

Enquête Publique Unique

Département de
la
Vendée



Conclusion et Avis

Sur la partie :

Déclaration d'Utilité Publique 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° 02)

Conclusion et Avis Déclaration d'Utilité Publique

• 1°/ Préambule	Page n° 03
<ul style="list-style-type: none">• 1.1 Objet de l'enquête• 1.2 Le Projet	Page 03 Page 03
• 2°/ L'enquête Publique	Page n° 04
<ul style="list-style-type: none">• 2.1 Déroulement de l'enquête publique• 2.2 Information du Public• 2.3 Dépôt des observations• 2.4 Permanences• 2.5 Bilan de la participation du public• 2.6 Étude quantitative des observations du public• 2.7 Clôture du registre et de l'enquête publique• 2.8 Procès-Verbal de synthèse	Page 04 Page 04 Page 05 Page 05 Page 07 Page 07 Page 07 Page 08
• 3°/ Analyse du Commissaire Enquêteur	Page n° 08
<ul style="list-style-type: none">• 3.1 Organisation et déroulement de l'enquête• 3.2 PPA• 3.3 Finalité du projet• 3.4 Notion d'Utilité Publique• 3.5 Nécessité d'expropriation• 3.6 Nuisances induites des travaux• 3.7 Participation du public• 3.8 Le mémoire en réponse du porteur de projet• 3.9 Analyse bilancielle• 3.10 Conclusion	Page 08 Page 08 Page 08 Page 09 Page 09 Page 10 Page 10 Page 10 Page 11 Page 12
• 4°/ Avis du Commissaire enquêteur	Page n° 12

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 :

Déclaration d'utilité publique relatives 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 m² 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 m².

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). 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 :			
DUP	5	2	3
Mise en Compatibilité PLU	0	0	0
Enquête Parcellaire	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.

Seulement 10 observations ont été formulées :

- 07 dont 02 courriers ont été déposées sur le registre d'enquête et sont référencées 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

Nous retiendrons que la participation a été relativement modeste. Néanmoins la notion d'utilité publique semble faire l'unanimité des contributeurs, en tout cas pour la partie qui concerne l'aménagement de l'espace et les bâtiment publics, alors même que la totalité du projet semble faire débat .

Pour clôturer, nous avons été surpris de ne pas être destinataire d'observation de la part de Mme VINET et de M. et Mme ETIENNE, propriétaires indivisaires des parcelles se trouvant dans le périmètre de la DUP. Nous nous en tiendrons donc à l'échange verbal que nous avons eu au cours de la permanence du samedi 11 janvier 2020.

En résumé, nous avons retenu de notre entretien, qu'ils n'ont pas de projet pour les parcelles identifiées, et qu'ils sont disposés à vendre dans la mesure où l'estimation de leurs biens correspond à leurs attentes, ce qui n'est actuellement pas le cas.

Nous n'avons eu aucun contact avec les enfants BUREAU, Albert, Yves et Claude, autres propriétaires indivisaires.

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 .

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 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 Notion d'utilité publique de l'opération.

La présente opération d'aménagement urbain semble de nature à contribuer à la dynamisation et le renforcement de la polarité du centre-bourg au sein de la commune de Sainte-Gemme-La-plaine et présenter ainsi différents avantages, favorisant le développement de la commune et le bien-être de ses citoyens, au nombre desquels :

- Une offre diversifiée de logements sur laquelle la municipalité va capitaliser en proposant une offre d'habitat centralisée de nature à revitaliser un centre-bourg en répondant aux attentes d'une population variée.
- La densification du bâti contribuant à la préservation des espaces naturels et agricoles. La densité actuelle du bâti dans la commune est d'un peu moins de 10 logements à l'hectare. Il est porté à 20 dans le cadre du projet.
- Le développement des continuités douces à l'échelle du centre-bourg, permettant de sécuriser les déplacements et notamment ceux des enfants scolarisés à l'école publique .
- La création d'équipements et d'espaces publics paysagers répondant aux divers besoins des associations comme des usagers tout en favorisant la cohésion sociale et en valorisant l'image de la commune.
- Le renforcement du parc de stationnement existant par la création d'une centaine de places nouvelles, face a une situation actuelle tendue en la matière.

