

# **Ilot des Ecoliers**

## *Sainte-Gemme-la-Plaine*

### ***A. Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique***

#### ***1. Notice explicative***

## SOMMAIRE

<b>Avant-propos.....</b>	<b>2</b>
<b>1. La commune de Sainte-Gemme-la-Plaine .....</b>	<b>6</b>
1.1. Situation géographique .....	6
1.2. Situation administrative .....	6
<b>2. La population et l’habitat gemmois .....</b>	<b>8</b>
2.1. Le contexte démographique .....	8
2.2. Le parc de logements .....	11
<b>3. Définition des enjeux urbains.....</b>	<b>17</b>
3.1. Les projections démographiques de l’INSEE .....	17
3.2. La commune de SAINTE-GEMME-LA -PLAINE au regard des disponibilités foncières.....	20
<b>4. L’ilot des écoliers en réponse aux enjeux urbains et communaux.....</b>	<b>22</b>
4.1. Le projet d’aménagement .....	22
4.2. Les raisons ayant conduit au choix du site .....	25
<b>5. L’utilité publique du projet.....</b>	<b>38</b>
5.1. Les motivations de la demande de déclaration d’utilité publique.....	38
5.2. Une opportunité foncière unique .....	38
5.3. Bilan avantages/inconvénients du projet.....	39
5.4. La nécessité de recourir à l’expropriation .....	40
<b>Conclusion .....</b>	<b>41</b>

## Avant-Propos

Le présent dossier est le support de l'enquête publique ayant pour objet de **déclarer d'utilité publique le projet d'aménagement urbain sur la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

L'article L 110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par les dispositions dudit code. Toutefois, il précise également que lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement, relevant de l'article L 123-2 du code de l'environnement, l'enquête est régie par les dispositions du code de l'environnement.

Tel est le cas pour le projet d'aménagement de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE, puisqu'il nécessite une mise en compatibilité du PLU et que, selon l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité du PLU est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement.

Conjointement à la présente enquête publique, et conformément à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est procédé à une enquête parcellaire aux fins d'établir la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier pour les besoins de l'opération.

L'article L. 123-6 du code de l'environnement prévoit qu'en cas de pluralité d'enquête publique pour la réalisation d'un même projet, le Préfet du département peut procéder à une enquête publique unique régie par le code de l'environnement. Ainsi, les dispositions de l'article R. 123-7 s'appliquent au présent dossier :

*« Lorsqu'en application de l'article L. 123-6 une enquête publique unique est réalisée, l'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage responsable des différents éléments du projet, plan ou programme soumis à enquête et le dossier soumis à enquête publique est établi sous la responsabilité de chacun d'entre eux. L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique.*

*L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à chacune des autorités compétentes pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête unique a été organisée, au président du tribunal administratif et au maître d'ouvrage de chaque projet, plan ou programme. »*

Selon le 3<sup>o</sup> de l'article R. 123-8 du code de l'environnement, le dossier d'enquête publique doit comporter la mention des textes qui régissent l'enquête en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative au projet.

La présente enquête publique est régie par les articles R. 123-1 à R.123-25 du code de l'environnement. Elle peut se résumer ainsi :

Après saisine de l'EPF de la Vendée, le Préfet de La Vendée saisit le Tribunal Administratif de Nantes afin qu'il désigne un commissaire enquêteur, choisi au regard de son indépendance et de son impartialité.

Le Préfet prend un arrêté précisant l'objet du projet, l'identité des personnes responsables du projet. Cet arrêté indique également les lieux jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations. Cet arrêté est notifié aux propriétaires concernés par le projet (cf. dossier d'enquête parcellaire).

Le Préfet assure l'information du public concernant la présente procédure par tous moyens appropriés et notamment l'affichage et la publication dans les journaux d'annonces légales, 8 jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 jours suivant le début de l'enquête. L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de la Préfecture. Il est également procédé par le responsable du projet à un affichage de l'avis d'enquête sur le site du projet.

Le dossier est mis à la disposition de toute personne, en mairie, aux heures d'ouverture des services, même en l'absence du commissaire enquêteur. Sur sa demande et à ses frais, toute personne peut recevoir communication du dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci. Dans le cadre de l'enquête, le public formule ses observations et donne son opinion au commissaire enquêteur. Toute personne peut présenter des observations orales au commissaire enquêteur ou écrites, favorables ou non au projet, et proposer des suggestions, voire des contre-propositions, reportées sur un registre prévu à cet effet (les lettres sont jointes au registre). Le public a aussi accès aux observations portées au registre ainsi que celles qui y sont annexées.

Dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rend un rapport et des conclusions.

A l'issue de l'enquête publique, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Préfet statue sur la déclaration d'utilité publique de l'opération. Au cas présent, il devra également se prononcer sur la mise en compatibilité du PLU de la commune ainsi que sur la cessibilité des immeubles compris dans le périmètre de l'opération.

L'opération sera déclarée d'utilité publique si les coûts financiers, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente.

La validité de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique est de 5 ans et peut être prorogée pour une nouvelle durée de 5 ans.

Si l'arrêté préfectoral est contesté, il pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Il est ici précisé qu'aucun débat public ou concertation préalable n'a eu lieu pour ce dossier (5° de l'article R.123-8 du code de l'environnement).

Enfin, le projet devra recueillir les autorisations administratives nécessaires en ce qui concerne la création de l'ouvrage hydraulique créé sur le site (cf. article 4.1.1).

## **Un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée**

L'Etablissement public foncier de la Vendée est un établissement public de l'État, à caractère industriel et commercial, doté de l'autonomie financière et de la personnalité morale.

En application du décret n°2010-503 du 18 mai 2010 portant création de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée modifié par le décret n°2014-1729 du 29 décembre 2014, ce dernier est habilité, sur le département de la Vendée, à procéder notamment à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'Urbanisme. Dans le cadre de telles missions, l'Etablissement Public Foncier de la Vendée peut agir par voie d'expropriation.

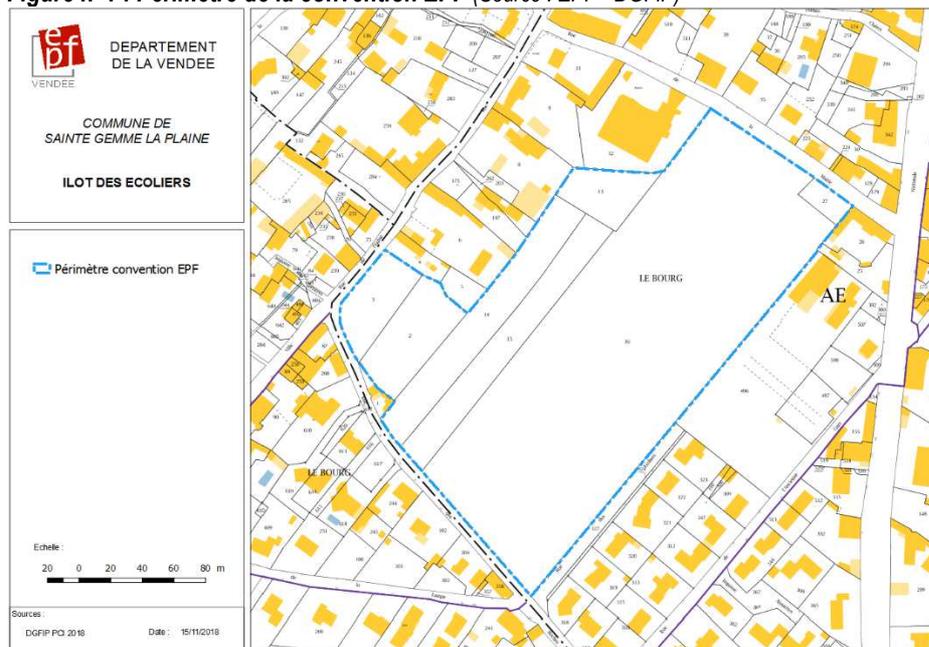
Dans ce cadre, l'aménagement urbain de l'ilot des écoliers sur la commune de Sainte-Gemme-la-Plaine correspond pleinement aux priorités d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée.

Celles-ci sont en effet définies dans le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2015-2019 validé par délibération en Conseil d'Administration du 19 février 2015 ; et parmi ces priorités figurent notamment :

- Agir en faveur de l'économie d'espace et la qualité des projets
- Confirmer la priorité en faveur du logement (avec mixité sociale)
- Etre acteur du changement et vecteur de nouvelles pratiques

La commune de Sainte-Gemme-la-Plaine et l'Etablissement Public Foncier de la Vendée ont donc convenu de s'associer pour engager une démarche d'acquisition foncière visant à permettre la création d'un nouveau quartier sur l'Ilot des écoliers. Cette association s'est concrétisée par la signature, le 19 mars 2014, d'une convention opérationnelle de maîtrise foncière suivie d'un avenant signé le 26 mars 2018. Cette convention précise le périmètre d'intervention mais aussi les engagements réciproques de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée et de la commune.

**Figure n°1 : Périmètre de la convention EPF** (Source : EPF - DGFIP)



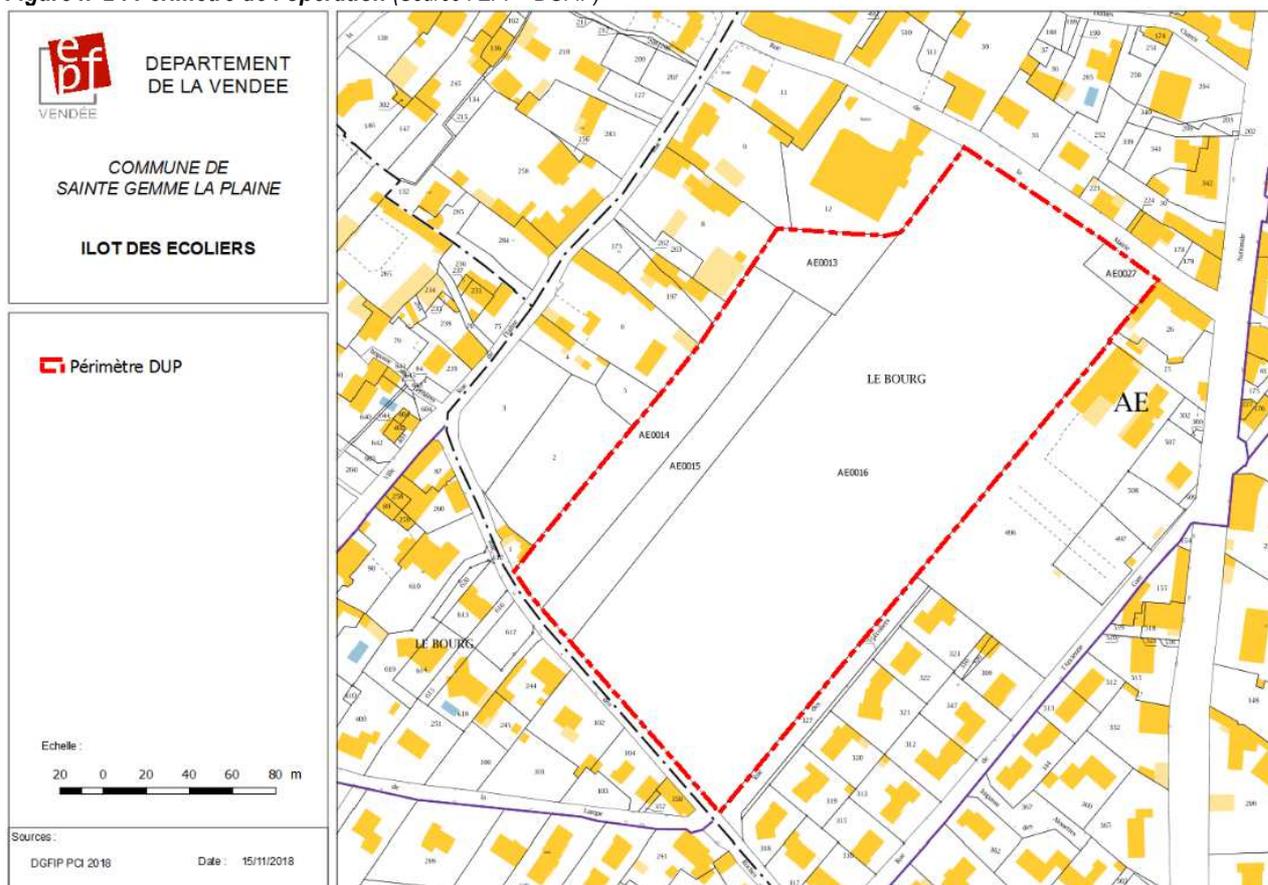
Aux termes de cette convention, l'Etablissement public foncier de la Vendée est donc chargé d'obtenir la maîtrise foncière complète du périmètre de maîtrise foncière en répondant aux ventes volontaires, en utilisant le droit de préemption délégué par la Commune et, le cas échéant, en engageant la procédure d'expropriation.

Par ailleurs, l'EPF de la Vendée a la faculté de procéder à des travaux de requalification du foncier sur les biens qu'il aura pu acquérir ; à savoir : mise en état des sols, pré-paysagement, remembrement, surveillance des éventuelles pollutions des sols.

Les engagements pris par la commune au travers de cette convention tiennent à l'obligation de racheter les bien acquis par l'EPF de la Vendée afin d'y réaliser un projet d'aménagement qui respecte une densité de logement supérieure ou égale à 20 logements par hectare et un taux minimum de 20 % de logements à caractère social.

Conformément à la convention de maîtrise foncière, la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE a réalisé une étude de faisabilité sur le périmètre opérationnel. Au vu des résultats de l'étude et des contraintes financières générées par l'étendue du projet, il a été décidé de restreindre le périmètre du projet et de la déclaration d'utilité publique aux parcelles cadastrées sections AE 13, 14, 15, 16, 27 (42 010m<sup>2</sup>).

Figure n°2 : Périmètre de l'opération (Source : EPF - DGFIP)



Malgré les meilleurs efforts employés pour obtenir des accords amiables et compte tenu des acquisitions restant encore à réaliser, ces démarches risquent de ne pas pouvoir aboutir à des acquisitions amiables sur la totalité du périmètre de projet.

Par conséquent, et en vue d'obtenir la maîtrise foncière totale des terrains, le conseil municipal de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE a chargé l'Etablissement public foncier de la Vendée de mener la procédure d'expropriation, objet du présent dossier d'enquête.

Etant ici précisé que l'obtention d'accords amiables pour les propriétés restant à acquérir est toujours privilégiée et demeure possible quel que soit l'état d'avancement de la procédure d'expropriation.

L'Etablissement public foncier de la Vendée, bénéficiaire de l'expropriation aux termes de la convention susvisée, sera responsable du projet s'agissant des acquisitions foncières et de la procédure d'expropriation.

