

Ilot des Ecoliers

Sainte-Gemme-la-Plaine

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

*6. Mise en compatibilité du
PLU*

SOMMAIRE

1. Rappel de la procédure	2
1.1. Définition de la mise en compatibilité.....	2
1.2. Objet de la mise en compatibilité	2
2. Procédure de mise en compatibilité	3
3. Notice explicative	4
3.1. Objet et justification de l'opération	4
3.2. Le projet et l'urbanisme réglementaire.....	5
4. Mise en compatibilité du PLU de la commune de sainte-Gemme-la- Plaine	6
4.1. Mise en compatibilité des Orientations d'aménagement.....	6
4.2. Mise en compatibilité du Plan de Zonage	12

1. RAPPEL DE LA PROCEDURE

1.1. DEFINITION DE LA MISE EN COMPATIBILITE

La mise en compatibilité permet d'adapter le document d'urbanisme au projet présentant un caractère d'utilité publique. Le lien entre le document d'urbanisme et la DUP est une exigence de compatibilité, affirmée aujourd'hui aux articles L. 153-54 à 59 du code de l'Urbanisme.

Ces articles précisent que la DUP ne peut pas intervenir s'il n'y a pas eu mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Une jurisprudence récente définit la notion de compatibilité comme « la non contrariété avec les options fondamentales du document d'urbanisme », c'est-à-dire que les documents ne doivent pas être en contradiction.

1.2. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

L'opération consiste en un projet d'aménagement en centre-bourg de la commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE, pour y créer du logement, des liaisons douces et réaliser des espaces publics.

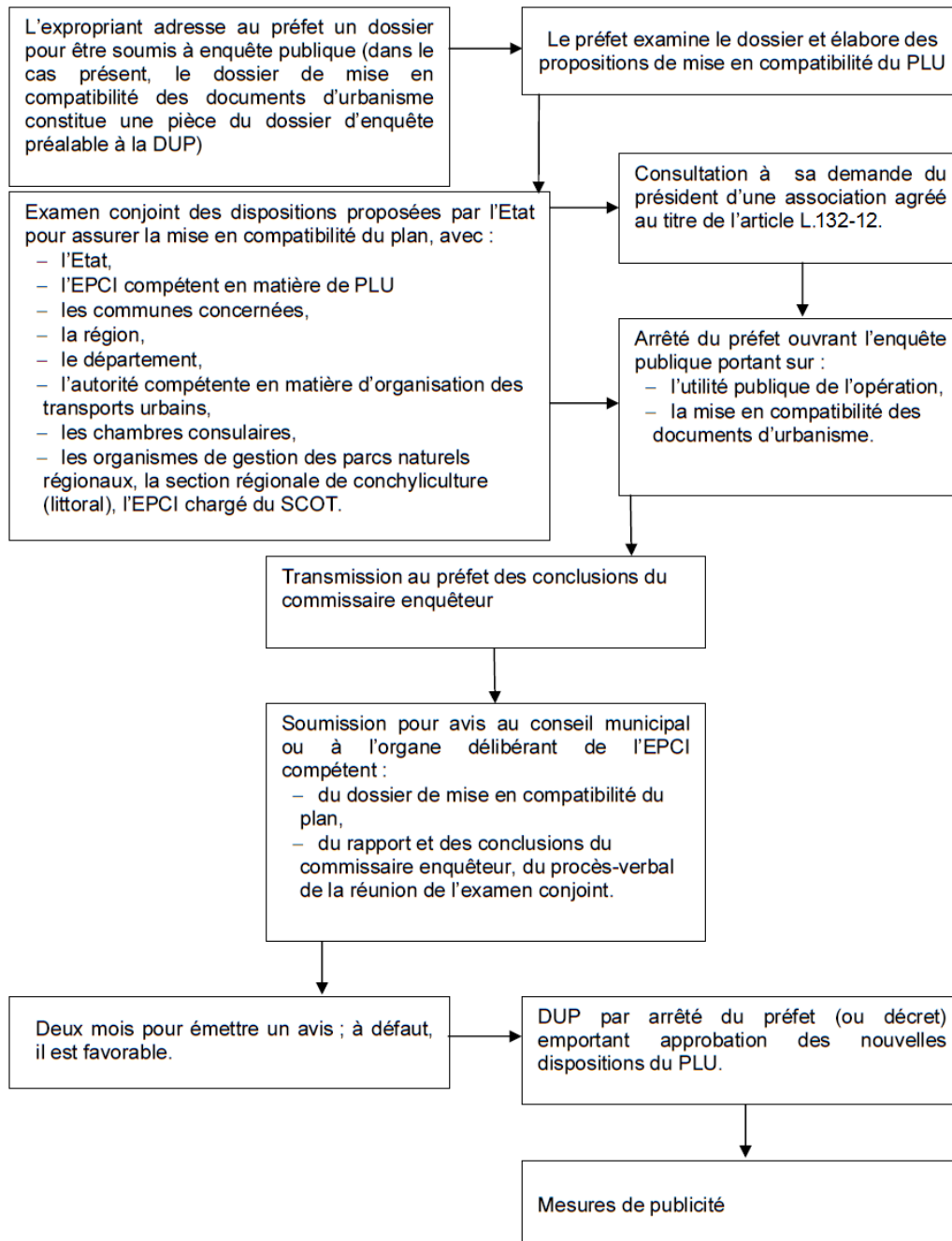
La mise en compatibilité du PLU a pour seul objet de permettre la réalisation de l'opération dont la déclaration d'utilité publique est envisagée.

