

Enquête Publique

Département de
la
Vendée



Unique

Rapport

- Déclaration d'Utilité Publique,
- Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,
- Enquête parcellaire consécutive à la Déclaration d'Utilité

Publique relative au projet d'aménagement urbain dit «Îlot des écoliers» qui s'est déroulé du lundi 16 Décembre 2019 au vendredi 24 Janvier 2020 sur la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine



Commissaire Enquêteur :
Jean-Paul Christiny

T.A Nantes n° E19000230/44

Sommaire

Partie n° 01

RAPPORT

• 1°/ Préambule	Page n° 04
• 1.1 Saisine	Page 04
• 1.2 Rappel réglementaire	Page 04
• 1.3 Genèse et présentation du projet	Page 04
• 2°/ Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	Page n° 06
• 2.1 Compte rendu de la réunion des P.P.A	Page 06
• 2.2 Avis de la M.R.A.E	Page 07
• 3°/ Constitution du dossier d'Enquête	Page n° 07
• A. Dossier d'enquête préalable à la DUP	Page 07
• B. Dossier d'enquête parcellaire	Page 07
• C. Documents complémentaires	Page 08
• D. Registre d'Enquête Unique	Page 08
• 4°/ Contexte de l'Élaboration du Projet	Page n° 08
• 4.1 Situation Géographique et Administrative	Page 08
• 4.2 Démographie	Page 09
• 4.3 Habitat	Page 09
• 4.4 Activité Économique	Page 11
• 4.5 Compatibilité avec le ScoT	Page 11
• 4.6 Cohérence avec le PLU	Page 12
• 4.7 Les enjeux Urbains Identifiés	Page 13
• 4.8 Gisements fonciers de la commune de Ste-Gemme-La-Plaine	Page 14
• 4.9 Occupation actuelle des sols	Page 15
• 4.10 Contraintes Patrimoniales, Architecturales et Risques	Page 15
• 4.11 Appréciation sommaire des dépenses	Page 16
• 4.12 Concertation Préalable	Page 17
• 5°/ Le projet d'aménagement « Îlot des écoliers »	Page n° 17
• 6°/ Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme	Page n° 19
• 6.1 Modification de l'Opération d'Aménagement Programmée	Page 19
• 6.2 Modification du plan de zonage	Page 20

• 7°/ L'Enquête Parcellaire	Page n° 21
• 7.1 État des lieux de la propriété foncière	Page 21
• 7.2 Identification des propriétaires	Page 22
• 7.3 Information spécifique des propriétaires	Page 23
• 8°/ Organisation et Chronologie de l'Enquête Publique	Page n° 23
• 8.1 Agenda antérieur à l'ouverture de l'enquête publique	Page 23
• 8.2 Déroulement de l'enquête publique	Page 23
• 8.3 Information du Public	Page 23
• 8.4 Dépôt des observations	Page 24
• 8.5 Permanences	Page 25
• 8.6 Bilan des permanences	Page 25
• 8.7 Clôture du registre et de l'enquête publique	Page 27
• 8.8 Bilan de la participation du public	Page 27
• 9°/ Analyse des observations collationnées au cours de l'enquête	Page n° 27
• 9.1 Bilan et étude quantitative de la participation du public	Page 27
• 9.2 Observations du public	Page 28
• 9.3 Observations du Commissaire Enquêteur	Page 38
• 10°/ Procès-Verbal de Synthèse	Page n° 40
• 11°/ Analyse du Commissaire Enquêteur	Page n° 40
• 11.1 Organisation de l'enquête	Page 40
• 11.2 PPA	Page 41
• 11.3 Finalité de l'Enquête	Page 41
• 11.4 Notion DUP	Page 41
• 11.5 Nécessité de l'expropriation	Page 42
• 11.6 Nuisances induites par les travaux	Page 42
• 11.7 Mise en compatibilité du PLU	Page 42
• 11.8 Enquête Parcellaire	Page 43
• 11.9 Participation du Public	Page 43
• 11.10 Mémoire en réponse du porteur de projet	Page 43
• 11.11 Analyse bilancielle	Page 44
• 12°/ Remise du Rapport, Conclusions et Avis	Page n° 45
• 12.1 Remise du rapport d'enquête	Page 45
• 12.2 Transmission des copies	Page 45

