

# **Ilot des Ecoliers**

## *Sainte-Gemme-la-Plaine*

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

**Note de présentation non technique**

# NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE

Enquête unique DUP / Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme / Enquête parcellaire

**SAINTE-GEMME-LA-PLAINE – Ilot des Ecoliers**

## 1. COORDONNEES DES PERSONNES PUBLIQUES RESPONSABLES DU PROJET

**L'Etablissement Public Foncier de la Vendée, Monsieur Guillaume JEAN, Directeur Général,**

123, boulevard Louis Blanc - 85 000 LA ROCHE SUR YON

Tél. : 02.51.05.66.33.

Mail : [contact@epf-vendee.fr](mailto:contact@epf-vendee.fr)

### **IMPORTANT :**

Par délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2019, la commune se SAINTE-GEMME-LA-PLAINE a autorisé l'EPF de la Vendée à déposer auprès des services de la Préfecture du département de la Vendée un dossier d'enquête d'utilité publique comportant un volet Mise en compatibilité du PLU.

## 2. POURQUOI UNE ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ?

La commune de SAINTE-GEMME-LA-PLAINE envisage la création d'un nouveau quartier mêlant habitation et équipements publics sur une portion de son territoire. Elle a, pour se faire, sollicité l'EPF de la Vendée pour mener une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Or, ce projet n'est pas totalement compatible avec le plan local d'urbanisme en vigueur sur la commune.

En pareille matière, il y a lieu de se conformer à l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme :

*Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.*

### 3. PRESENTATION NON-TECHNIQUE DU PROJET

#### 3.1. **Le Projet objet de la D.U.P.**

*Sur la partie sud du site :*

Il sera créé sur le périmètre du projet environ 65 logements, majoritairement individuels (quelques logements collectifs possibles). Le projet permettra ainsi d'accueillir plus d'une centaine de nouveaux habitants d'ici 2030. Les logements individuels seront créés sous la forme de 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).

Sur l'îlot retenu par la municipalité, 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.

*Sur la partie nord du site :*

Le projet permettra de développer l'offre en équipements (extension de la salle de sport et 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.

Le projet global s'appuie sur un réseau de liaisons douces qui permettra de connecter les différents secteurs de l'îlot 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.

#### 3.2. **La mise en compatibilité du PLU**

La commune de Sainte Gemme La Plaine dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 novembre 2011.

Le projet 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 (îlot 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 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. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE ET FAÇON DONT L'ENQUETE S'INSERE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

L'enquête publique unique est régie par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement. Les dispositions spécifiques à l'enquête publique unique figurent aux articles L. 123-6 I. et R. 123-7 du code de l'environnement.

L'enquête publique unique s'insère dans les procédures administratives selon les schémas de procédure ci-dessous :