L'article L. 153-54 du code de l'Urbanisme précise que la déclaration d'utilité publique qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue dans ce même article.

2. PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

Références :

- Code de l'urbanisme : articles L. 153-54 à 59 et R. 153-14, R. 153-20, R. 153-21



3. NOTICE EXPLICATIVE

3.1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

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 damvitaïs.

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.

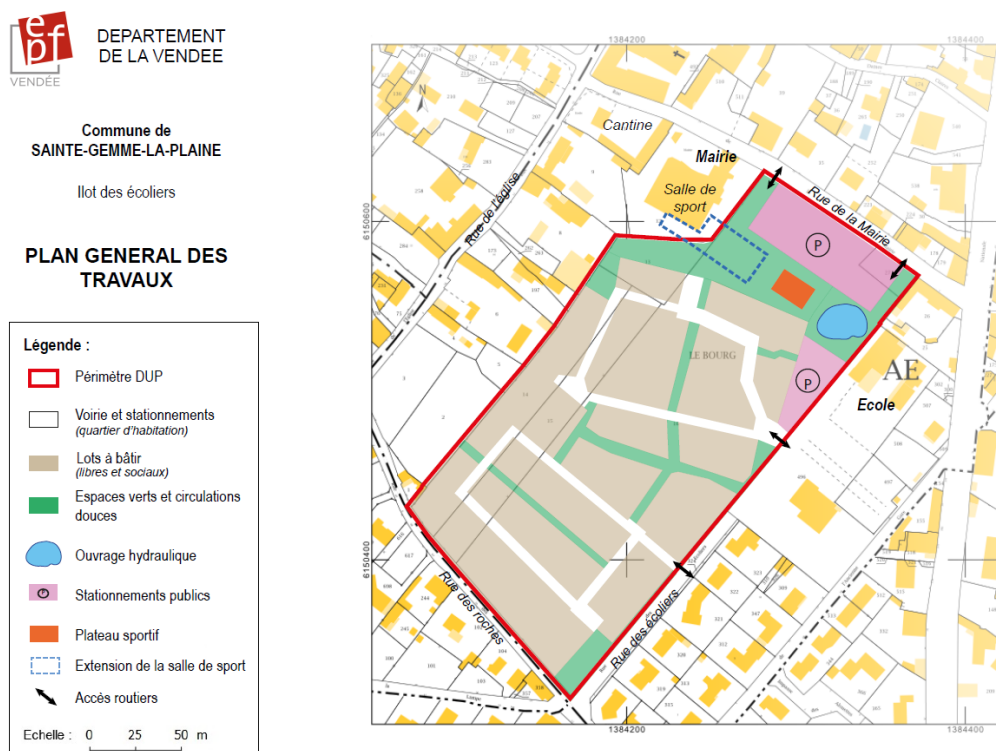
Au-delà des documents de planification urbaine (PLU) qui règlementent les usages du foncier, la maîtrise foncière publique constitue un levier indispensable pour le développement durable du territoire.