Les coordonnées de l'EPF de la Vendée sont :  
Etablissement Public Foncier de la Vendée  
123, boulevard Louis Blanc  
85 000 LA ROCHE SUR YON  
Tél. : 02 51 05 66 33

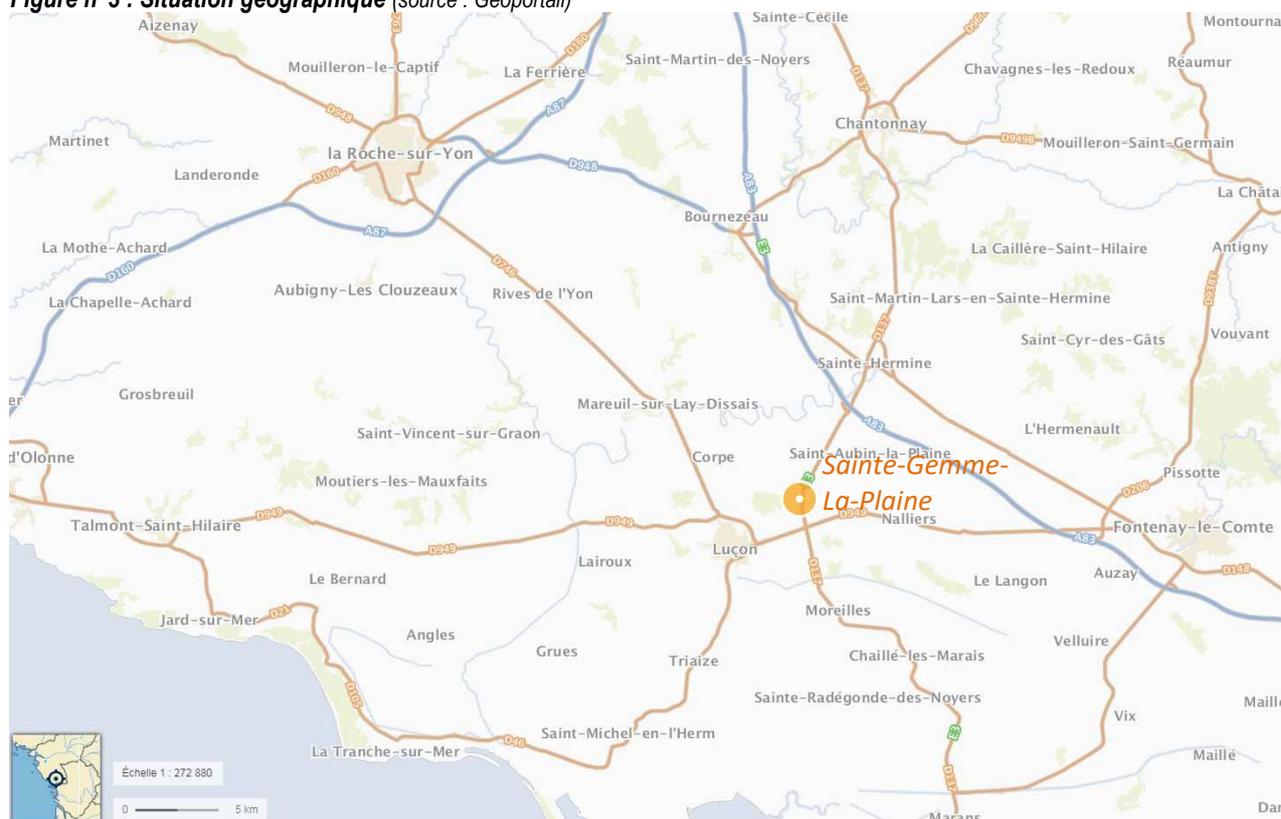
# 1. LA COMMUNE DE SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

## 1.1. Situation géographique

La commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE se situe dans la partie sud-est du département de la Vendée à proximité immédiate de Luçon.

Selon les définitions de l'INSEE, la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE se situe à proximité du pôle moyen de Luçon (à 5km, 5min) et du grand pôle urbain de Fontenay-le-Comte (à 25 km à l'ouest, 25 min en voiture). Elle fait ainsi partie des communes appartenant à l'espace des grandes aires urbaines et constitue ce que l'INSEE appelle une commune multipolarisée des aires urbaines dont 40 % au moins des actifs résidents travaillent dans plusieurs de ces aires urbaines.

**Figure n°3 : Situation géographique** (source : Géoportail)



## 1.2. Situation administrative

La commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE adhère à la Communauté de Communes « Sud-Vendée-Littoral » qui regroupe 44 communes.

La Communauté de Communes Sud Vendée Littoral a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Les communes-membres souhaitent renforcer leur solidarité, promouvoir le développement économique et élargir le champ de leur coopération.

Son territoire s'étend sur une superficie de 950 km<sup>2</sup>, soit une densité de population de 58 habitants/km<sup>2</sup>, ce qui traduit la ruralité de l'espace.

La Communauté de Communes compte 54 732 habitants en 2015 contre 52 112 en 2008. Cette variation de la population s'explique par un solde migratoire fortement excédentaire qui compense un solde naturel négatif.

**Figure n°4 : Communauté de Communes Sud Vendée Littoral** (source : CC Sud Vendée Littoral)



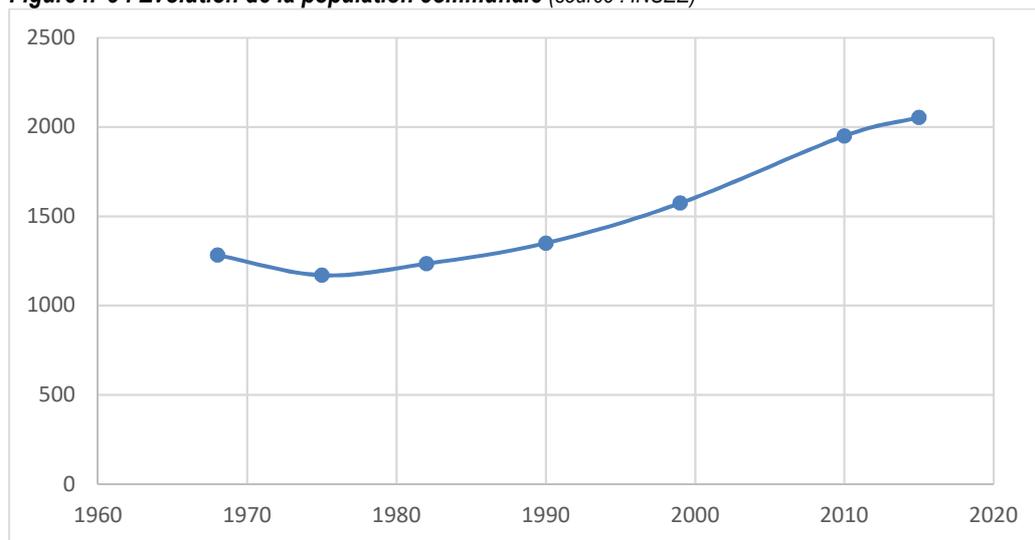
## 2. LA POPULATION ET L'HABITAT DE SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

### 2.1. Le contexte démographique

#### Un dynamisme démographique continue depuis plus de 30 ans

La commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE a connu une croissance démographique régulière depuis 1975. Elle a ainsi vu sa population croître au cours du XXème siècle, passant de 1170 habitants en 1975 pour atteindre 2054 habitants en 2015. Cependant, depuis 2010, ce rythme de croissance s'est essouffé et la population tend désormais à se stabiliser.

Figure n°5 : Evolution de la population communale (source : INSEE)

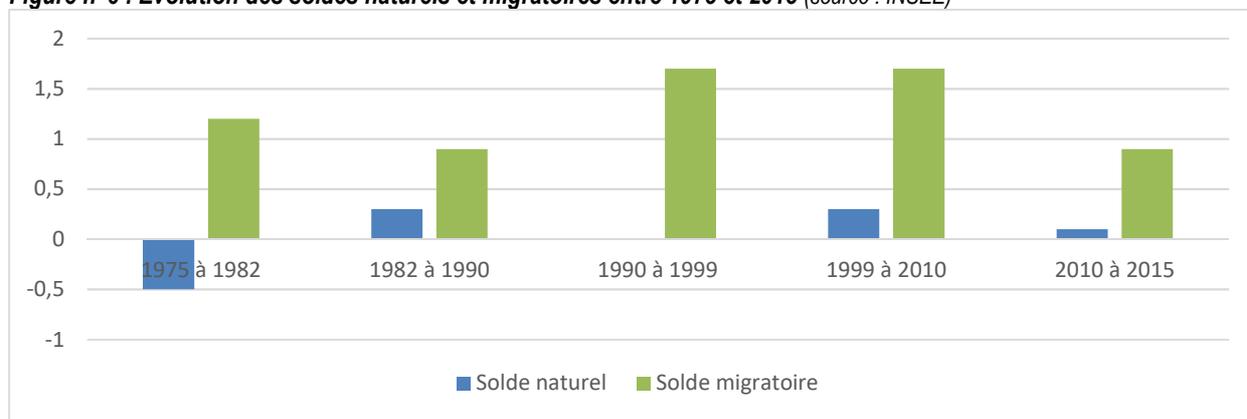


#### L'apport de nouvelles populations comme facteur de croissance démographique

L'observation des flux migratoires et naturels explique les fluctuations de population décrites précédemment.

La croissance démographique récente est en très grande partie liée au solde migratoire positif (plus de nouveaux ménages venant habiter la commune que de ménages qui quittent la commune), dans la mesure où le solde naturel est négatif ou très faible depuis les années 1970. Ce solde migratoire positif récent s'explique notamment par l'attractivité de la commune pour les ménages travaillant dans les pôles économiques voisins, ou les retraités souhaitant bénéficier d'un cadre de vie agréable. La construction de quelques lotissements récents a également permis à de jeunes ménages avec enfants de s'installer sur la commune.

Figure n°6 : Evolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2015 (source : INSEE)



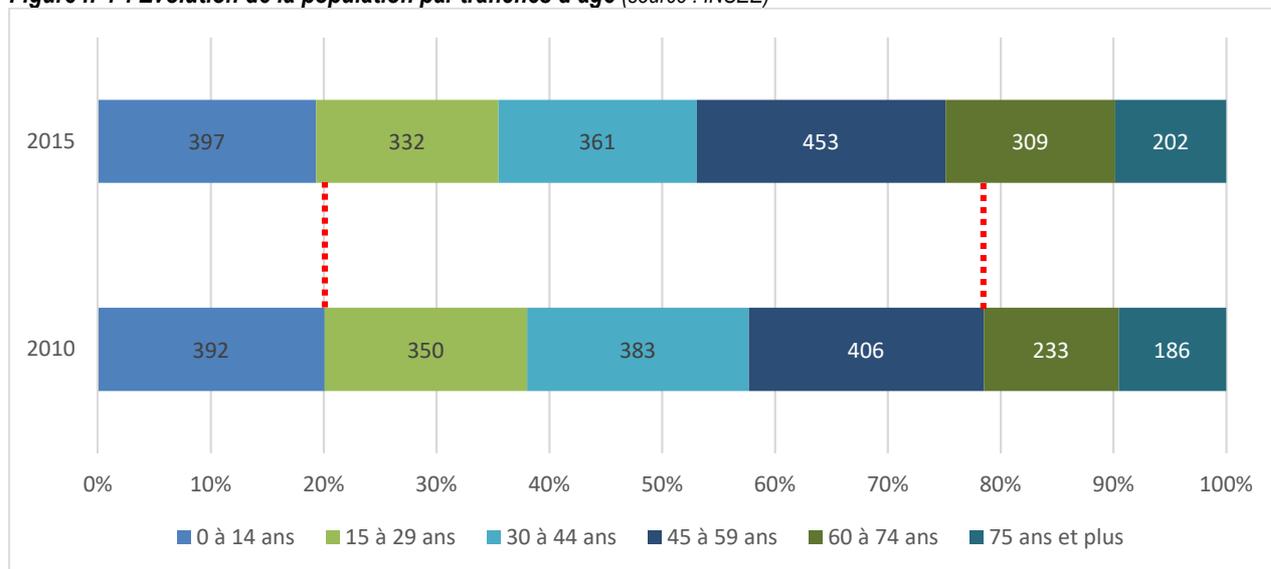
### Un relatif vieillissement de la population

La population de la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE a relativement vieilli depuis quelques années ; comme l'atteste l'évolution de l'indice de jeunesse.

L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de 0 à 19 ans et celle âgée de plus de 60 ans. Si cet indice est supérieur à 1, la population « jeune » est plus nombreuse que la population « âgée » et vice-versa.

La commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE a vu son un indice de jeunesse diminuer de 1,56 à 1,29 entre 2010 et 2015.

**Figure n°7 : Evolution de la population par tranches d'âge** (source : INSEE)



### Des ménages de plus en plus nombreux

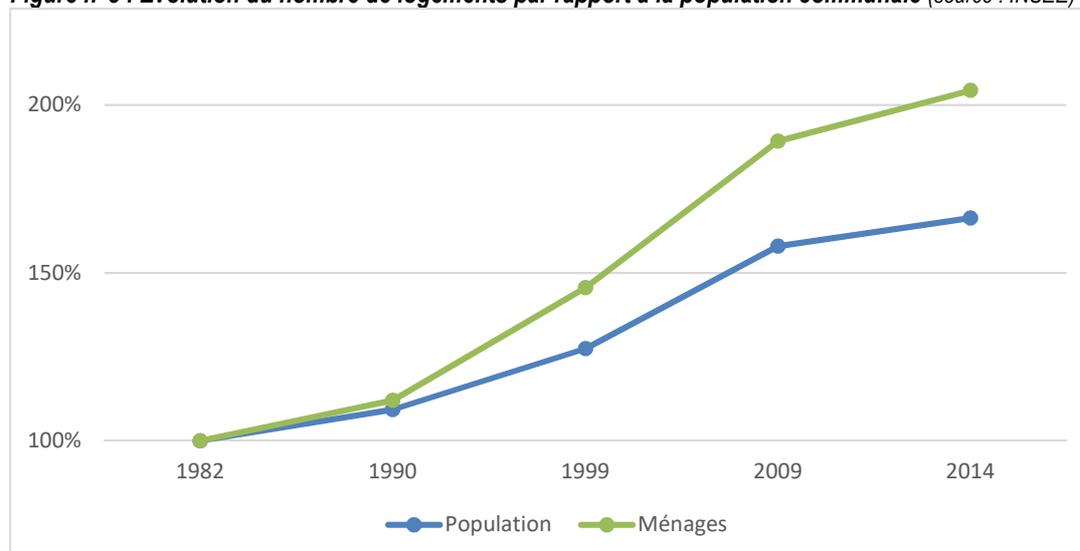
Le relatif vieillissement de la commune s'accompagne d'une augmentation du nombre de ménages et d'une baisse sensible de leur taille.

En effet, en 30 ans, la population a augmenté de 67% alors que sur la même période le nombre de ménages a augmenté de 104%. En d'autres termes, le nombre de ménages a augmenté plus fortement que la population.

Parallèlement, la tendance à la baisse de la taille des ménages est généralisable puisqu'elle s'observe tant à l'échelle nationale que du département de la Vendée et de la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE où on dénombrait 3 habitants par ménage en 1982 et 2,4 en 2015.

Ce phénomène est dû à la conjugaison de plusieurs facteurs (départ des jeunes, diminution du nombre d'enfants par couple, séparations, divorces, veuvage, augmentation de la durée de vie) et n'est pas sans effet sur les besoins en matière de logements.