Annexes : - 01 – Procès Verbal de synthèse

- 02 – Mémoire en réponse du porteur de projet

1 . Préambule

1.1 Saisine

Décision n° E19000230/44 en date du 16 Octobre 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes qui désigne Jean-Paul CHRISTINY en qualité de Commissaire Enquêteur afin de répondre à la requête de M. le Préfet de la Vendée en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

« Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et enquête parcellaire sur la commune de Sainte-Gemme-la-Plaine (85) relatives au projet d'aménagement urbain « Îlot des écoliers »

Arrêté Préfectoral en date du 22 Novembre 2019 :

n° 19-DRCTAJ/1-637 de M. le Préfet de la Vendée, prescrivant une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et enquête parcellaire sur la commune de Sainte-Gemme-la-Plaine (85) relatives au projet d'aménagement urbain « Îlot des écoliers »

1.2 Textes de références

Les principales références réglementaires relatives à cette enquête sont les suivantes :

- . Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1, R.123-1 et suivants,
- . Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment : Les articles L.110-1 et suivants, L.122-5, L.131, L.132-1, R.111-1 et suivants, R.131-1 et suivants.
- . Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants, R.153-13.
- . Ordonnance n° 2016-1060 du 03 Août 2016 relative à l'information et la participation du publique.
- . Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes portant établissement de la liste départementale d'aptitude des commissaires enquêteurs au titre de l'année 2019 .

1.3 Genèse et présentation du projet

La déclaration d'utilité publique (DUP) est une procédure administrative en droit qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant précisément pour cause d'utilité publique.

L'enquête Parcellaire a pour finalité d'établir la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier pour les besoins de l'opération.

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. Cependant 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. C'est le cas pour le projet d'aménagement urbain de Sainte-Gemme-La-Plaine, qui nécessite une mise en compatibilité du PLU soumis à une enquête publique.

De même, l'article L. 123-6 du code de l'environnement prévoit qu'en cas de pluralité d'enquêtes publiques 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

L'Établissement Public Foncier (EPF) 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. 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'Établissement Public Foncier de la Vendée peut agir par voie d'expropriation.

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 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

La commune de Sainte-Gemme-la-Plaine et l'EPF 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'îlot des écoliers mêlant habitations et équipements publics. 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.

Aux termes de cette convention, l'EPF de la Vendée est donc chargé d'obtenir la maîtrise foncière complète de ce périmètre d'intervention 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.

Les engagements pris par la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine, tiennent à l'obligation de racheter les biens 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. La collectivité entend ainsi promouvoir l'accession à la propriété, limiter l'étalement urbain et permettre la mixité sociale sur son territoire.

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.

Au regard de ses caractéristiques et de la surface prise en compte, le projet n'est 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.

Ce sont ainsi environ 65 logements qui doivent être 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.

En outre, le projet implique les modifications :

- 1 - Des Orientations d'Aménagement et de Programmation .
- 2 - Du plan de zonage

du Plan Local d'Urbanisme de la commune, déjà évoqué.

Le 15 Mai 2019, le conseil municipal de la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine a été amené à délibérer sur l'objet suivant :

« URBANIME – AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT DES ÉCOLIERS : Validation des modifications du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et du dossier d'enquête parcellaire, autorisation donnée à l'EPF de la Vendée de transmettre à Monsieur le Préfet les dossiers modifiés afin qu'il prescrive les enquêtes publiques nécessaires à la procédure d'expropriation, autorisation donnée à l'EPF de la Vendée de poursuivre la procédure d'expropriation en vue d'obtenir la maîtrise foncière totale du secteur de l'îlot des Écoliers. »

La proposition a été adoptée par 14 voix pour et 04 voix contre, sur un effectif légal de 19.