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'îlot des écoliers.

Pour y parvenir la commune a fait appel à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée qui a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Le présent projet se caractérise par sa vocation de logements et d'équipements. Il doit accueillir à terme plus d'une soixantaine de nouveaux logements et se distingue notamment par sa mixité sociale. En effet, il compte au moins 20% logements locatifs sociaux. La densité brute envisagée sur la partie du projet dédiée à l'habitat est de 20 logements par hectare.

Figure n°1 : Description du projet
(source : EPF de la Vendée)



3.2. LE PROJET ET L'URBANISME REGLEMENTAIRE

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

Le projet de l'ilot des écoliers objet de la Déclaration d'Utilité Publique implique plusieurs modifications du document d'urbanisme afin de le rendre compatible. Elles sont listées ci-après :

- Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site BUREAU (ilot des écoliers) définissait un programme d'aménagement quelque peu différent du projet retenu suite à l'étude de faisabilité menée par la commune. Elle doit donc être adaptée à ce nouveau projet (plan et programmation).

- Modification du plan de zonage

Le plan de zonage du PLU relate l'existence de l'emplacement réservé n°3 au droit des parcelles concernées par le projet de la commune. Suite à la définition plus précise de la programmation sur le secteur, la superficie de cet emplacement réservé doit être réduite.

4. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

4.1. MISE EN COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Avant mise en compatibilité

COMMUNE DE SAINTE-GEMME-LA-PLAINE
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

I. PREAMBULE	3
II. BUREAU	5
III. CHARBONNEAU	7
IV. LE MOULIN BORGNE NORD	9
V. LE MOULIN BORGNE SUD	11
VI. LES TERRIERES	13
VII. ZONES D'ACTIVITES DES QUATRE CHEMINS	15
VIII. EQUIPEMENTS SPORTIFS DU MOULIN BORGNE	17

COMMUNE DE SAINTE-GEMME-LA-PLAINE
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

I. PREAMBULE	3
II. ILOT DES ECOLIERS (BUREAU)	5
III. CHARBONNEAU	7
IV. LE MOULIN BORGNE NORD	9
V. LE MOULIN BORGNE SUD	11
VI. LES TERRIERES	13
VII. ZONES D'ACTIVITES DES QUATRE CHEMINS	15
VIII. EQUIPEMENTS SPORTIFS DU MOULIN BORGNE	17

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">- Desserte par les rues de la Mairie, des Roches et des écoliers- Ce secteur a vocation à permettre le développement du pôle d'équipement scolaire et petite enfance, dans sa partie nord- Une densification du bâti (R+1) est imposée au nord de la future zone d'habitat pour accueillir une résidence service pour personnes âgées,- La partie sud du secteur sera dédié pour une vingtaine de logements en accession et autant de logements sociaux,- Cheminement piéton à développer,- Au minimum 10% d'espaces verts seront à créer sur le secteur.		

II – ILOT DES ECOLIERS (BUREAU)

LE SITE

Localisation

Au cœur du bourg de Sainte-Gemme.

Il est délimité :

- à l'est par la rue des écoliers
- au sud par la rue des Roches à l'ouest par un rideau d'habitations et par un terrain non bâti le long de la rue de l'église (RD14)
- au nord par la rue de la mairie.