Figure n°8 : Evolution du nombre de logements par rapport à la population communale (source : INSEE)



### L'activité des Gemmois

L'activité des Gemmois est légèrement supérieure à celle des habitants du département (77,6% des 15-64 ans sont actifs sur la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE en 2015), et supérieure à celle des habitants de la Communauté de Communes Sud-Vendée-Littoral. Ce taux d'activité est d'ailleurs en hausse sur la période 2010-2015 (il était de 74,4% en 2010).

Une analyse plus fine de l'évolution du taux d'activité entre 2010 et 2015 nous permet de dégager les tendances suivantes :

- Evolution de la part des actifs ayant un emploi : + 2,9%
- Evolution de la part des chômeurs : + 0,3%
- Evolution de la part des élèves et étudiants : - 1,3%
- Evolution de la part des retraités et préretraités : -1,6%

La commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE compte en 2015 environ 907 actifs occupés (ayant un emploi) alors que 798 emplois sont recensés sur le territoire communal.

La commune a donc une concentration d'emplois située autour de 88%, situation caractéristique des communes en périphérie des villes moyennes (les actifs vont travailler dans les pôles d'emploi que représentent Luçon où Sainte-Hermine).

Notons toutefois que la concentration d'emploi sur la commune a augmenté entre 2010 et 2015, passant de 86,4% à 88,0%. Cela s'explique par une création d'emplois plus dynamique sur la commune depuis 2010.

Sur les 907 actifs occupés, environ 20% travaillent sur la commune. C'est-à-dire que les autres, soit 80% des Gemmois, quittent la commune pour travailler.

Ceux-ci se dirigent pour :

- environ 43 % sur la commune de Luçon ;
- environ 43% sur une autre commune vendéenne (La Roche-sur-Yon et Sainte-Hermine en particulier) ;
- environ 14 % dans un autre département (notamment dans l'agglomération rochelaise).

A contrario, parmi les 818 emplois de la commune, environ 500 sont occupés par des *non-Gemmois* (soit plus de 73% des emplois) : la majorité d'entre eux sont occupés par des habitants des communes voisines (Luçon, Les Magnils-Reigniers, Nalliers, Champagné-les-Marais, Saint-Jean-de-Beugné, Sainte-Hermine).

Ces données mettent en évidence que, malgré la présence de nombreux emplois sur la commune, les flux domicile-travail sont relativement nombreux au départ ou en direction de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE.

### Un niveau de vie relativement modeste

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence. Ainsi, le revenu médian par UC d'un foyer Gemmois s'élève à 19 453 euros en 2014 (source : INSEE), ce qui est moins important que les revenus médians par UC des foyers de la Vendée (20 073 euros) ou de la Région Pays de la Loire (20 391 euros).

**Figure n°9 : Part des foyers fiscaux imposables et non imposables** (source : Vendée expansions - DGFiP)

Revenu annuel moyen par foyer fiscal				
	Commune		Vendée	
	2004	2014	2004	2014
Revenu global moyen (en €)	14 315	23 322	15 556	24 247
Revenu imposable moyen (en €)	21 086	35 416	23 675	36 669

Source : Direction Générale des Finances Publiques.

Évolution du revenu annuel moyen par foyer fiscal				
Entre 2004 et 2014	Commune		Vendée	
	En €	En %	En €	En %
Revenu global moyen	9 007	62,9	8 692	55,9
Revenu imposable moyen	14 330	68,0	12 994	54,9

Source : Direction Générale des Finances Publiques.

Évolution du nombre de foyers fiscaux				
	Commune			Vendée
	2004	2014	Evol. en %	Evol. en %
Foyers fiscaux	890	1 075	20,8	14,3
dont foyers fiscaux imposables	420	433	3,1	-2,8

Source : Direction Générale des Finances Publiques.

Part des foyers fiscaux imposables et non imposables				
	Commune		Vendée	
	2004	2014	2004	2014
Foyers imposables (en %)	47,2	40,3	49,5	42,1
Foyers non imposables (en %)	52,8	59,7	50,5	57,9

Source : Direction Générale des Finances Publiques.

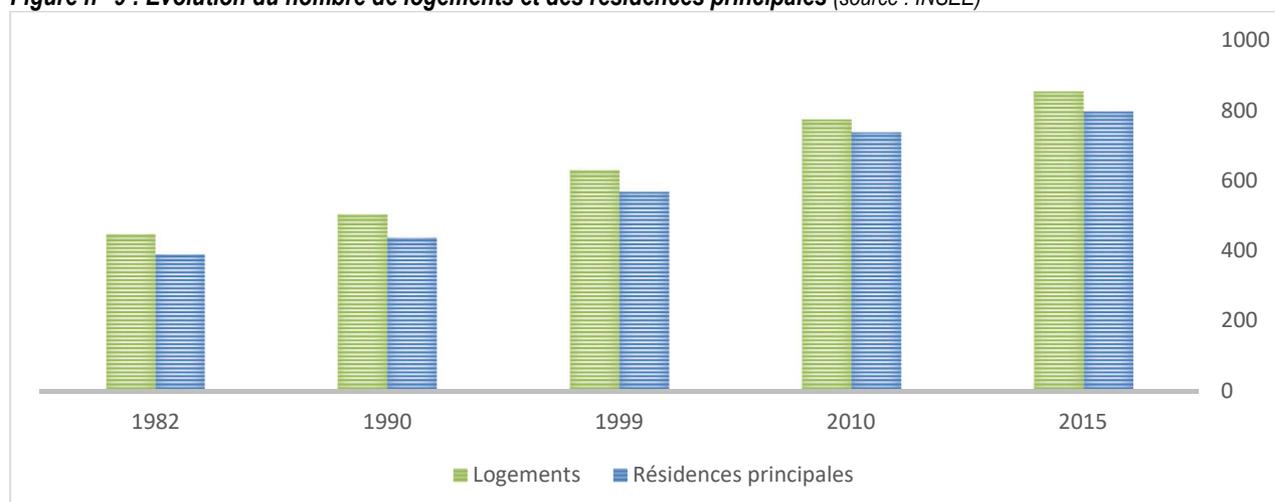
## 2.2. Le parc de logements

### Un parc de logements en croissance continue

Au dernier recensement de la population de 2015, la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE disposait de 872 logements.

L'évolution du parc de logements a suivi l'augmentation de la population communale depuis le 1980 ; cependant depuis le début des années 2000, le parc se développe plus rapidement que l'augmentation de population notamment à cause du phénomène de décohabitation (diminution du nombre de personnes par ménage).

**Figure n° 9 : Evolution du nombre de logements et des résidences principales** (source : INSEE)



## Une prépondérance des résidences principales

Le parc de résidences principales constitue une très grande partie des logements de la commune : 91,4% des logements sont des résidences principales (797 logements en 2015).

Le parc de résidences secondaires représente 2,5 % du parc de logements de la commune en 2015. Ce taux de résidences secondaires très faible est moins important qu'à l'échelle du département, lui-même très touristique du fait de sa façade littorale (24,4% de résidences secondaires en Vendée), il est également moins important qu'à l'échelle de la CC Sud Vendée Littoral qui compte 31,4 % de résidences secondaires sur son territoire. La situation géographique de la commune à proximité de Luçon explique cela.

Les logements vacants représentent 6,1% du parc en 2015, et leur nombre est en légère augmentation depuis 2010 (46 logements vacants en 2010, contre 53 en 2015). Ce taux est équivalent à celui de la CC Sud Vendée Littoral (6,1%) et légèrement supérieur à la moyenne du département (5,3%).

Cette vacance est principalement due aux coûts de rénovation rendant l'accession à la propriété dans l'ancien plus onéreuse que dans le neuf, aux grands volumes mis sur le marché, à l'absence d'espaces extérieurs privatifs (cour ou jardin), ou à des problématiques de successions non réglées.

**Figure n°10 : Caractéristiques du parc de logements** (source : INSEE)

	2015	%	2010	%
<b>Ensemble</b>	<b>872</b>	<b>100,0</b>	<b>807</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	797	91,4	738	91,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	22	2,5	23	2,9
Logements vacants	53	6,1	46	5,7
<i>Maisons</i>	<i>845</i>	<i>96,9</i>	<i>776</i>	<i>96,1</i>
<i>Appartements</i>	<i>24</i>	<i>2,8</i>	<i>29</i>	<i>3,6</i>

## Des occupants majoritairement propriétaires

Par ailleurs, en 2015, la grande majorité des résidences principales (77,5%) sont occupées par des propriétaires. Ce chiffre est en légère progression depuis 2010 (76,1%).

La part du segment lié au locatif a elle diminué sur la même période, passant de 21,6% à 21,4%.

En matière de logements locatifs aidés (ou « sociaux »), la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE dispose en 2018 de 19 logements.

Ce parc ne représente que 2,4 % des résidences principales, contre 6,5% sur la CC Sud Vendée Littoral, 6,4 % en Vendée et 12,5% en Pays de la Loire. Ce nombre stagne depuis plusieurs années.

Les bailleurs Vendée Habitat et Vendée Logement gèrent ces quelques logements répartis dans le bourg de la commune.

En somme, le taux de logements locatifs aidés est relativement faible sur la commune (précisons que la commune n'est pas soumise au critère de la loi SRU : 20% minimum de logements locatifs sociaux).

## Une forte prédominance des grands logements

Les logements de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE sont en très grande majorité des maisons individuelles, 96,9% en 2015.

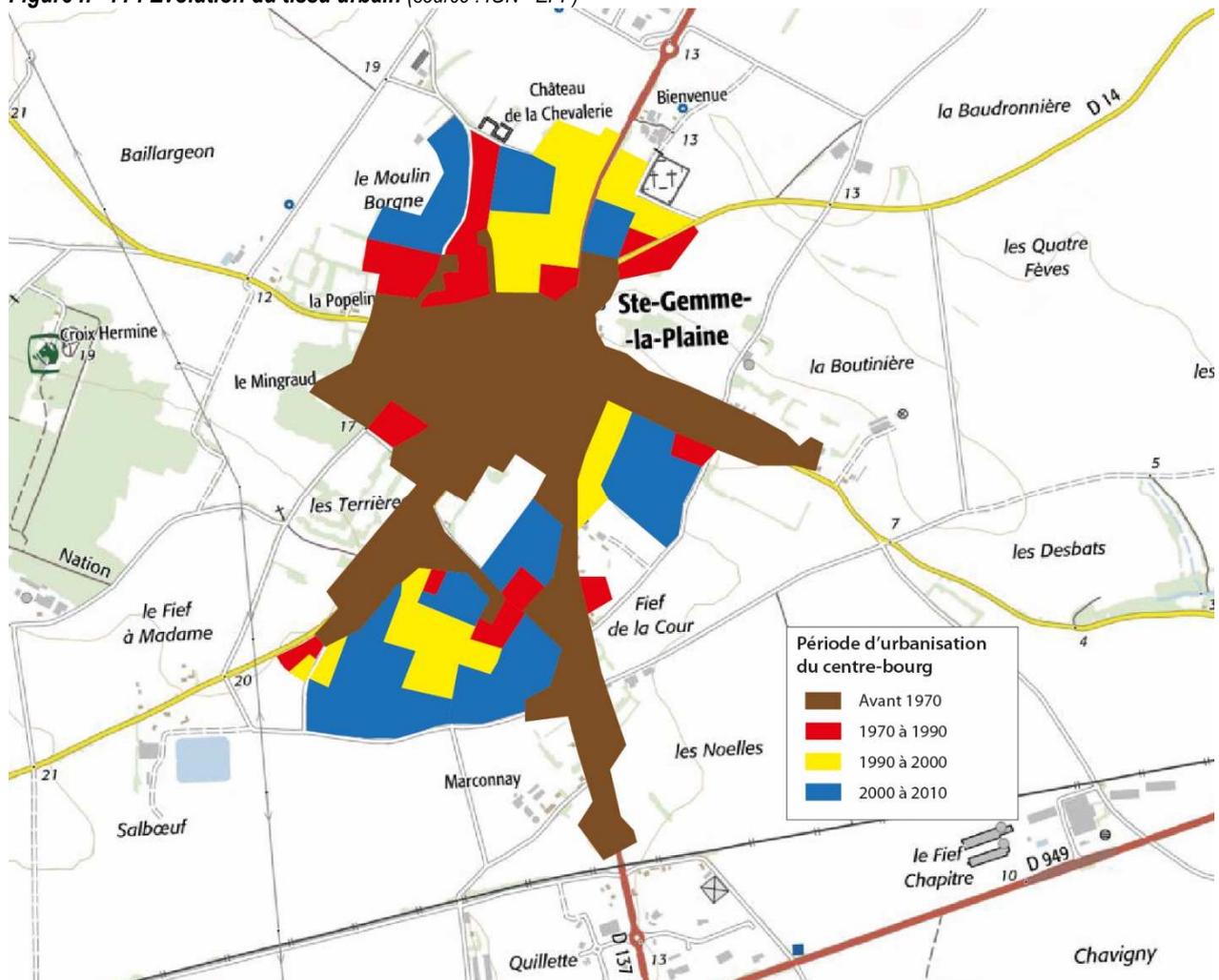
Notons également que depuis 2010, le nombre d'appartements a diminué, passant de 29 logements en 2010 à 24 logements en 2015.

Les résidences principales de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE sont composées en grande majorité de 4 pièces et plus (86,3% des résidences principales en 2015).

### Une urbanisation lente jusqu'aux débuts des années 2000

Comme le montre la carte ci-après, l'urbanisation à vocation principale d'habitat s'est développée progressivement sur la commune avec deux périodes principales de développement (avant 1970 et à partir de 2000). Ainsi, plus de la moitié de l'urbanisation actuelle de la commune existaient déjà en 1970 (marron sur la carte ci-après).