2 . Avis des PPA

2.1 . Réunion des personnes Publiques Associées concernant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sainte-Gemme-La-Plaine dans les locaux de la DDTM - Préfecture de la Vendée, en date du 10 Octobre 2019.

Présents	Excusés & absents
Mairie de la Commune de Sainte-Gemme-la-Plaine	C.A
Communauté de Communes Sud-Vendée-Littoral	C.M.A
Établissement public Foncier de la Vendée	C.C.I
D.D.T.M	D.R.E.A.L
	D.D.F.I.P
	U.D.A.P

Le compte rendu de l'examen du dossier de mise en compatibilité est clôturé par la phrase suivante :

« Les évolutions réglementaires listées précédemment n'ont pas fait l'objet de remarques particulières »

2.2. Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, des Pays de la Loire après examen au cas par cas N°2019.4164 décide :

«En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Sainte Gemme-La-Plaine dans le cadre du dossier préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement urbain de l'îlot des écoliers, présenté par le Préfet de la Vendée, n'est pas soumis à évaluation environnementale.»

3 . Constitution du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est présenté sous la forme d'une chemise dossier extensible de couleur grise avec une comme présentation :

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA VENDÉE
Îlot des écoliers
Sainte-Gemme-La-Plaine

A- Dossier d'enquête DUP

B- Dossier Parcellaire

Avril 2019

Établissement Public Foncier de la vendéenne
123 boulevard Louis Blanc
85000 LA ROCHE SUR YON

Il est constitué :

- d'une chemise à élastique, à rabats, de couleur rouge identifiée :

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

Contenant sept Sous-Dossiers :

- n° 1 – Notice explicative (Pages 1 à 41)
- n° 2 – Plans de situation (Deux plans format A3)
- n° 3 – Plan général des travaux (Un plan format A3)
- n° 4 – Caractéristiques des ouvrages les plus importants (Pages 1 & 2)
- n° 5 – Appréciation sommaire des dépenses (Pages 1 & 2)
- n° 6 – Mise en compatibilité du PLU (pages (Pages 1 à 13)
- - Note de présentation non technique (Pages 1 à 3)

- d'une chemise à élastique, à rabats, de couleur rouge identifiée :

B. Dossier d'enquête parcellaire

Contenant trois Sous-Dossiers :

- n° 1 – Notice explicative (Pages 1 à 6)
- n° 2 – Plan parcellaire (Un plan format A3)
- n° 3 – État parcellaire (Pages 1 & 2)

- d'une chemise simple de couleur rose désignée :

C. Documents complémentaires

Contenant les documents suivants :

- Compte rendu des personnes publiques associées concernant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Sainte-Gemme-la-Plaine (Pages 1 à 3)
- Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (Pages 1 à 4)
- Délibération N° 2019-046 du conseil municipal de la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine. (Pages 1 à 3)

D. Registre d'enquête unique

Composé de 21 feuillets.

4 . Contexte de l'élaboration du projet

4.1 Situation géographique et administrative

La commune de Sainte-Gemme-La-Plaine se situe au cœur de la Plaine vendéenne s'étendant entre le Marais Poitevin et le Bocage, à environ 05 km nord-est de Luçon et à 25 Km à l'Ouest de Fontenay-Le-Comte. Elle est traversée par la RN 137 reliant La Rochelle à Nantes.

Elle s'étend sur une superficie d'un peu plus de 35 km², pour une population de 2.265 habitants . Elle fait ainsi partie des communes appartenant à l'espace des grandes aires urbaines dont 40 % au moins des actifs résidents y travaillent.



La commune de Sainte-Gemme-La-Plaine adhère à la Communauté de Communes « Sud-Vendée-Littoral » qui regroupe 44 communes et environ 55.000 habitants et dont le territoire s'étend sur une superficie de 950 km², soit une densité de population de 58 habitants/km², statistique qui traduit la ruralité de l'espace. Le périmètre du SCoT Sud-Vendée-Littoral reprend le périmètre de la Communauté de Communes Sud-Vendée-Littoral.