Superficie

4,8 ha

Caractéristiques

Le terrain, occupé par des cultures, s'inscrit au cœur d'une zone résidentielle. Il est situé à proximité immédiate de plusieurs équipements (mairie, pôle scolaire et petite enfance). Il offre des vues vers le clocher de l'église. Il est partiellement bordé par un mur d'enceinte en pierre et par des haies.

Programmation

Ce secteur, par sa surface et sa situation, est stratégique pour le développement de la Commune, qui a mené une étude de faisabilité.

Les scénarios envisagés prévoient une partie nord dédiée à de petits équipements (bibliothèque, salle des jeunes, salle des associations), des équipements sportifs (salle de sport, terrain de tennis, city-stade), et un parking d'une soixantaine de places.

La partie sud est dédiée à l'habitat (au moins 65 logements), avec une offre de 20% minimum de logements de type aidés favorisant la mixité sociale et générationnelle. Une densité brute (sur la partie du projet dédiée à l'habitat) de 20 logements / ha sera recherchée.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

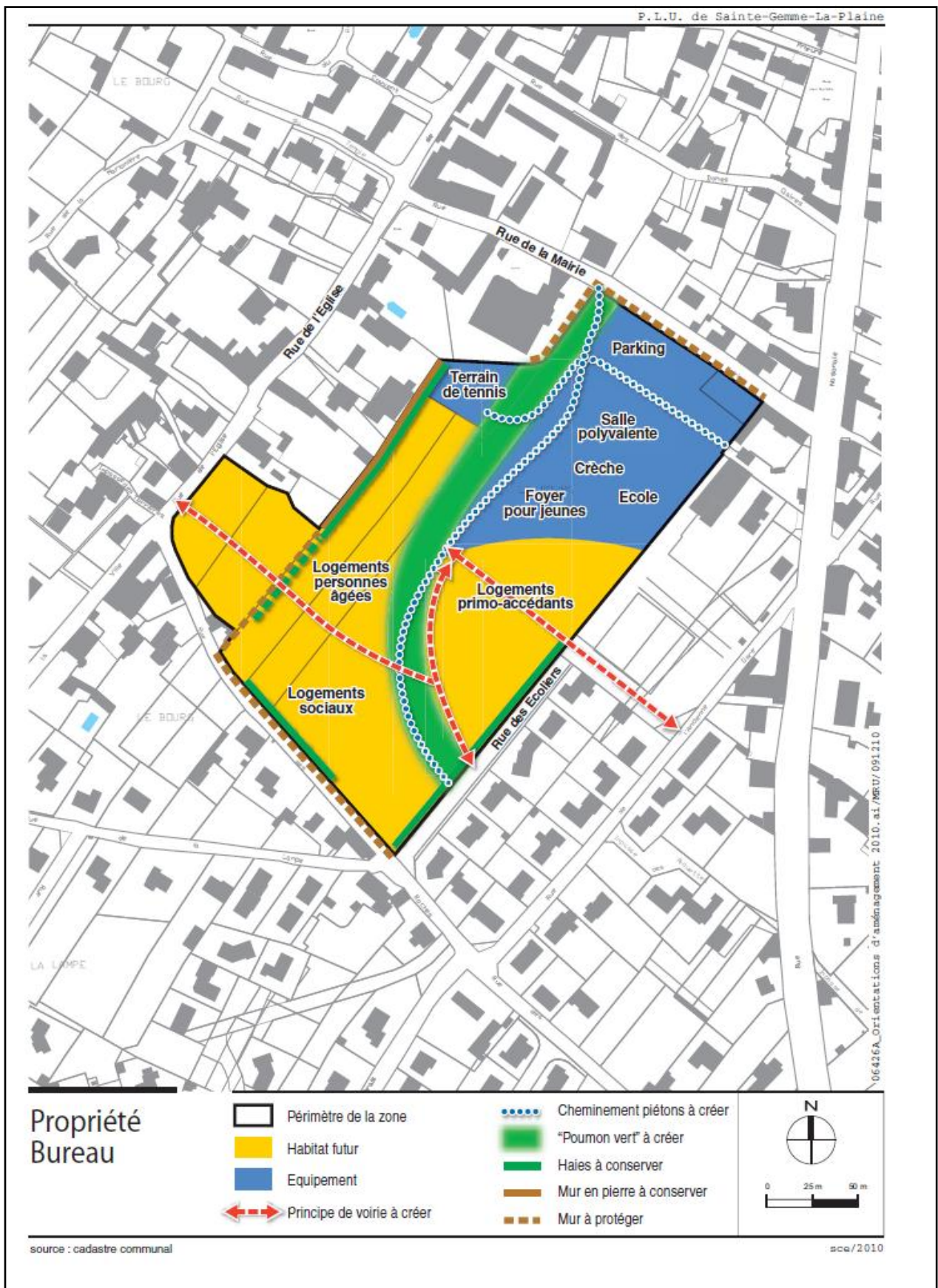
- ❖ *Préserver les haies existantes sur le pourtour ou les remplacer en cas d'arasement*
- ❖ *Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site (espaces verts filtrant, ouvrage hydraulique, etc.)*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Densifier le tissu urbain existant en cœur de bourg*
- ❖ *Conserver les murs d'enceinte*