Figure n° 11 : Evolution du tissu urbain (source : IGN - EPF)



### Les derniers développements urbains

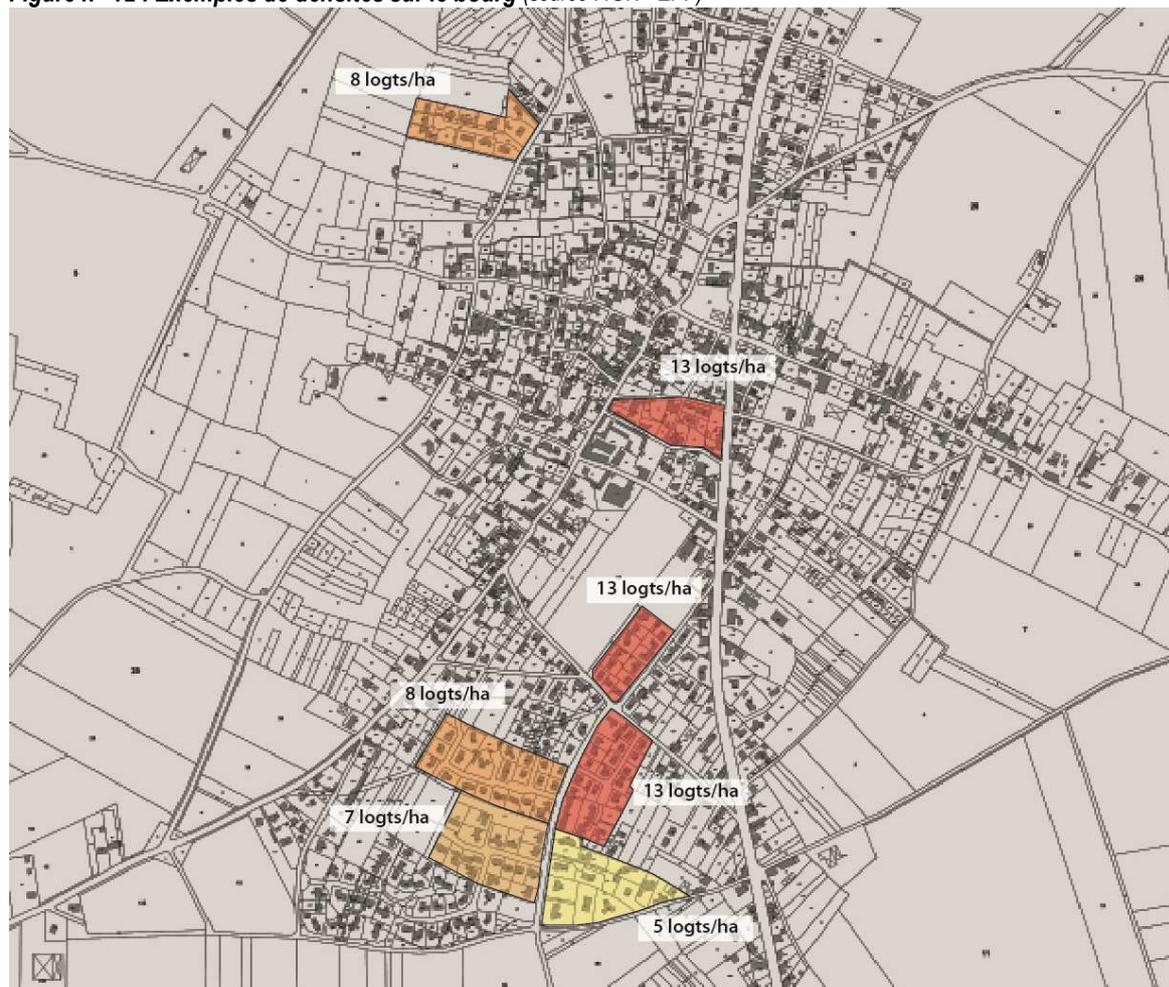
L'urbanisation récente (après 1970) s'est faite essentiellement par des opérations de lotissements et des constructions de logements individuels en diffus dans le bourg.

Les opérations des années 1970-1980 disposent de parcelles de tailles diversifiées (de 500 à plus de 1000 m<sup>2</sup>), avec des logements de tailles également plus ou moins importantes, et de types de logements diversifiés (présence de logements locatifs sociaux notamment). Les logements sont souvent posés au milieu de la parcelle sans lien avec l'identité du bourg.

La typologie des lotissements des années 2000 n'est pas très différente de celle des lotissements des années 1970-1980 (implantation ni à l'alignement ni en mitoyenneté, occupation du terrain peu optimale), si ce n'est que les tailles de parcelles sont plus homogènes et légèrement plus grandes (700 à 1000 m<sup>2</sup>). Les voies de desserte de ces opérations sont généralement surdimensionnées compte-tenu du trafic et de leur rôle de desserte locale.

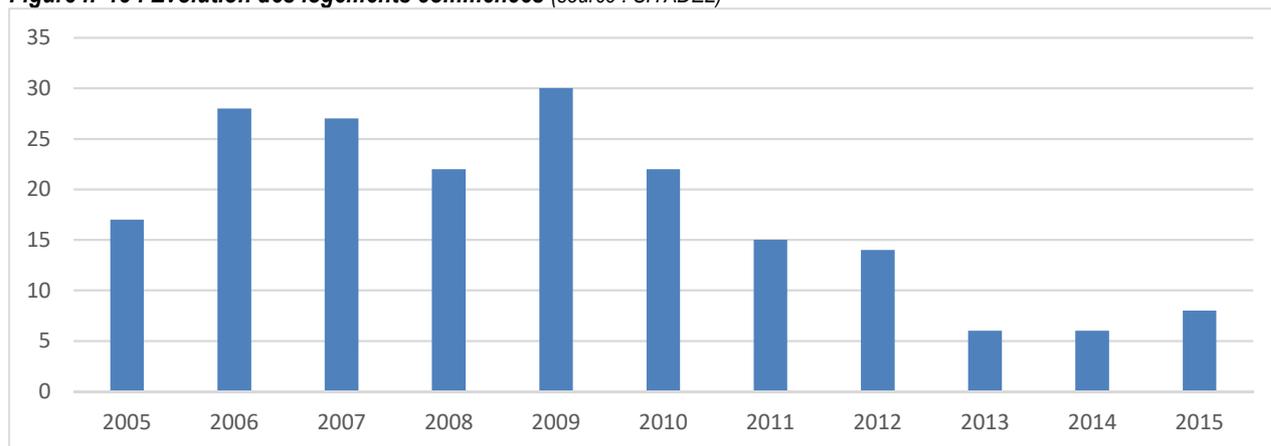
La réalisation de ces opérations de lotissement ont eu pour conséquence une forte consommation des espaces naturels et agricoles. On notera ainsi les faibles densités appliquées aux récents développements urbains. Les opérations, qu'elles soient réalisées en lotissement ou en diffus, ont des densités en moyenne inférieures à 10 logements par hectare.

**Figure n° 12 : Exemples de densités sur le bourg** (source : IGN - EPF)



## La dynamique actuelle des constructions

Figure n°13 : Evolution des logements commencés (source : SITADEL)



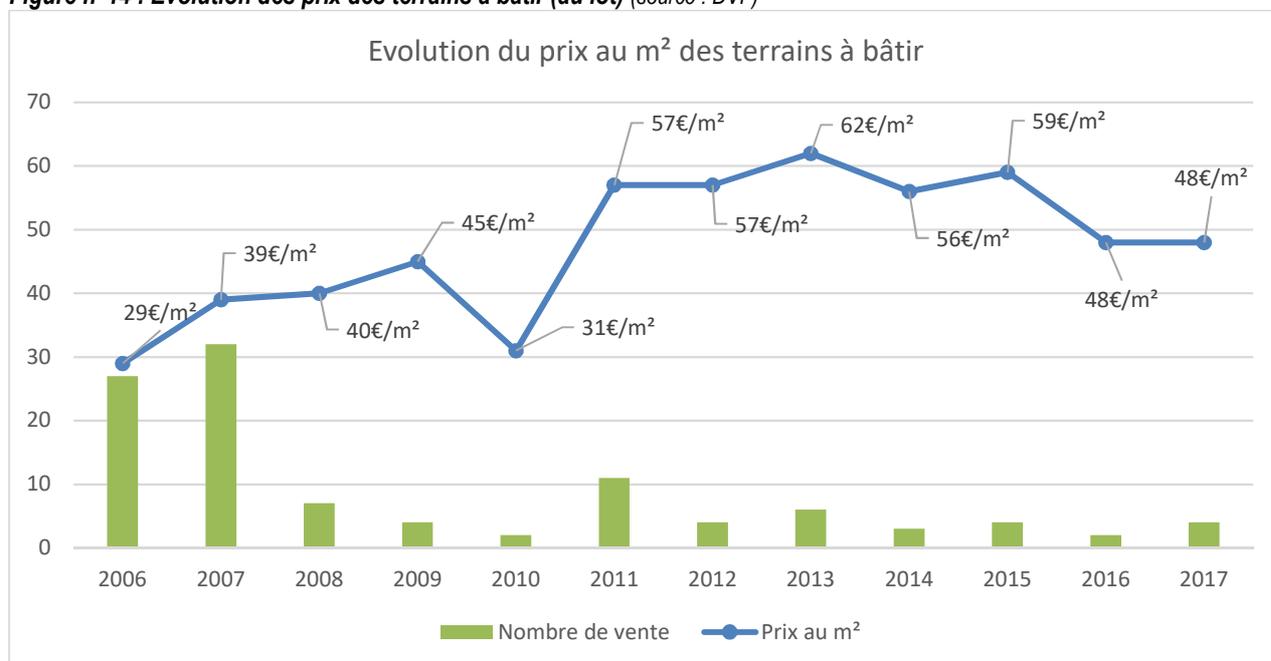
Depuis 2005, la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE a connu une évolution de son urbanisation très contrastée avec un pic de construction entre 2006 et 2009.

La commune a été fortement affectée par le recul de la construction suite à la crise de 2008. Le rythme de construction depuis 2011 s'élève à 10 logements par an pour une moyenne depuis 2005 de 18 logements par an.

Ces rythmes de construction expriment une forte attractivité de la commune pour l'accession et notamment la primo-accession auprès des jeunes ménages de la commune. Des seniors souhaitent également se rapprocher des services du centre-bourg par une acquisition nouvelle, souvent dans un logement plus adapté à leur condition de vie (maison de plain-pied).

## Le marché foncier

Figure n°14 : Evolution des prix des terrains à bâtir (au lot) (source : DVF)



Le graphique ci-contre montre que le prix moyen par m<sup>2</sup> des lots à bâtir a progressé jusqu'en 2013 (62€/m<sup>2</sup>) pour s'établir en 2017 à 48€ par m<sup>2</sup>. On remarque également que le nombre de de vente a fortement baissé à partir de 2008 passant d'une trentaine de transactions par an à moins d'une dizaine en moyenne.

## **SYNTHESE :**

A l'origine, SAINTE-GEMME-LA-PLAINE était un bourg rural constitué autour de son église. Le développement urbain s'est traduit par une **urbanisation progressive autour du centre-bourg historique** et des principales voies de circulation.

La commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE a connu une **hausse continue du nombre de ses habitants** profitant de l'arrivée de nouveaux habitants attirés par une offre d'emplois relativement importante dans les grands pôles d'emplois voisins.

L'évolution des indicateurs démographiques (accroissement de la population, augmentation du nombre de ménages) a des **répercussions directes sur l'habitat**. Le **nombre de logements** a ainsi fortement **augmenté** sous le poids de la pression démographique et de l'augmentation du nombre des ménages.

Le parc s'est enrichi majoritairement de **résidences principales de type maison individuelle** (plutôt de grande taille) dont les occupants sont, pour la plupart, propriétaires. L'afflux de cette nouvelle population s'est traduit par un **développement urbain de type pavillonnaire fortement consommateur d'espaces agricoles**.

Dans ce contexte, la **présence au cœur du centre-bourg d'une dent creuse de grande envergure** questionne l'avenir du développement urbain de la commune.

## 3. LES ENJEUX URBAINS A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET COMMUNAL

---

### 3.1. Les projections démographiques de l'INSEE

#### 3.1.1. Un département de plus en plus attractif

La Vendée fait partie des départements français qui se distinguent par leur vitalité démographique depuis maintenant plusieurs décennies. Cette tendance, qui va se poursuivre dans les années à venir, s'explique essentiellement par l'apport migratoire, lié à l'attractivité économique et résidentielle de la Vendée.

Ainsi, selon une étude de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) et de Vendée-Expansion publiée en 2011, le département pourrait compter près de 8 000 habitants supplémentaires par an d'ici 2040.

La forte progression de la population vendéenne serait le résultat quasi-exclusif des migrations résidentielles. En effet, si le solde naturel contribuait légèrement à la croissance de la population vendéenne ces dix dernières années, il devrait progressivement diminuer d'ici 2030, jusqu'à devenir déficitaire au terme de la projection. C'est la conséquence du vieillissement marqué de la population : le nombre de décès finirait par dépasser celui des naissances.

En effet, comme les autres départements français, la Vendée n'échappera pas au vieillissement de sa population. En Vendée, l'âge moyen s'élèverait à 46 ans en 2040, soit une progression de 5 années par rapport aux données actuelles. Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans devrait doubler dans le département pour atteindre plus de 310 000 habitants en 2040. Le vieillissement de la population vendéenne serait amplifié par les migrations, notamment par la forte attractivité du littoral pour les retraités.

Sur la période récente, les territoires de Vendée ont connu des modèles de croissance démographique différents, basés principalement sur deux formes d'attractivité dominantes : une attractivité résidentielle liée au cadre de vie du littoral pour les zones des Sables d'Olonne et de Challans ; une attractivité économique liée au dynamisme sur le marché de l'emploi dans les zones de La Roche sur Yon, de Montaigu ou des Herbiers.

Une autre étude de l'INSEE et de Vendée-Expansion (« 3 800 ménages à loger chaque année en Vendée d'ici 2030 » - Janvier 2013) précise que la vitalité démographique vendéenne serait marquée par une poursuite de la diminution du nombre moyen de personnes par ménage et simultanément de l'augmentation du nombre de ménages.

#### 3.1.2. Les effets sur le marché immobilier

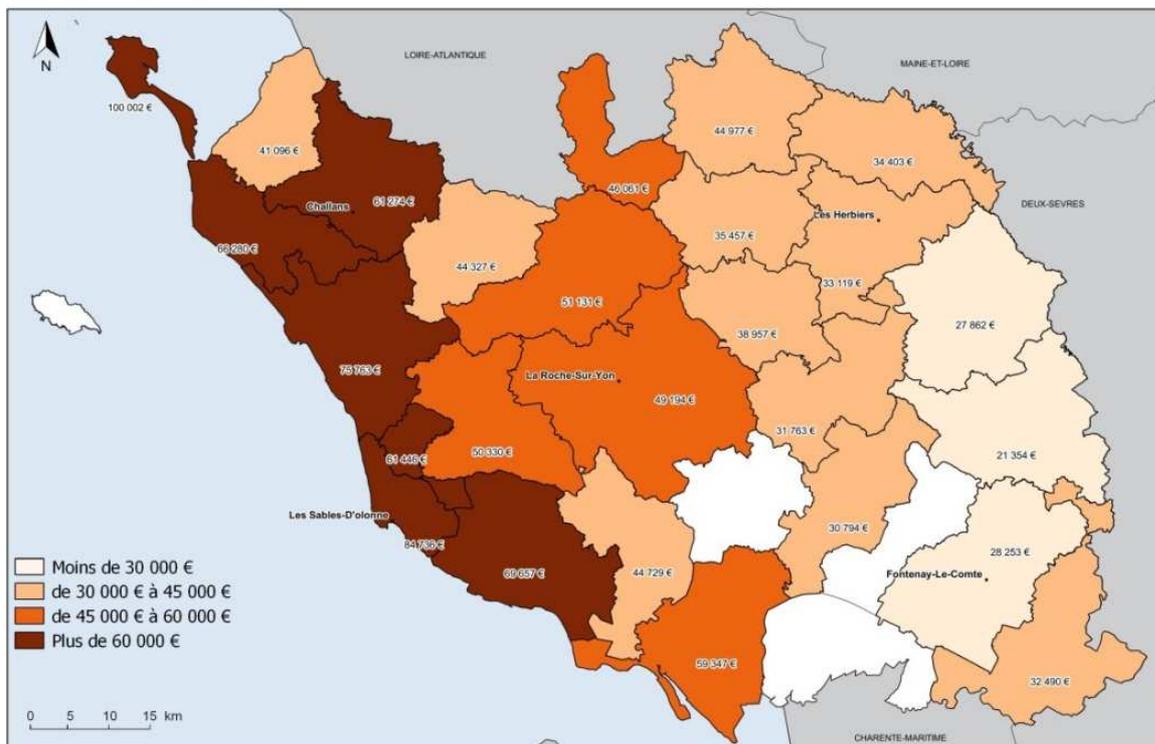
La forte tension du marché foncier enregistrée depuis plusieurs années s'est traduite par une hausse continue des prix des terrains à bâtir, avec une progression plus forte encore sur le littoral.