Enfin, il semble que le coût de l'opération qui représente une charge importante pour le budget de la commune soit acceptable et compatible avec sa capacité financière à porter un tel projet, dans la mesure où il est resté maîtrisé.

3.5 Nécessité d'expropriation.

C'est le point négatif du projet, recourir à l'expropriation de biens privés est une situation qui en fonction du contexte peut se révéler anxiogène, impacter un patrimoine familial et de façon plus matérialiste générer une perte financière conjoncturelle pour les propriétaires concernés.

Il ne ressort pas des documents qui constituent le dossier et des observations reçues au cours de l'enquête l'existence d'une alternative, en lieu et place du périmètre projeté, qui permettrait des résultats comparables à ceux escomptés par le projet présenté .

En l'absence de maîtrise foncière, le porteur de projet a préalablement conduit une négociation amiable avec l'ensemble des propriétaires privés sans résultat concret, et ce avant de demander qu'une enquête de Déclaration d'Utilité Publique soit diligentée, lui permettant ainsi d'effectuer les acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération. La cohérence globale du projet impose donc de recourir à l'expropriation de la totalité des biens identifiés initialement.

Nous retiendrons que les familles VINET, ETIENNE et BUREAU n'ont pas fait état qu'elles disposaient d'un projet spécifique concernant le foncier impacté par le périmètre de la DUP et que selon un échange verbal que nous avons eu le 11 janvier 2020 avec M. et Mmes VINET et ETIENNE, le seul point d'achoppement, à la cession des biens expropriés, porte sur l'estimation financière qui en est faite et qui ne correspond pas à leurs attentes. Nous noterons ici, que ceux-ci ont laissé passer l'occasion de présenter une contre-proposition argumentée.

3.6 Les nuisances induites par les travaux :

La problématique des nuisances induites pendant la durée des travaux, dans la périphérie immédiate du centre-bourg et tout particulièrement de l'école publique, se devront d'être pris en compte afin de ne pas impacter l'ambiance générale du centre-bourg de la commune.

Même si elles sont théoriquement envisageables, ces nuisances restent cependant difficilement quantifiables en terme d'inconfort pour les riverains mais également pour la circulation en générale.

Néanmoins, les caractéristiques physiques du terrain (surface, configuration, relief, absence de bâti) et des contraintes environnementales limitées sont particulièrement adaptées à l'aménagement du projet.

3.7 La participation du public

La participation du public à l'enquête présentée a été modeste.

Les observations enregistrées au cours de l'enquête sont majoritairement favorables au projet, avec néanmoins certaines nuances. La notion d'utilité publique du projet ne semble pas devoir être remise en cause.

L'expérience, en matière de conduite d'enquête publique, démontre que dans ce genre d'opération portée par une collectivité c'est souvent la partie de la population hostile au projet qui est la plus prompte à se manifester. Cela n'a pas vraiment été le cas ici, bien que certains contributeurs n'ont pas toujours la même vision des aménagements à mettre en œuvre, et que les modalités de l'expropriation font débat dans un milieu rural où les traditions sur la propriété foncière restent fortes.

3.8 Le mémoire en réponse du porteur de projet

Constitué de 18 pages, nous estimons qu'il s'attache à apporter des réponses détaillées à la totalité des observations que nous avons retenues au cours de la présente enquête publique.

- **Thème n° 01 - Observations n° 01 à 06/Reg :**

Le porteur de projet considère et maintient que l'ensemble du périmètre présenté lors de l'enquête publique est nécessaire au projet d'urbanisation et au développement du bourg de la commune de Sainte Gemme la Plaine

Les aménagements publics trouvent naturellement leur place au nord de l'îlot, en prolongement des équipements existants.

Le programme de logements à réaliser dans la partie sud de l'îlot est prioritaire pour le développement sur la commune.

Nous retiendrons cette réponse comme cohérente, d'autant que l'ensemble des documents d'urbanisme actuel ou à venir identifie « l'îlot des Écoliers » comme espace privilégié de développement de l'habitat en raison de son positionnement, de ses équipements mais également de sa superficie qui devrait permettre d'atteindre les objectifs visés par le SCoT.