Desserte et accès

- ❖ *Privilégier la création de 4 accès sur le site*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce traversant le site en direction du centre-bourg*



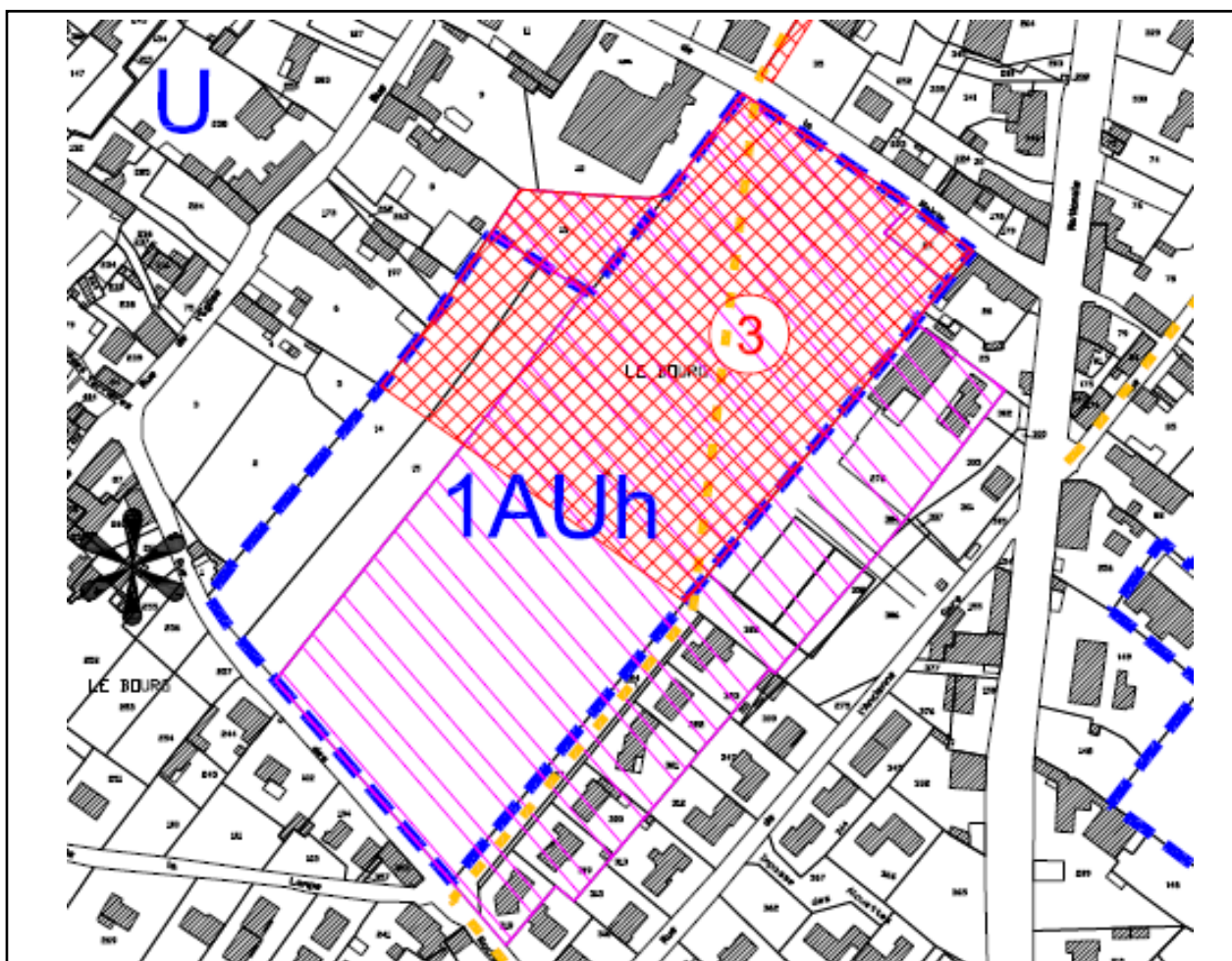
ILOT DES ECOLIERS (BUREAU)