La concurrence à laquelle se livrent les acteurs du marché, l'arrivée dans le département de ménages avec des revenus plus élevés et les comportements spéculatifs de certains propriétaires sont des facteurs à prendre en compte pour analyser cette hausse. Mais l'absence de politiques foncières des collectivités a également un rôle majeur dans cette hausse des prix.

Il en résulte, sur les marchés les plus tendus, une difficulté pour loger et maintenir sur place les ménages locaux en raison de prix d'accès au logement de plus en plus élevés.

Ainsi, les mêmes causes produisant les mêmes effets, la tension engendrée par une demande accrue de logement accentuerait à terme ces difficultés à loger l'ensemble des nouveaux arrivants.

**Figure n° 15 : Coût moyen des terrains à bâtir pour la construction d'une maison individuelle en 2011 en Vendée** (source : INSEE)



Sources: IOR (départements), GéoVendée (EPCI) et DREAL (EPTB 2011 - coût moyen du terrain et de la maison pour les constructions neuves individuelles)

### 3.1.3. Les effets sur la consommation des espaces

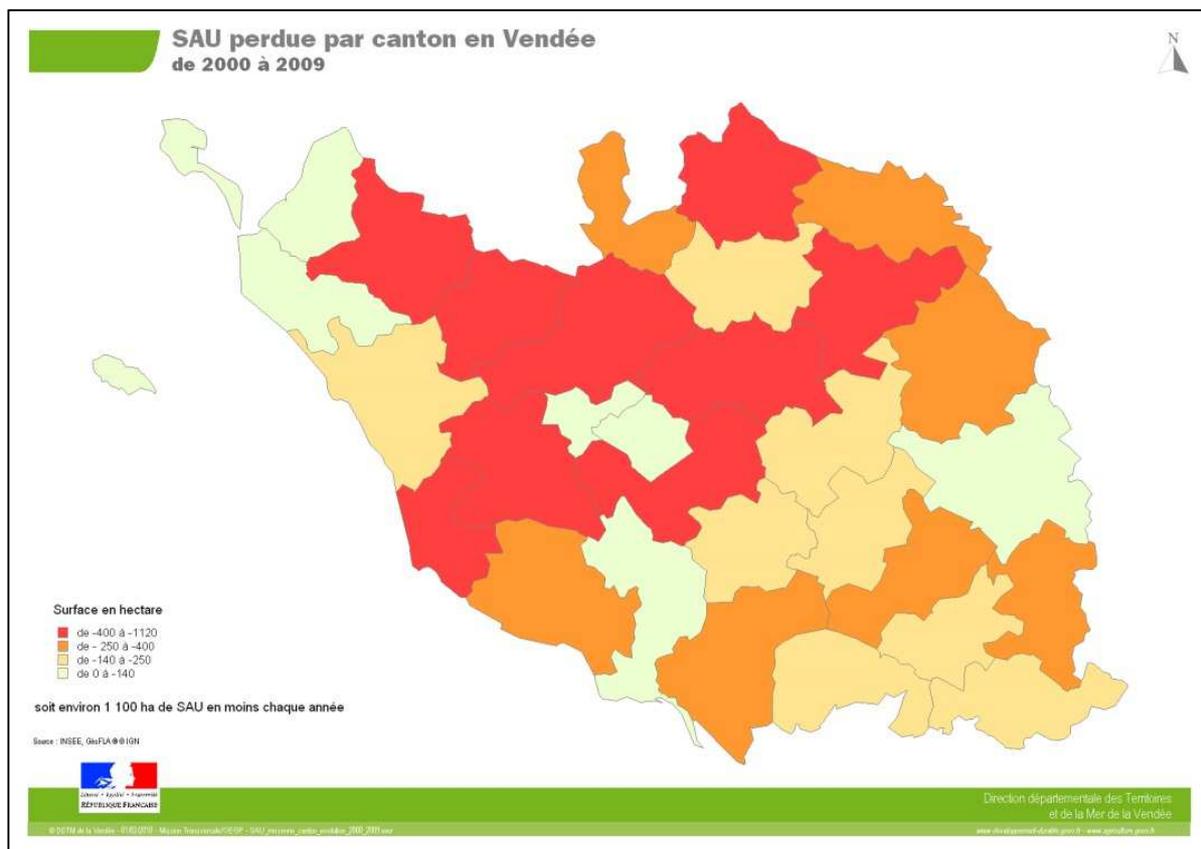
Les différents projets d'aménagement (activité économique, habitat et infrastructures) consomment en moyenne 1650 hectares de foncier par an, cette "artificialisation" du territoire se faisant pour l'essentiel au détriment des espaces agricoles.

Ainsi, le développement du département de la Vendée a conduit, au cours des 10 dernières années, à une consommation d'espace plus de 2 fois supérieure à la moyenne française.

Afin de permettre un développement durable du département, il est primordial de gérer l'espace de manière économe. L'habitat, les activités économiques et les infrastructures doivent être développés en optimisant la consommation foncière qu'ils entraînent.

La gestion économe de l'espace est une thématique forte de l'aménagement durable du territoire qui concilie le dynamisme de l'activité économique et touristique, avec la préservation des sites et des paysages. De même, une attention particulière doit être portée à la valorisation de la biodiversité locale, notamment dans les espaces naturels sensibles identifiés tout particulièrement sur le littoral (espaces remarquables, zones humides, marais, sites Natura 2000).

Figure n° 16 : SAU perdue par canton en Vendée entre 2000 et 2009 Vendée (source : INSEE)



### 3.2. La commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE au regard des disponibilités foncières

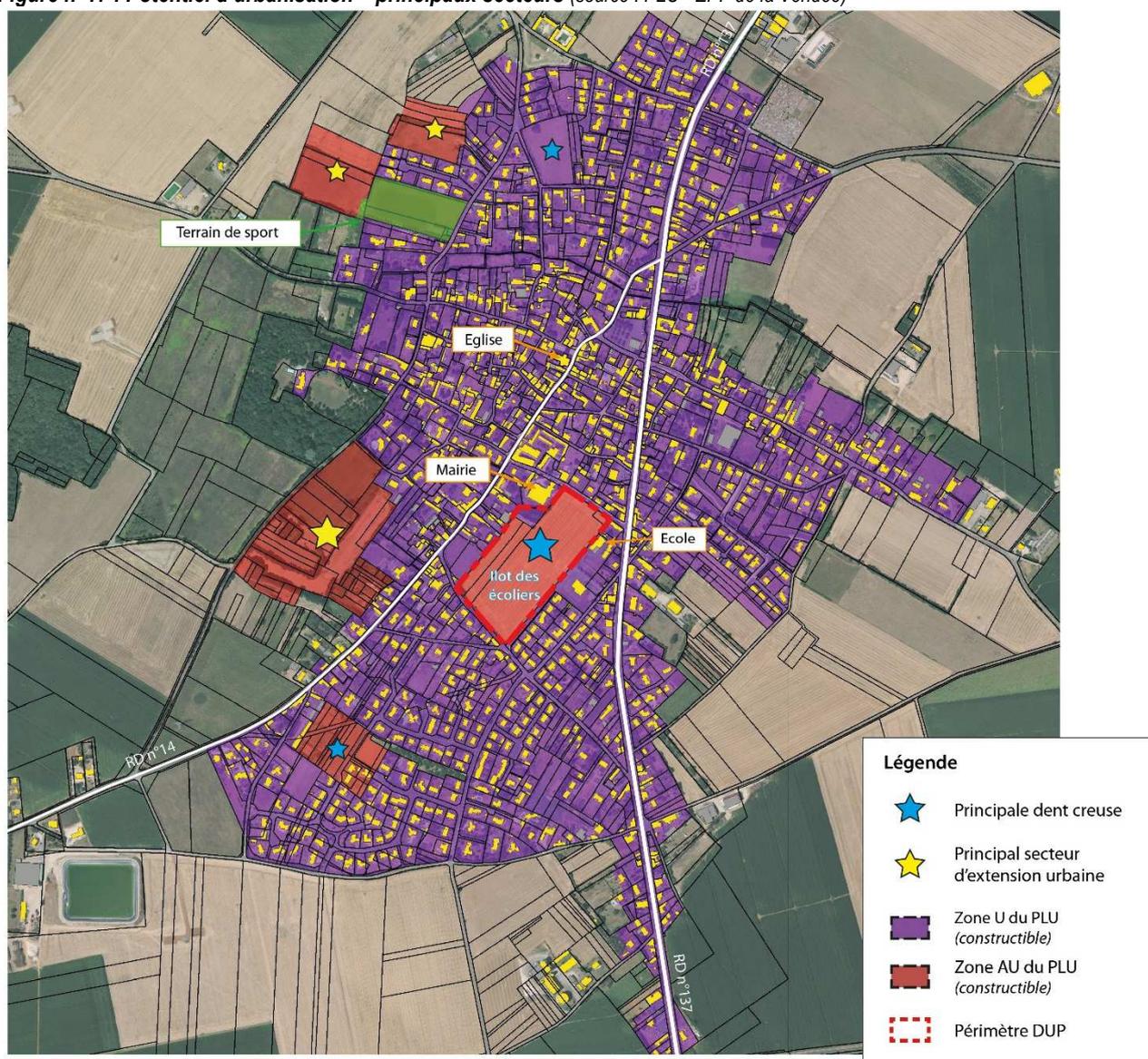
Comme cela a été évoqué dans la première partie de la présente notice, le rythme des constructions neuves a fortement chuté sur la commune depuis 2008. En raison de cette chute, il a été invoqué non seulement les effets de la crise immobilière et la raréfaction des zones constructibles

En effet, les disponibilités actuelles de terrains ouverts à la construction ne permettront pas d'atteindre les hypothèses retenues par l'INSEE en termes de nombre de logements à réaliser.

Nous remarquons que presque toutes les zones ouvertes à la construction (1AU), selon les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, représentent des espaces en extension urbaine.

Deux dents creuses de taille moyenne (environ 1ha) restent à combler, cependant, **le périmètre de l'ilot des écoliers constitue une opportunité unique par sa taille (plus de 4ha) et par son emplacement au cœur du centre-bourg.**

Figure n°17 : Potentiel d'urbanisation – principaux secteurs (source : PLU - EPF de la Vendée)



## **SYNTHESE**

*Dans les prochaines années, et selon les hypothèses de l'INSEE, la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE **sera confrontée à l'accueil de nouvelles populations** que la structure et la taille actuelles du parc de logements ne peuvent satisfaire.*

*Dans ce contexte, **la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE a décidé de mener une démarche interventionniste** afin de permettre au plus grand nombre de se loger, tout en assurant une gestion économe de l'espace.*

*Pour ce faire, elle a contractualisé avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée en vue de créer un nouveau quartier sur l'ilot des écoliers. **Cet espace constitue une opportunité unique sur le territoire communal** grâce à sa localisation en plein cœur de bourg -à proximité immédiate des services et commerces communaux- et à sa taille (plus de 4 hectares).*



Au total, environ 65 logements seront créés sur le périmètre de l'opération. Le projet permettra d'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 intermédiaire/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> (entre 300 et 500 m<sup>2</sup>).

La partie nord du projet sera réservée à l'aménagement d'équipements publics :

- Une continuité piétonne entre l'école publique et la cantine ;
- Un plateau sportif de type city-stade ;
- Un parking d'environ 65 places avec plusieurs accès sur la rue de la Mairie ;
- Un parking enherbé complémentaire d'environ 35 places ;
- L'extension de la salle de sport communale qui sera créée en lieu et place d'une partie des bâtiments abritant aujourd'hui la mairie

L'îlot accueillera également un ouvrage hydraulique. Il est destiné à récupérer les eaux pluviales issues de surfaces non-absorbantes créées pour les besoins d'aménagement du quartier (voieries, toitures...). Les procédures visées par la Loi sur l'eau et nécessaires à la création de cet ouvrage seront effectuées à l'issue des opérations d'acquisitions foncières. Ce bassin sera situé au nord de l'îlot et aura également la qualité d'espace vert paysager. Il permettra ainsi de gérer le rapport entre le quartier et le bâti environnant.

L'assainissement sera géré à la parcelle via des dispositifs d'assainissement individuel.

**Au total, en prenant en compte l'opération de l'îlot des écoliers, environ 65 logements seront créés dont au moins 20% de logements locatifs sociaux.**

#### 4.1.2. Les objectifs du projet

Les principaux objectifs définis pour le projet de l'îlot des écoliers sont :

- Accueillir de nouvelles populations :

Il s'agit de proposer des lots à bâtir en nombre suffisants devant participer à l'accueil de plus d'une centaine de nouveaux habitants d'ici 2030.

- Adapter l'offre de logements :

Il s'agit de proposer des lots à bâtir de taille réduite adaptée tant au vieillissement de la population (maintien à domicile), qu'à la multiplication du nombre de ménages (familles monoparentales, etc...) ou à l'accueil de ménages à faibles ressources (contrôle des prix).

- Maîtriser la consommation des espaces naturels et agricoles

Sur l'îlot des écoliers, la petite taille des lots commercialisés permettra d'atteindre une optimisation foncière et une certaine économie dans la consommation des espaces naturels et agricoles. La densité brute sur la partie dédiée au logement est évaluée à 20 logements par hectare.

- Renforcer l'offre en équipement et stationnement

Le projet des écoliers permettra de développer l'offre en équipements (extension de la salle de sport et d'un plateau sportif de type city-stade) et de créer de nouveaux stationnements (au moins 100 places). Ces équipements seront situés aux abords de la rue de la mairie, complétant ainsi l'offre existante sur le secteur.

L'extension de la salle de sport permettra d'augmenter et de regrouper l'offre dédiée à la pratique du sport sur un même site. Cela répond à un besoin important exprimé par les associations et les usagers, l'équipement actuel ne permettant pas de répondre à toutes les sollicitations.

D'autre part, la création d'un plateau sportif de type city-stade permettra de diversifier l'offre de sports et de loisirs, à destination des jeunes notamment. Il s'agira également d'un nouveau lieu de rencontre et de convivialité pour les habitants, permettant ainsi de renforcer la cohésion sociale au sein de la commune. Ces équipements sont aussi un vecteur important dans l'attractivité de la commune en mettant en valeur son image.

Enfin, la création de nouveaux espaces de stationnements sera nécessaire à l'usage des équipements existants et futurs situés sur le site, ou à proximité immédiate. Ce secteur de la commune concentre en effet de nombreux équipements générateurs de flux (mairie, salle sport, EHPAD, école, cantine), dont l'accès est aujourd'hui difficile. L'extension de l'EHPAD et de la salle de sport, ainsi que la création d'un plateau sportif de type city-stade renforceront donc un peu plus les besoins en stationnement. Il est précisé que le transfert programmé de la mairie à proximité de l'église libérera des locaux pour l'accueil d'un foyer de jeunes, d'une bibliothèque, et d'une salle d'exposition, eux aussi générateurs de flux.