4.2 Démographie

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 XX^{ème} siècle, passant de 1 170 habitants en 1975 pour atteindre 2 054 habitants en 2015.

Cependant, depuis 2010, ce rythme de croissance s'est essoufflé et la population tend désormais à se stabiliser.

La croissance démographique récente est en très grande partie liée au solde migratoire positif, 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 semble y avoir également contribué.

La population de la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine a relativement vieilli depuis quelques années, néanmoins cette évolution s'accompagne d'une augmentation du nombre de ménages, même si en contre-partie une baisse sensible de leur taille est constatée.

En 30 ans, la population a augmenté de 67% alors que sur la même période le nombre de ménages a augmenté de 104%.

4.3 Habitat

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 1980. Néanmoins depuis le début des années 2000, le parc se développe plus rapidement que l'augmentation de population.

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

Le parc de résidences secondaires représente 2,5 % du parc de logements de la commune en 2015, taux particulièrement faible. Les logements vacants représentent 6,1% du parc et leur nombre est en légère augmentation depuis 2010, soit 46 logements vacants en 2010, contre 53 en 2015. Ce taux est équivalent à celui de la CC Sud Vendée Littoral mais légèrement supérieur à la moyenne du département qui est de 5,3%.

La grande majorité des résidences principales est occupée par des propriétaires, chiffre en légère progression depuis 2010. La part du segment lié au locatif a légèrement diminué sur la même période, passant de 21,6% à 21,4%.

En matière de logements locatifs 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.

Alors que ce nombre stagne depuis plusieurs années, le taux de logements locatifs sociaux est relativement faible sur la commune, qui cependant n'est pas soumise aux critères de la loi SRU.

Les logements sont en très grande majorité des maisons individuelles, alors que depuis 2010, le nombre d'appartements a diminué, passant de 29 logements en 2010 à 24 logements en 2015.

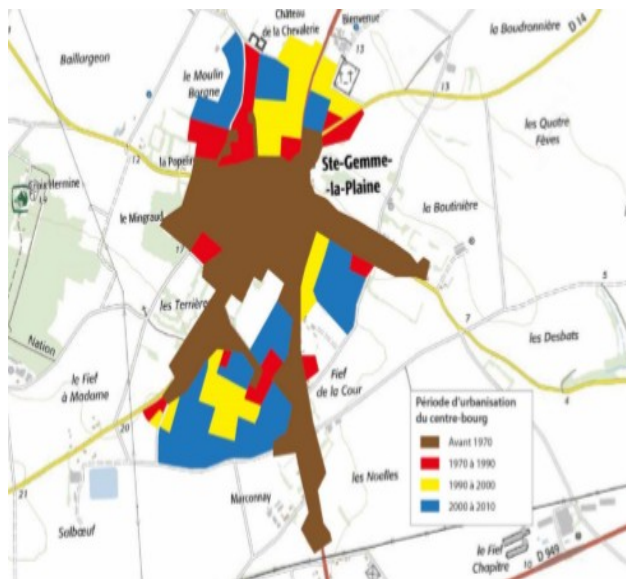
L'urbanisation à vocation principale d'habitat s'est développée progressivement sur la commune avec deux périodes principales de développement, avant 1970 et à partir de 2000. Ainsi, plus de la moitié de l'urbanisation actuelle de la commune existait déjà en 1970.

L'urbanisation 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 m², avec des logements de tailles également plus ou moins importantes, et de types de logements diversifiés dont la présence de logements locatifs sociaux notamment.

Majoritairement 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 années 1970-1980, si ce n'est que les tailles de parcelles sont plus homogènes et légèrement plus grandes.



La réalisation de ces opérations de lotissements ont eu pour conséquence une forte consommation des espaces naturels et agricoles en raison des faibles densités appliquées aux récents développements urbains qui sont en moyenne inférieures à 10 logements par hectare.