-  CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT
-  PROTECTION D'UN ELEMENT BATI A VALEUR PATRIMONIALE
-  VALORISATION D'UN POINT DE VUE
-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  PRINCIPLE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  PRINCIPLE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  CREATION DE STATIONNEMENTS (EMPLACEMENT INDICATIF)
-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENT

4.2. MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN DE ZONAGE

Avant mise en compatibilité



Numéro	Destination	Superficie Long/larg	Collectivité bénéficiaire
1	Emplacement de la future déchetterie intercommunale	8 510 m ²	Communauté de Communes
2	Extension du site d'équipements sportifs et culturels	44 819 m ²	Commune
3	Equipements collectifs	23 670 m ²	Commune
4	Réalisation d'une station d'épuration pour la ZAG (lagunage)	41 935 m ²	Commune
5	Création d'une nouvelle voie	2 166 m ²	Commune
6	Aménagement d'une piste cyclable	1 875 m / 5 m	Commune
7	Aménagement d'une piste cyclable	2 047 m ²	Commune
8	Création d'un giratoire sur la RD 14	3 855 m ²	Conseil Général
9	Création d'une voie	22 681 m ²	Commune
10	Cheminement piétons et passage réseaux	70 m / 5 m	Commune
11	Aménagement carrefour lycée Pétré C.M.P.	9 514 m ²	Conseil Général
12	Élargissement voirie	9 890 m ²	Conseil Général
13	Voie à créer	1 383 m ²	Commune

Le zonage :