- Développer les liaisons douces (piétons et cycles)

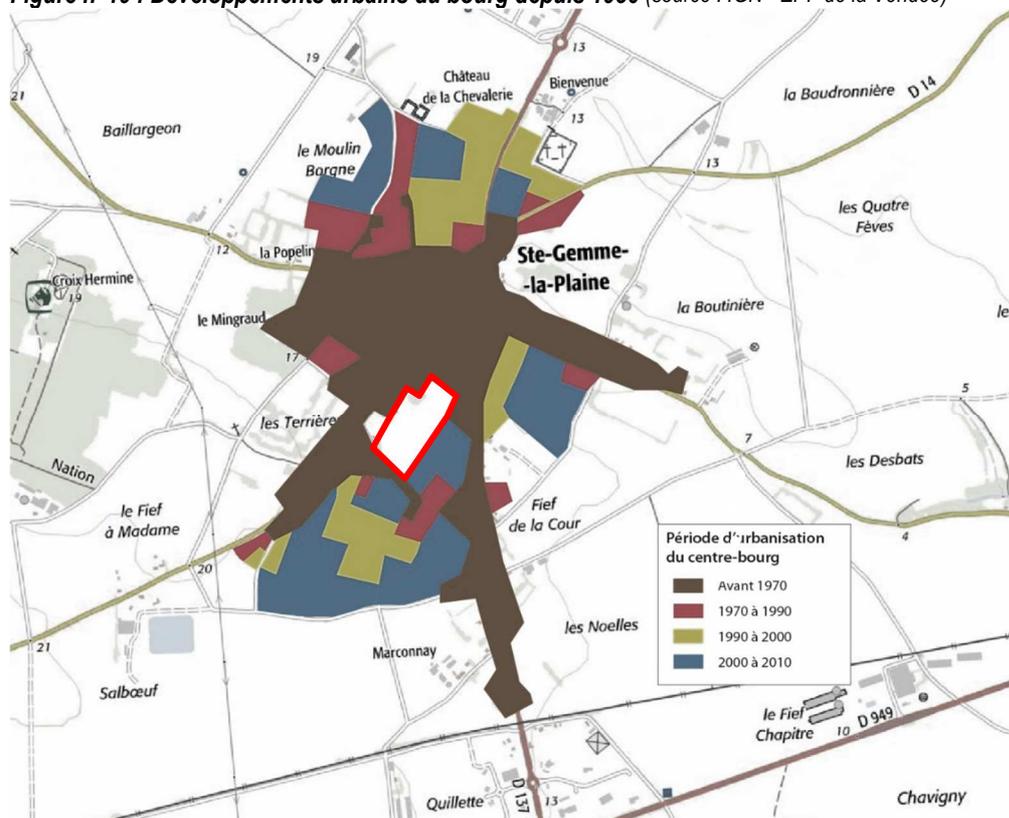
Le projet s'appuie sur un réseau de liaisons douces qui permettra de connecter les différents secteurs de l'ilot des écoliers mais également de compléter les itinéraires doux existants dans le centre-bourg dans un objectif de sécurisation des déplacements notamment entre l'école et la cantine.

## 4.2. Les raisons ayant conduit au choix du site

### 4.2.1. Un emplacement stratégique

Le secteur de l'îlot des écoliers constitue le dernier espace d'envergure situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il constitue une enclave agricole en plein-cœur de la commune.

Figure n°19 : Développements urbains du bourg depuis 1950 (source : IGN - EPF de la Vendée)



Véritable dent creuse, l'îlot des écoliers complètera la structure urbaine du bourg.

La situation de cette zone lui confère un caractère stratégique en matière de traitement paysager et d'identité communale.

En effet la qualification de cet espace est un enjeu majeur en termes de cadre de vie et d'image pour la commune qui doit pouvoir y affirmer et conforter son identité.

Par ailleurs, l'îlot bénéficiera d'une desserte routière principale par la rue des écoliers qui sera requalifiée pour le projet.

Enfin, les réseaux de distribution de l'eau potable et d'électricité se situent à proximité immédiate du site ; ceux-ci desservant toutes les habitations situées sur le pourtour de l'îlot.

#### 4.2.2. Une configuration adaptée

Figure n°20 : L'ilot des écoliers (source : cadastre et photographie satellite)



L'ilot des écoliers est constitué d'un seul tènement foncier comprenant 5 parcelles dont les références cadastrales sont : section AE n° 13, 14, 15, 16 et 27 pour une superficie totale de 42 010 m<sup>2</sup>.

L'ilot est entièrement constitué de terrains cultivés par un exploitant agricole.

La topographie plane de l'ilot constitue à un atout pour la faisabilité du projet.

Figure n°21 : Photographies aérienne de l'ilot des écoliers (source : EPF de la Vendée)

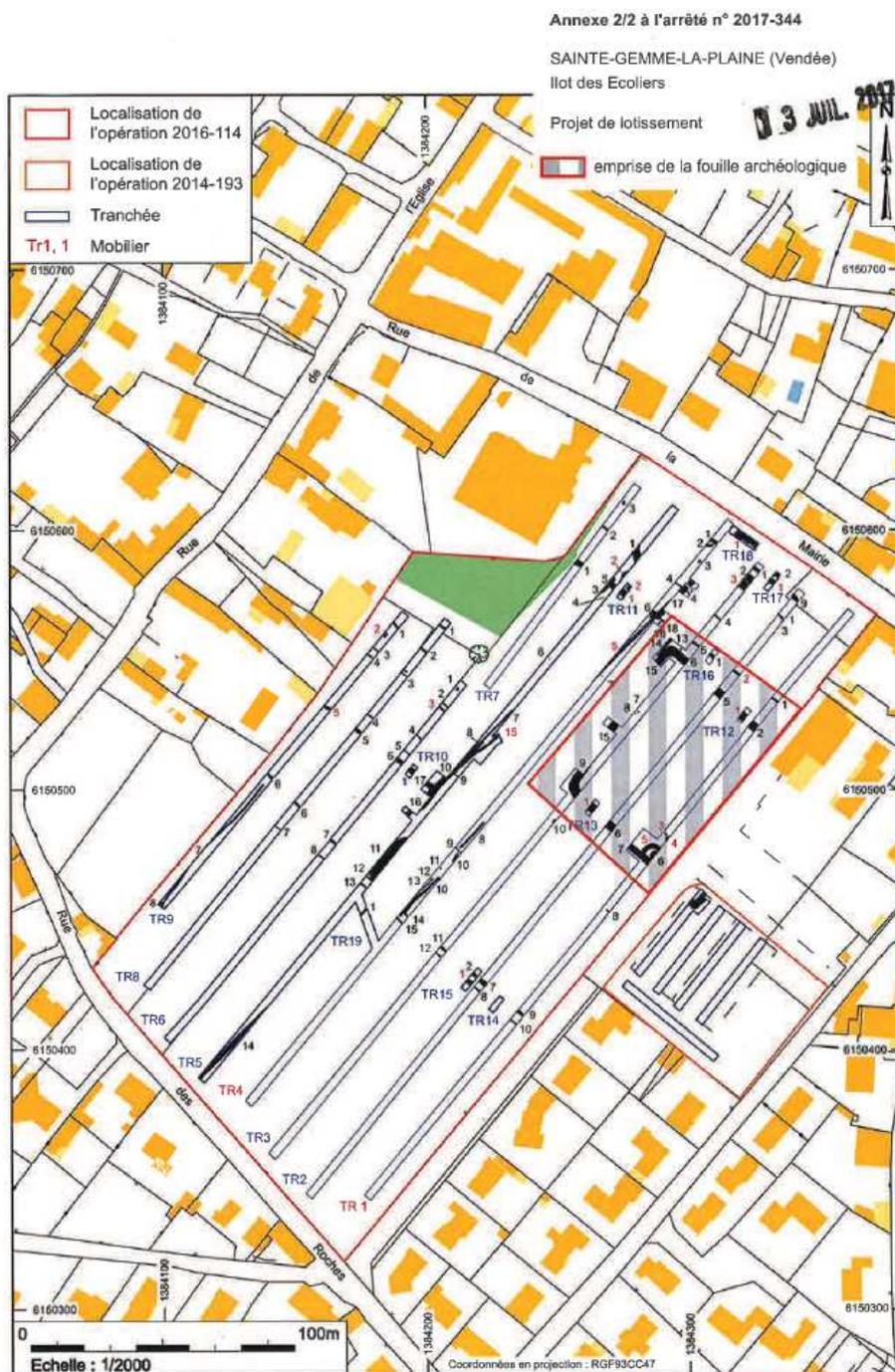


### 4.2.3. Des contraintes patrimoniales et environnementales limitées

#### Le patrimoine archéologique

L'ilot des écoliers a fait l'objet d'un diagnostic archéologique réalisé en février 2017. Ce diagnostic a conclu à la nécessité de faire réaliser une fouille archéologique sur une partie du périmètre de projet (emprise soumise à la fouille de 5 500m<sup>2</sup>).

Figure n°22 : Plan de localisation de la fouille archéologique (arrêté de la DRAC n°2017-344)



D'après Pascal et Bonnin 2017, fig. 07

A ce jour la fouille archéologique reste à réaliser. Elle sera engagée en amont de l'aménagement du site.

### Le patrimoine architectural

L'ensemble de l'ilot comme une grande partie du bourg est compris dans le périmètre de protection de l'Eglise paroissiale de Sainte-Gemme-la-Plaine. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera donc requis pour tous travaux, aménagements ou constructions.

### Les risques naturels et technologiques

Le site et, d'une manière générale, la commune ne sont pas concernés par les risques naturels ou technologiques.

La commune ne possède ni Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), ni Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Comme toutes les communes de Vendée, la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE est concernée par un risque de sismicité de niveau 3 (modéré).

Toutefois, il est ici précisé que le site du projet est concerné par un risque faible provoqué par l'aléa 'retrait-gonflement des argiles'. De plus, la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE est classée en catégorie 1 (soit la plus faible) au regard des risques liés à la concentration du radon. Enfin, il sera recommandé aux acquéreurs des lots d'éviter ou d'épandre ou d'infiltrer les eaux de toiture à proximité immédiate des fondations des futures constructions.

### Etude d'impact

Au regard de ses caractéristiques et de la surface prise en compte, le projet n'est pas soumis ni à la procédure de « cas par cas », ni à étude d'impact, au regard de l'alinéa 39° du décret n° 2016-1110 du 29 du 11 août 2016 modifiant le décret d'application n°2011-2019 du 29 décembre 2011 issu de la loi Grenelle 2.

Surface de plancher créée : environ 6 500 m<sup>2</sup> (65 logements x 100 m<sup>2</sup>) - soit moins de 10 000 m<sup>2</sup>  
Superficie du projet : 4,2 ha - soit moins de 5 ha

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> .
	Les composantes d'un projet donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté ne sont pas concernées par la présente rubrique si le projet dont elles font partie fait l'objet d'une étude d'impact ou en a été dispensé à l'issue d'un examen au cas par cas.	

#### 4.2.4. La compatibilité à l'urbanisme règlementaire

La commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE dispose d'un Plan Local d'urbanisme approuvé le 28 novembre 2011.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification. Il a pour objet de définir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui s'appuie sur un diagnostic (évolution démographique, contexte économique, aménagement de l'espace, consommation de terres pour l'urbanisation, équilibre de l'habitat, équipements et services, transports et déplacements etc...). Il fixe des règles d'occupation du sol (où, quoi et comment construire) à travers un plan de zonage et un règlement. Il détermine également des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui définissent un cadre aux futurs aménageurs des zones d'urbanisation projetées.

Figure n°23 : Extrait du PADD du PLU de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

