ETIENNE sont décédés courant 2019.



## Clôture

---

Procès-Verbal de Synthèse présenté à Sainte-Gemme-La-Plaine ( 85 ) le vendredi 31 Janvier 2020,  
établi en deux exemplaires .



Jean-Paul Christiny  
Commissaire Enquêteur