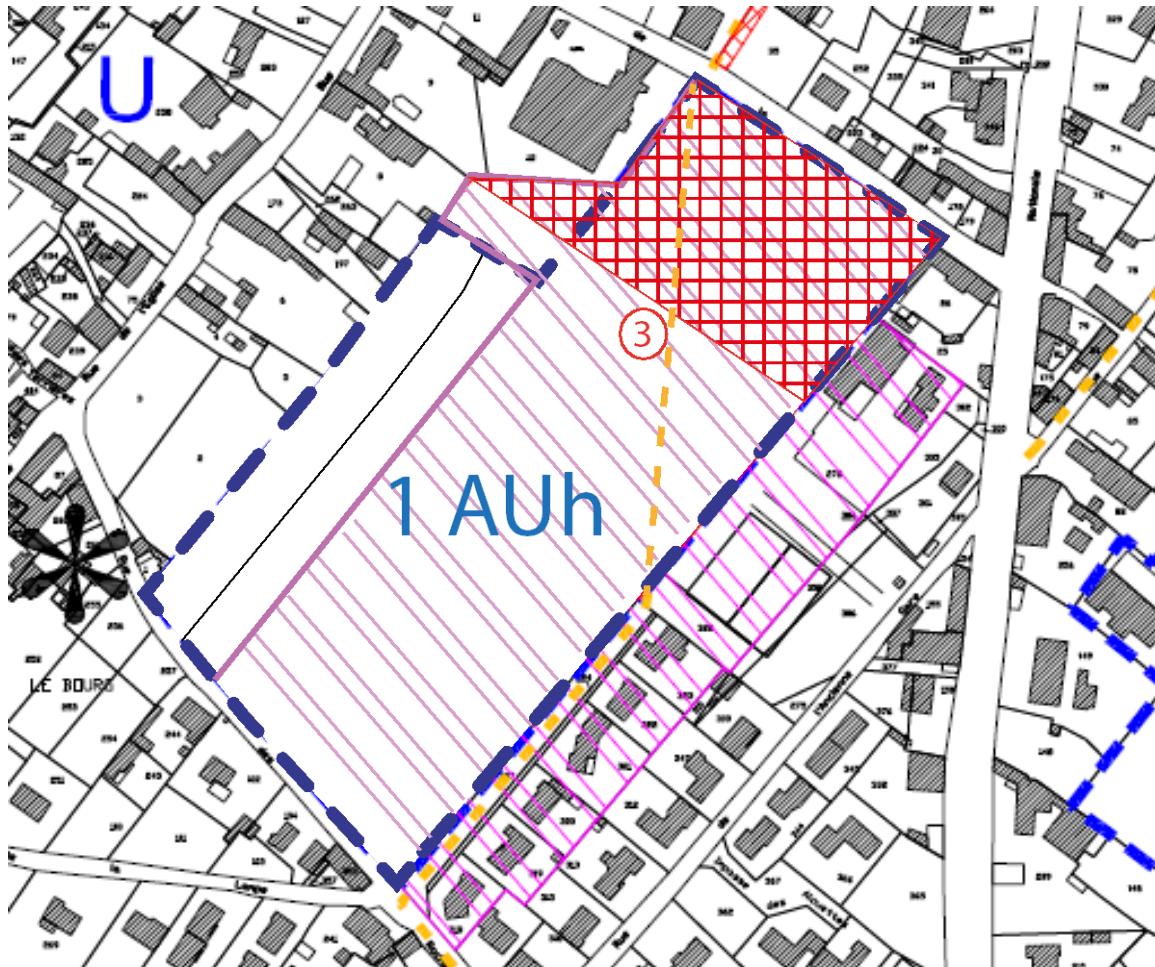
- UA Nom de zone
- Limite de zone

Les prescriptions se superposant au zonage :

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

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

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



Numéro	Destination	Superficie Long/larg	Collectivité bénéficiaire
1	Emplacement de la future déchetterie intercommunale	8 510 m ²	Communauté de Communes
2	Extension du site d'équipements sportifs et culturels	44 819 m ²	Commune
3	Equipements collectifs	9 660 m ²	Commune
4	Réalisation d'une station d'épuration pour la ZAC (lagunage)	41 935 m ²	Commune
5	Création d'une nouvelle voie	2 166 m ²	Commune
6	Aménagement d'une piste cyclable	1 875 m / 5 m	Commune
7	Aménagement d'une piste cyclable	2 047 m ²	Commune
8	Création d'un giratoire sur la RD 14	3 855 m ²	Conseil Général
9	Création d'une voie	22 681 m ²	Commune
10	Cheminement piétons et passage réseaux	70 m / 5 m	Commune
11	Aménagement carrefour lycée Pétré C.M.P	9 514 m ²	Conseil Général
12	Elargissement voirie	9 890 m ²	Conseil Général
13	Voie à créer	1 383 m ²	Commune

Le zonage :

- UA** Nom de zone
 - Limite de zone
- Les prescriptions se superposant au zonage :**
- 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
- Bâti récent non cadastré
- Voie nouvelle non cadastrée