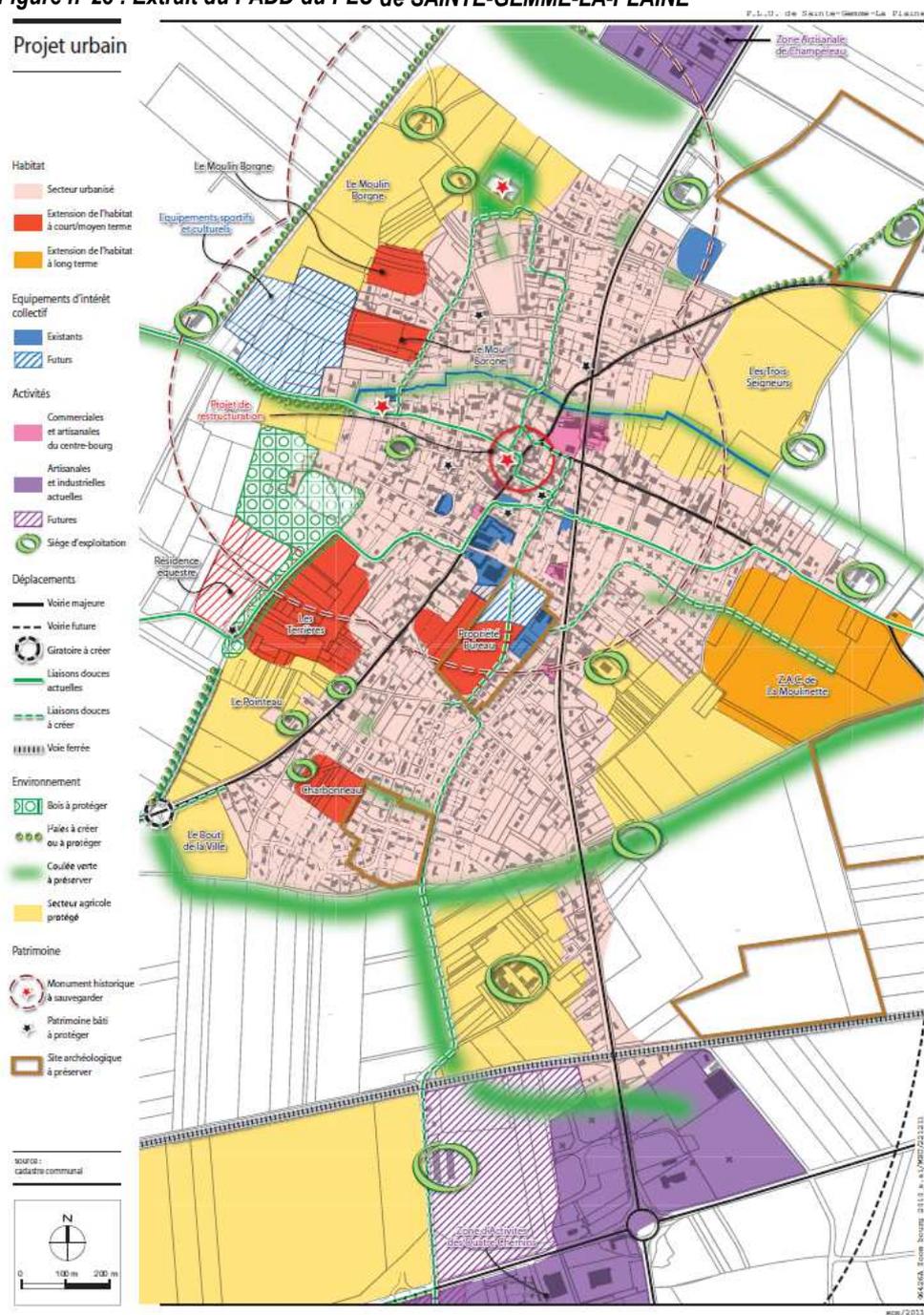
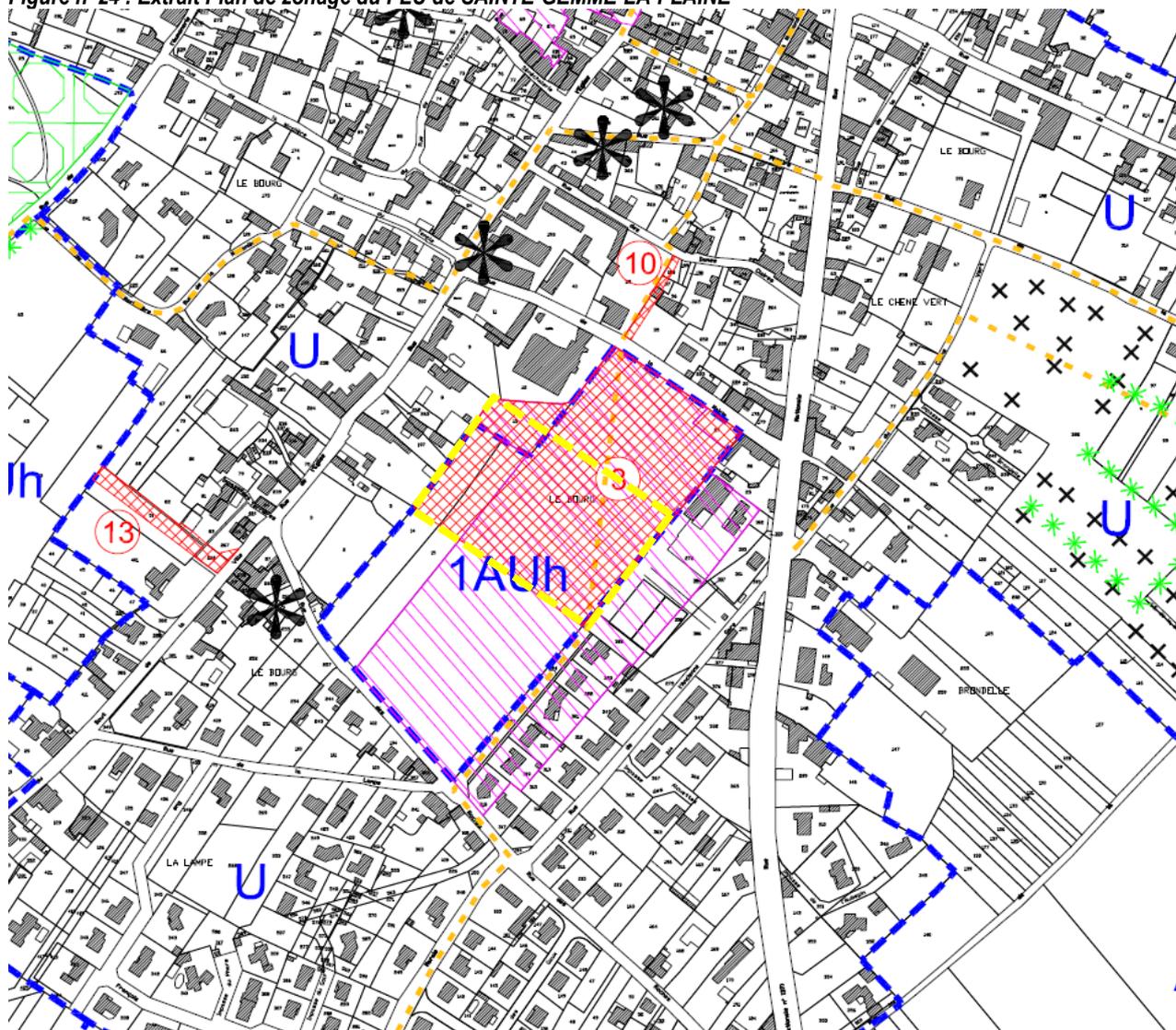


Figure n°24 : Extrait Plan de zonage du PLU de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE



Numéro	Destination	Superficie Long/larg	Collectivité bénéficiaire
1	Emplacement de la future déchetterie intercommunale	8 510 m <sup>2</sup>	Communauté de Communes
2	Extension du site d'équipements sportifs et culturels	44 819 m <sup>2</sup>	Commune
3	Équipements collectifs	23 670 m <sup>2</sup>	Commune
4	Réalisation d'une station d'épuration pour la ZAC (ajutage)	11 025 m <sup>2</sup>	Commune
5	Création d'une nouvelle voie	2 166 m <sup>2</sup>	Commune
6	Aménagement d'une piste cyclable	1 875 m / 5 m	Commune
7	Aménagement d'une piste cyclable	2 047 m <sup>2</sup>	Commune
8	Création d'un giratoire sur la RD 14	3 855 m <sup>2</sup>	Conseil Général
9	Création d'une voie	22 681 m <sup>2</sup>	Commune
10	Cheminement piétons et passage réseaux	70 m / 5 m	Commune
11	Aménagement carrefour lycée Pétré C.M.P	9 514 m <sup>2</sup>	Conseil Général
12	Élargissement voirie	9 890m <sup>2</sup>	Conseil Général
13	Voie à créer	1 383 m <sup>2</sup>	Commune

**Le zonage :**

- UA Nom de zone
- - - - - Limite de zone

**Les prescriptions se superposant au zonage :**

- 1 Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Zone non aedificandi
- Entité archéologique
- Marge de recul
- Zone Inondable
- Zone humide

**Eléments du patrimoine à conserver (L123-1.7° du CU) :**

- Cheminement
- Bols
- \* \* \* Hale
- \* Patrimoine bâti
- Bande enherbée
- x Bâti récent non cadastré
- Voie nouvelle non cadastrée

  Superficie retirée de l'ER n°3 dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU. Surface concernée par l'ER à terme : 9 660 m<sup>2</sup>

20

La plus grande partie de l'îlot des écoliers est classée au PLU en zone 1AUh. Seule la parcelle AE n°13 (1 565m<sup>2</sup>) est classée en zone U.

L'emplacement réservé n°3 « équipements collectifs » couvre la partie Nord de l'îlot. Sa superficie sera réduite dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU afin d'être en adéquation avec le projet de la commune.

Figure n°25 : Extrait des Orientations d'Aménagements et de Programmation du PLU de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

P.L.U. de Sainte-Gemme-La-Plaine

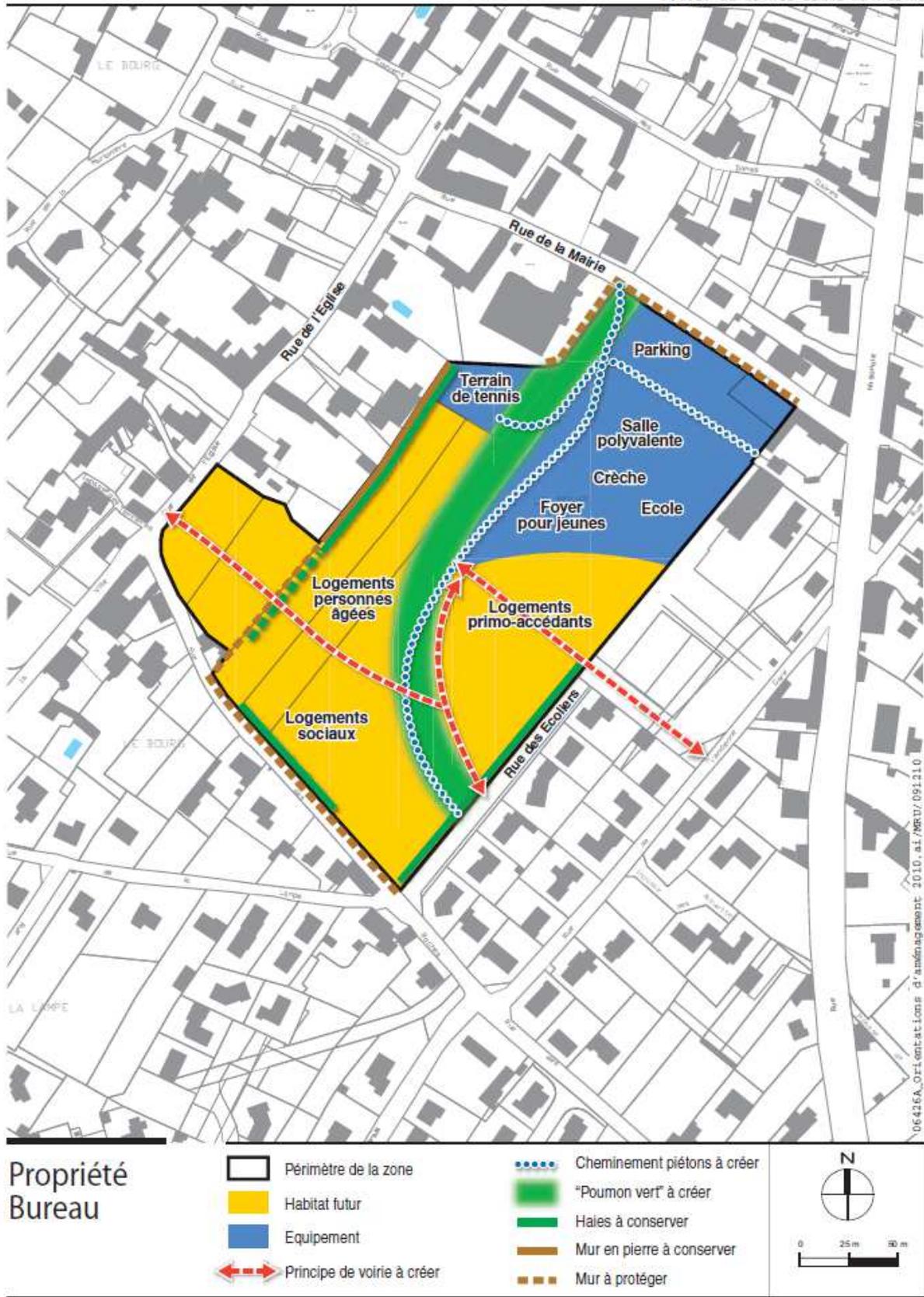


Figure n°26 : Extrait des Orientations d'Aménagements et de Programmation du PLU de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

## II. BUREAU

Surface	4 hectares	Potentiel de logements	60 log (+ ou - 10%)
Situation	Coeur de l'agglomération		
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte par les rues de la Mairie, des Roches et des écoliers</li> <li>- Ce secteur a vocation à permettre le développement du pôle d'équipement scolaire et petite enfance, dans sa partie nord</li> <li>- Une densification du bâti (R+1) est imposée au nord de la future zone d'habitat pour accueillir une résidence service pour personnes âgées,</li> <li>- La partie sud du secteur sera dédié pour une vingtaine de logements en accession et autant de logements sociaux,</li> <li>- Cheminement piéton à développer,</li> <li>- Au minimum 10% d'espaces verts seront à créer sur le secteur.</li> </ul>		

L'ilot des écoliers est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) destinée à fixer quelques principes d'aménagement et de permettre une urbanisation en cohérence avec le tissu urbain environnant.

Le projet d'aménagement, tel qu'il est présenté en page 22, répond globalement aux dispositions prévues par l'OAP (voiries principale, continuités douces, traitement végétal des franges et aménagement paysager).

Néanmoins, et sans compromettre les enjeux urbains liés au développement de cette zone, l'OAP nécessitera quelques ajustements.

Il s'agira notamment de modifier le schéma d'aménagement et les prescriptions programmatiques. Cette modification entraînera la nécessaire modification des orientations d'aménagement du PLU.

L'ensemble de ces modifications sont présentées dans le dossier de mise en compatibilité du PLU joint au dossier d'enquête publique (pièce n°6).

Figure n°27 : Extrait du dossier de Mise en compatibilité / L'Orientation d'Aménagement et de Programmation après mise en compatibilité (source : CC Vendée-Sud-Littoral – PERSPECTIVE-Atelier d'urbanisme)



- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT</li> <li> PROTECTION D'UN ELEMENT BATI A VALEUR PATRIMONIALE</li> <li> VALORISATION D'UN POINT DE VUE</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)</li> <li> PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)</li> <li> PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)</li> <li> CREATION DE STATIONNEMENTS (EMPLACEMENT INDICATIF)</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li> SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT</li> <li> SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENT</li> </ul>  |  |

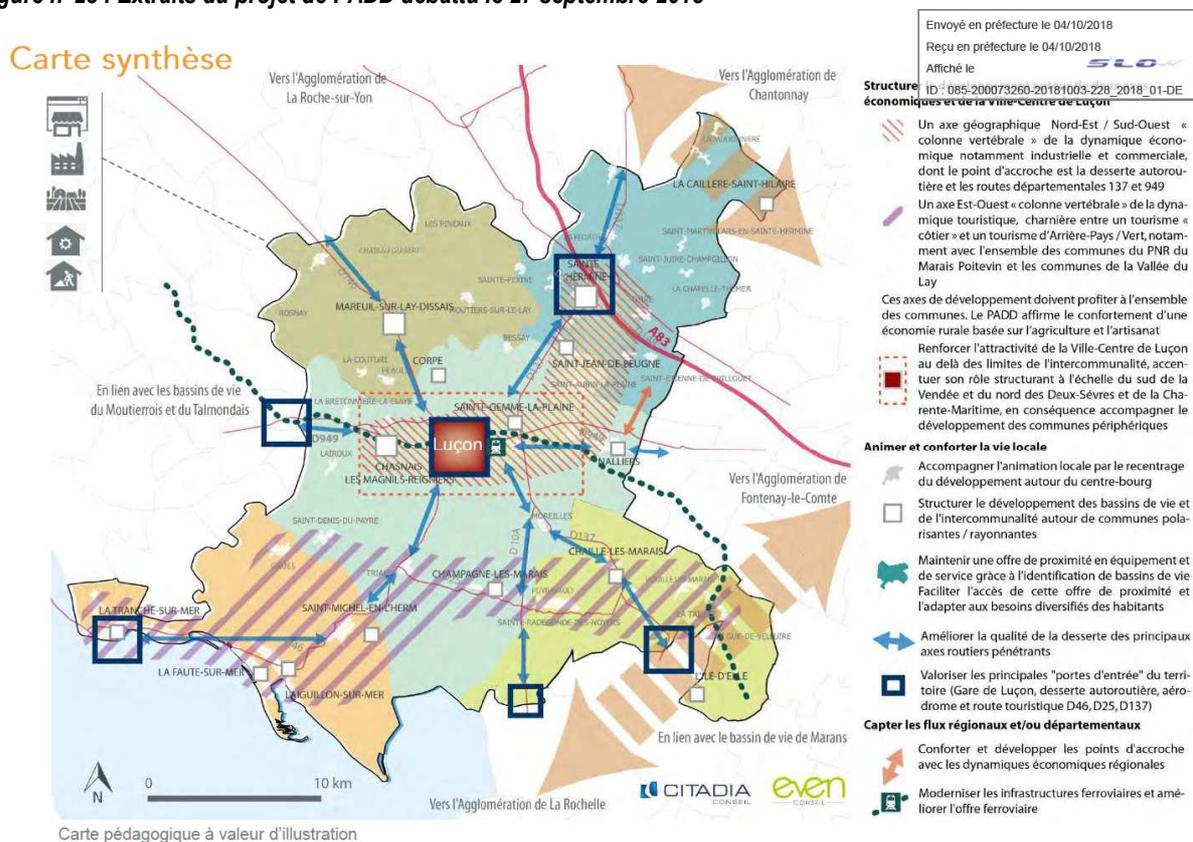
## Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud-Vendée-Littoral

Le périmètre du SCoT Sud-Vendée-Littoral reprend le périmètre de la Communauté de Communes Sud-Vendée-Littoral. Il regroupe 44 communes et près de 55 000 habitants.