- **Sous-Thème n° 01/01 - Observations n° 01 à 03/Mail :**

Il est confirmé que le projet intègre :

L'aménagement de liaisons douces à l'intérieur de l'îlot destinées à sécuriser les déplacements des élèves entre les différentes infrastructures qu'ils fréquentent .

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.

La sécurité concernant la conception de l'ouvrage hydraulique nous est garantie.

La réponse correspond donc aux attentes et interrogations formulées.

- Thème n° 02 – Observation n° 07/Reg :

Le Plan local d'urbanisme, identifie les murets situés au nord et au sud de l'îlot comme des éléments bâtis à valeur patrimoniale à protéger. La municipalité considère que ce « petit » patrimoine local est porteur d'une identité locale forte et que sa conservation revêt une importance particulière . Elle mettra donc tout en œuvre pour protéger voire valoriser ces éléments.

La municipalité de Sainte-Gemme-la-Plaine, affirme donc ici sa volonté de protéger le patrimoine local, intention d'autant plus louable que les deux murets sont dans un état qui nécessite une attention toute particulière, ce qui n'a manifestement pas été le cas depuis de nombreuses années.

Il reste à rappeler que le site de l'îlot des écoliers se situe dans le périmètre de protection de l'Église, avec les impératifs que cette situation induit.

- Observation n° 01 formulée par le Commissaire Enquêteur :

Nous retiendrons que si la réalisation d'un équipement collectif de traitement des eaux usées reste une possibilité, elle n'est pas programmée à ce stade.

Pour ce qui concerne les contraintes et coûts, ils seront 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.

Nous en prenons acte. Néanmoins concilier certains des objectifs du projet présenté, et notamment celui de la densité à l'hectare, avec un assainissement individuel à la parcelle nous semble quelque peu aléatoire, mais effectivement pas rédhibitoire.

- Observation n° 02 formulée par le Commissaire Enquêteur :

L'énumération des démarches effectuées par le porteur de projet auprès des propriétaires indivisaires est explicite. Nous y notons la présence d'un premier refus, puis de tergiversations mais pas de réelles négociations ou contre-propositions. Situation qui nous ramène à notre analyse sur la nécessité de l'expropriation.

3.9 L'analyse bilancielle

L'opération projetée est de nature à contribuer au renforcement de la polarité du centre-bourg au sein du territoire communal, dégagant ainsi de nombreux avantages au nombre desquels :

- Une offre de logements variée permettant d'accueillir différents publics et de nature à favoriser la mixité sociale.
- La sécurisation des déplacements scolaires de l'école publique.
- La densification du bâti contribuant à la préservation des espaces naturels et agricoles
- De nouveaux équipements sportifs répondant aux divers besoins de la population tout en favorisant la cohésion sociale et en valorisant l'image de la commune.
- La création d'espaces publics paysagers et d'axes de liaisons douces destinés à faciliter les déplacements alternatifs en centre-bourg.
- Le renforcement du parc de stationnement qui fait particulièrement défaut dans sa configuration actuelle.

En revanche, les inconvénients de l'opération résident dans :

- L'acquisition du foncier qui nécessitera le recours à la procédure d'expropriation et à l'éviction des propriétaires.

- Des nuisances induites, pendant la durée des travaux, dans la périphérie immédiate du centre-bourg et tout particulièrement de l'école et établissement publics.

3.10 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 .
- L'expropriation paraît, actuellement, incontournable à la réalisation de l'opération projetée faute d'accord amiable entre les propriétaires indivisaires et le porteur de projet. Le point de blocage étant l'estimation financière du foncier qui en a été faite et qui ne correspond pas à leurs attentes.
- L'analyse bilancielle fait ressortir que les inconvénients induits par ce projet ne paraissent pas excessifs au regard des avantages qu'ils présentent, notamment lorsqu'il est pris en compte que ces mesures vont dans le sens de l'intérêt général et le développement général de la commune.
- L'évaluation économique, somme toute conséquente, semble adaptée aux objectifs fixés mais n'est cependant pas disproportionnée en contrepartie des enjeux.
- Il n'existe pas sur le territoire de la commune un gisement foncier concentrant toutes les potentialités présentées par le site de « l'îlot des écoliers »
- Il est compatible avec les documents opposables d'urbanisme, dans la mesure où la mise en compatibilité du PLU ne présente pas de complexité spécifique.