Le SCoT est actuellement en phase d'élaboration. Le projet de PADD a été débattu en Conseil communautaire le 27 septembre 2018. Ce document réaffirme la nécessité de « recentrer le développement autour des centres-bourgs », « d'agir par le levier de la densité bâtie », de « faciliter et sécuriser les déplacements dits doux », de « créer les conditions propices au renouvellement démographique et au maintien des parcours de vie sur le territoire » et de « proposer une offre -de logements- diversifiée en capacité de répondre aux multiples besoins des ménages ».

**Les objectifs du projet de l'ilot des écoliers s'inscrivent pleinement dans cette démarche.**

Figure n°28 : Extraits du projet de PADD débattu le 27 septembre 2018



## Animer et conforter la vie locale

*Les élus souhaitent d'une part offrir à chaque habitant un accès facilité aux équipements et services, d'autre part maintenir une vie locale dynamique. C'est pourquoi, ils ont choisi de structurer leurs offres résidentielles à l'échelle de cinq bassins de vie. Cette structuration est considérée comme la seule alternative pérenne à la disparition des équipements et services et à la lutte contre l'évasion vers les grandes aires urbaines voisines.*



### OBJECTIF 1 : Accompagner l'animation locale par le recentrage du développement autour du bourg

- Poursuivre ou engager des actions en faveur de la revitalisation des centres-bourgs (en fonction du degré d'avancement des communes)
- Animer les bourgs et villes grâce à une urbanisation privilégiée en continuité et au sein des centres (renouvellement urbain au service de la dynamique locale),
- Agir par le levier de la densité bâtie, intensifier la vie dans et autour des centres
- Agir de manière transversale et cohérente sur tous les aspects de la vie locale : commerces, économie, logements, déplacements, équipements, etc.
- Faciliter et sécuriser les déplacements dits « doux » (vélo, marche à pied, etc.)



### OBJECTIF 2 : Assurer une complémentarité de l'offre entre les bassins de vie pour limiter l'évasion vers les territoires voisins

- Les cinq bassins de vie correspondent à l'espace vécu des habitants, l'offre de proximité doit être localisée et accessible au sein de chacun de ces bassins de vie (lien entre offre et mobilité)
- Chaque bassin de vie doit être en mesure de proposer: une offre commerciale de proximité au sein de certains centre-bourgs / villes (localisation préférentielle), une offre de service notamment dans le domaine de la santé permettant d'accompagner le vieillissement de la population



### OBJECTIF 3 : Structurer le développement des bassins de vie et de l'intercommunalité autour des communes polarisantes

- Conforter le rôle de certaines communes. Ainsi, les communes ci-dessous sont motrices de la dynamique de leur bassin de vie : Sainte-Hermine, La Caillière-Saint-Hilaire, Saint-Jean-de-Beugné, Sainte Gemme-la-Plaine, Nalliers, Luçon, Chasnais, Les Magnils Reigniers, Chaillé-les Marais, Champagné-les-Marais, Saint-Michel-en-L'herm, l'Aiguillon-sur-mer, La Faute-sur-Mer, La Tranche-sur-Mer, Corpe, L'île d'Elle et Mareuil-sur-Lay-Dissais.

## Animer et conforter la vie locale

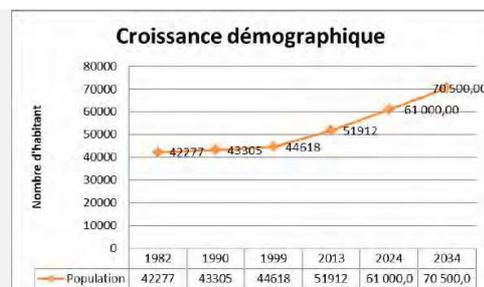


### OBJECTIF 4 : Apporter une réponse adaptée aux profils variés des ménages

- Politique locale volontariste, deux enjeux sociodémographiques majeurs à l'avenir : vieillissement de la population + précarité énergétique-sociale.
- Créer les conditions propices au renouvellement démographique et au maintien des parcours de vie sur le territoire,
- Adapter l'offre en logement c'est-à-dire proposer une offre diversifiée en capacité de répondre aux multiples besoins des ménages (monoparentalité, vieillissement, etc.) : accession, location, taille, coût, gamme, etc. sans oublier l'offre à destination de public cible (EHPAD, etc.).

### Objectifs chiffrés projetés

- A l'horizon 2034 : Un peu plus de 70 500 habitants environ
- Production de logement par an : Entre 600 et 550 logements par an en moyenne à produire



## **SYNTHESE : ABSENCE D'ALTERNATIVE POUR LE PROJET**

*L'ilot des écoliers présente une cumulation de caractéristiques qui lui confère une unicité pour les projets de développement urbain de la commune :*

- *Il est situé en cœur de bourg et son aménagement participera au renforcement de l'identité urbaine du bourg ;*
- *Ses caractéristiques physiques (surface, configuration, relief) sont adaptées à la création d'un projet d'aménagement urbain ;*
- *Il est soumis à peu de contrainte d'ordre environnemental ou patrimonial ;*
- *Le document de planification urbaine en vigueur (PLU) plébiscite la création de ce nouveau quartier.*

*Sur la commune, il n'existe aucun autre secteur concentrant toutes ces potentialités (cf. carte page 20).*

## V. L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

---

### 5.1. Les motivations de la demande de déclaration d'utilité publique

Depuis quelques années, l'expansion de l'habitat pavillonnaire a affecté de manière significative la ressource foncière. La commune est aujourd'hui confrontée à des problèmes grandissants de manque de disponibilité de terrains à bâtir qui engendrent des tensions sur le marché immobilier et des augmentations des prix des biens.

La gestion économe de l'espace et le maintien d'un niveau de prix acceptable par le plus grand nombre forment les enjeux du territoire gemmois.

Par ailleurs, le vieillissement de la population vendéenne s'accompagne d'une demande nouvelle en matière de logements dont la commune ne dispose pas actuellement.

Au-delà des documents de planification urbaine (PLU) qui règlementent les usages du foncier, la maîtrise foncière publique constitue un levier indispensable pour le développement durable du territoire.

Devant ces enjeux, la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE a décidé de mener une politique volontariste en conduisant, avec le concours de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, une opération d'aménagement urbain sur l'ilot des écoliers.

Ce site renferme toutes les caractéristiques permettant le développement d'un nouveau quartier intégré dans le tissu urbain de la commune.

Son emplacement stratégique à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à proximité immédiate des commerces et services, sa forme destinée à compléter le réseau viaire du centre-bourg, sa topographie douce, l'absence de contraintes environnementales et patrimoniales fortes sont autant d'atouts qui ont conduit la municipalité à le retenir comme site privilégié de développement de l'habitat.

Dans ce cadre, la création d'un nouveau quartier d'habitations sur l'ilot des écoliers répond à plusieurs considérations d'intérêt général pouvant justifier le caractère d'utilité publique de ce projet :

L'opération vise en effet à permettre le développement urbain de la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE en répondant aux orientations fixées par le Plan Local d'Urbanisme :

- **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**

### 5.2. Une opportunité foncière unique

Au regard du contexte foncier contraint à l'échelle du territoire et à la nécessaire économie de terres agricoles, l'ilot des écoliers présente le plus grand intérêt tant au niveau de sa superficie que de sa localisation.

Cette opération représente une opportunité foncière unique d'assurer une opération de développement urbain en « dent creuse ».

### 5.3. Bilan Avantages/Inconvénients de l'opération

L'opération projetée contribuera au renforcement de la polarité du centre-bourg au sein du territoire communal, dégageant ainsi de nombreux avantages au nombre desquels :

1. **l'augmentation du nombre des ménages dans le centre-bourg**
2. **la création d'une offre de logements variée permettant d'accueillir différents publics**
3. **la densification du bâti contribuant à la préservation des espaces naturels et agricoles**
4. **la création d'équipements publics répondant aux divers besoins de la population tout en favorisant la cohésion sociale et en valorisant l'image de la commune.**
5. **le développement des continuités douces à l'échelle du centre-bourg**

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 occupants**

Cependant, l'Etablissement Public Foncier de la Vendée privilégie (et privilégiera) la voie amiable pour traiter de la juste indemnisation des propriétaires. Cette indemnisation est destinée à réparer les préjudices liés à la dépossession de leurs biens selon les dispositions fixées par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'Etablissement Public Foncier de la Vendée privilégiera également la voie amiable pour traiter de l'éviction de l'occupant en place.

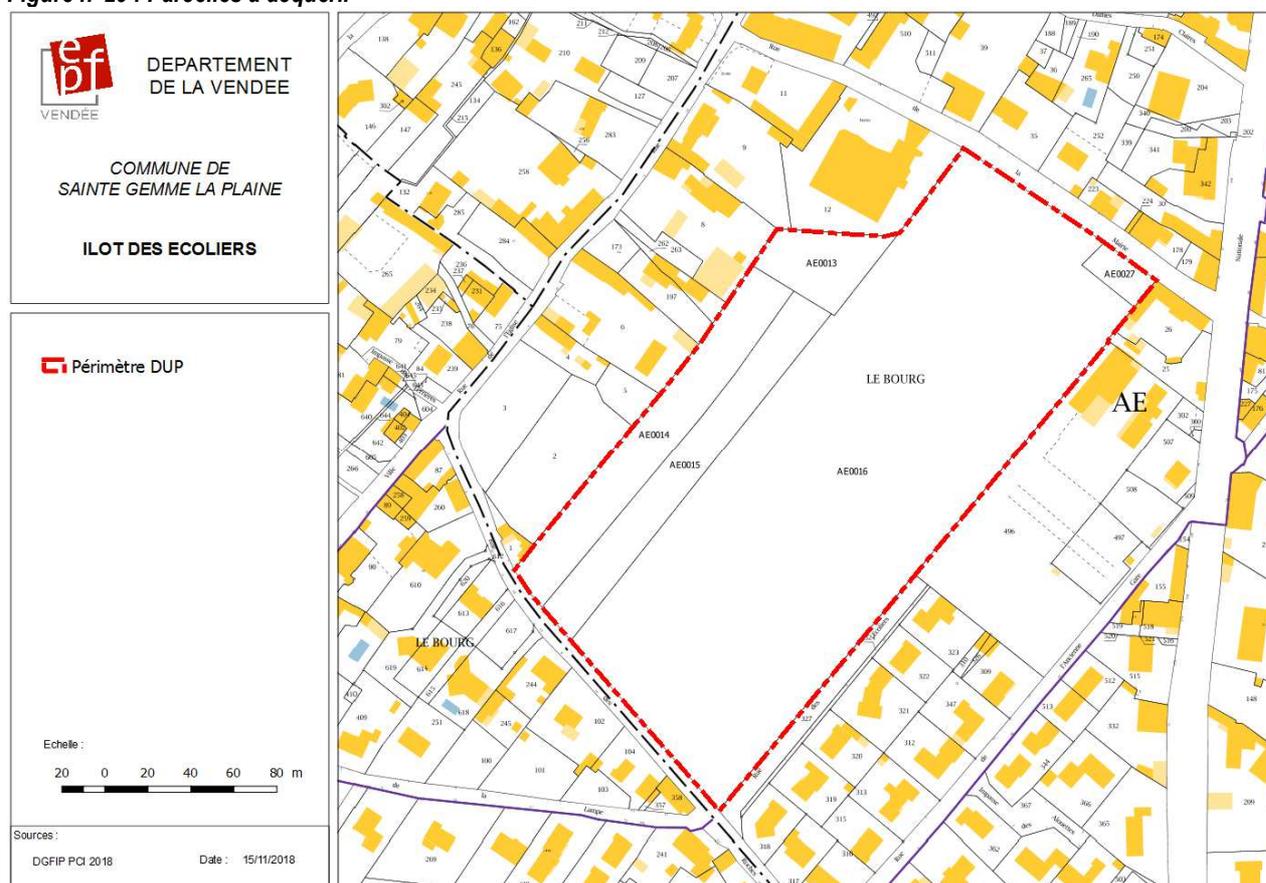
A ce sujet, l'Etablissement public foncier de la Vendée aura un regard attentif aux mouvements fonciers (cession de bail ou vente de terrains agricoles) dans l'objectif de pouvoir compenser la perte de foncier occasionnée par la présente procédure ; étant ici précisé que toute demande d'attribution de terrains agricoles restera soumise au contrôle des services de l'Etat (Commission Départementale d'Orientation Agricole). En l'absence de disponibilité foncière, il sera procédé à une indemnisation financière de la perte de surfaces agricoles selon les modalités fixées par le protocole régional signé entre la Chambre d'Agriculture et les Finances Publiques.

**Ainsi, les inconvénients induits par ce projet ne paraissent pas excessifs au regard des avantages qu'il présente et de l'environnement dans lequel il s'insère.**

## 5.4. La nécessité de recourir à l'expropriation

Le projet envisagé étant une opération globale, la maîtrise du foncier constitue une condition préalable indispensable pour garantir la cohérence d'ensemble du futur projet.

Figure n° 29 : Parcelles à acquérir



Comme expliqué dans la présente notice, le périmètre de l'ilot des écoliers est constitué de cinq parcelles appartenant à un unique compte de propriété.

Depuis 2014, l'Etablissement Public Foncier de la Vendée a noué de nombreux contacts avec les divers représentants de cette indivision. En octobre 2015, l'Etablissement Public Foncier a formulé une offre écrite d'acquisition auprès de ces représentants. Cette offre a été refusée par les propriétaires en janvier 2016.

Depuis, et malgré les meilleurs efforts employés pour ces négociations (nombreux contacts par téléphone ou courriels), les démarches engagées n'ont pu aboutir à une acquisition amiable.

Le recours à une procédure d'expropriation est donc indispensable à la maîtrise foncière globale du périmètre. En parallèle, les démarches amiables continueront tout au long de la procédure.

## CONCLUSION

Compte tenu des enjeux de ce projet, il est demandé à Monsieur le Préfet de la Vendée de déclarer l'opération d'utilité publique.

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sera l'Etablissement public foncier de la Vendée.