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, quel que 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 le projet urbain de l'îlot des écoliers :

- ✓ Bénéficie d'un cumul de caractéristiques favorables pour la conduite et la réalisation d'une opération d'aménagement urbain.
- ✓ Est cohérent avec la politique conduite par la municipalité de la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine et de sa stratégie relatives à l'évolution de la commune.
- ✓ Répond à une demande de la population Gemmoise en proposant une offre d'habitat diversifié, renforçant le niveau d'équipement en adéquation avec les besoins actuels et à venir.
- ✓ Préconise le développement des continuités douces à l'échelle du centre-bourg, permettant de sécuriser les déplacements et notamment ceux des enfants scolarisés à l'école publique.
- ✓ Renforce le taux de logements locatifs sociaux, qui est relativement faible sur la commune, qui cependant n'est pas soumise au critère de la loi SRU.
- ✓ Permettre de densifier le parc de stationnement existant par la création d'une centaine de places nouvelles, face à une situation actuelle tendue en la matière.
- ✓ N'est soumis qu'à peu de contraintes d'ordre environnementales ou patrimoniales.
- ✓ Favorise au renforcement de l'identité urbaine du centre-bourg et plus généralement de la commune.
- ✓ Participe à la nécessaire économie des terres agricoles, au regard d'un contexte foncier contraint à l'échelle du territoire, tant par sa superficie que par sa situation au sein de l'enveloppe urbaine tout en privilégiant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces.
- ✓ Présente un coût financier supportable en rapport avec la capacité financière de la commune.
- ✓ Est compatible avec les documents opposables d'urbanisme, sachant que la mise en compatibilité du PLU, respecte les orientations du Scot et est gratifiée d'un avis favorable dans le cadre de la présente enquête unique
- ✓ Ne cristallise aucune opposition marquée au sein de la population Gemmoise, collectif d'usagers ou autre association, même si certaines orientations différentes ont été souhaitées par certains des contributeurs.

Estime que l'Établissement Public Foncier de la Vendée, et la municipalité de Sainte-Gemme-la-Plaine :

- ✓ Ont répondu de façon satisfaisante aux observations et interrogations présentées au cours de l'enquête, et notamment dans le cadre du Procès-Verbal de synthèse.

Estime que la Déclaration d'Utilité Publique :

- ✓ Est de nature à servir l'intérêt général tout en limitant au strict nécessaire les mesures d'expropriation sans pour autant générer d'inconvénients d'ordre social et atteintes à d'autres intérêts publics, d'autant qu'il ne nous a été présenté l'existence d'aucune alternative, en lieu et place du périmètre projeté, qui permettrait des résultats comparables à ceux escomptés par le projet présenté .
- ✓ Est indispensable pour mener à bien le projet présenté, dans la mesure où le process des négociations à l'amiable a été épuisé, que les atteintes à la propriété privées sont justifiées et qu'il apparaît nécessaire que les mesures d'expropriation s'appliquent à la totalité des surfaces initialement identifiées.
- ✓ Bénéficie d'une analyse bilancielle qui fait ressortir que les inconvénients induits par ce projet ne paraissent pas excessifs au regard des avantages qu'il présente.
- ✓ N'est pas affectée par l'évaluation économique du projet, somme toute conséquente, mais adaptée aux objectifs fixés et qui ne semble pas disproportionnée en contrepartie des enjeux et des objectifs poursuivis.

Préconise :

- ✓ D'étudier la faisabilité d'un dispositif d'assainissement collectif, compte-tenu des enjeux identifiés, et tout particulièrement dans le cadre d'un objectif de densité brute de 20 logements par hectare.

Conclue :

Qu'à l'analyse des motifs évoqués ci-dessus, il est donné un **AVIS FAVORABLE**, sans réserve, à la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concernant le projet d'aménagement urbain de l'îlot des écoliers de la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine .

Fait et clos
le 18 Février 2020

Jean-Paul Christiny
Commissaire Enquêteur