Les derniers exemples de densités d'opérations réalisées dans le bourg vont de 5 à 13 logements à l'hectare.

Depuis 2005, la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine a connu une évolution de son urbanisation très contrastée avec un pic de la construction entre 2006 et 2009, puis fortement affectée par le recul de celle-ci 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.

Le prix moyen par m² des lots à bâtir a progressé jusqu'à 62€/m² en 2013, pour s'établir en 2017 à 48€. Le nombre des ventes quant à lui fortement baissé à partir de 2008 passant d'une trentaine de transactions par an à moins d'une dizaine en moyenne.

4.4 Activité économique

La commune dénombre selon les dernières statistiques INSEE 2018 :

- 115 entreprises, dont 10 dans l'industrie, 31 dans la construction, 36 dans le commerce le transport l'hébergement et la restauration, 19 dans les services marchands aux entreprises et 19 aux services marchands aux particuliers. Se sont 10 entreprises qui ont été créées en 2018, dont 08 à caractère individuel.
- 145 établissements, dont 22 dans l'industrie, 33 dans la construction, 46 dans le commerce le transport l'hébergement et la restauration, 22 dans les services marchands aux entreprises et 22 aux services marchands aux particuliers. 11 ont été créés en 2018.

Sainte-Gemme-La-Plaine comptait en 2015 environ 907 actifs alors que 798 emplois sont recensés sur le territoire communal.

L'activité des Gemmois est légèrement supérieure à celle des habitants du département 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.

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%.

Cette situation peut s'expliquer par une création d'emplois plus dynamique sur la commune depuis 2010.

4.5 Compatibilité avec le SCoT

Le périmètre du SCoT Sud-Vendée-Littoral reprend le périmètre de la Communauté de Communes Sud-Vendée-Littoral.

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 volonté de :

- Recentrer le développement autour des centres-bourgs.
- D'agir par le levier de la densité bâtie.
- Faciliter et sécuriser les déplacements dits doux.
- Créer les conditions propices au renouvellement démographique et au maintien des parcours de vie sur le territoire.
- Proposer une offre de logements- diversifiée en capacité de répondre aux multiples besoins des ménages.

Avec des objectifs :

- D'accompagner l'animation locale par le recentrage du développement autour du bourg
- D'assurer une complémentarité de l'offre entre les bassins de vie pour limiter l'évasion vers les territoires voisins
- De structurer le développement des bassins de vie et de l'intercommunalité autour des communes polarisantes
- D'apporter une réponse adaptée aux profils variés des ménages

En conclusion, Les objectifs du projet de « l'Îlot des écoliers » sont compatibles avec les orientations du SCoT.

4.6 Cohérence avec le PLU

La commune de Sainte-Gemme-La-Plaine dispose d'un Plan Local d'urbanisme approuvé le 28 novembre 2011. Il a pour objet de définir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et fixe des règles d'occupation du sol à travers un plan de zonage, un règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui définissent un cadre aux futurs aménageurs des zones d'urbanisation projetées.

4.6.1 Les objectifs du PADD

Le projet du PADD est construit autour de trois principes :

- Développement harmonieux et équilibré de l'habitat des équipements collectifs et des activités économiques .
- Maintien des activités agricoles.
- Respect des atouts environnementaux.

Les objectifs identifiés dans le PADD qui concernent plus particulièrement le projet d'aménagement urbain « Îlot des écoliers » sont :

- Prévoir une croissance démographique équilibrée.
- Favoriser une mixité urbaine et sociale
- Renforcer les niveaux d'équipement en fonction des besoins
- Facilité et sécuriser les déplacements.

4.6.2 Le règlement

A l'exception de la parcelle AE.13 situé en zone U (1.565 m²), la plus grande partie du projet « Îlot des écoliers » se situe en zone 1 AUh du PLU. Elle est définie comme suit :

1AUh « Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat comprenant des terrains peu ou pas équipés dont l'aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble »

Néanmoins, l'article 2 du règlement 1AUh précise l'occupation des sols en y admettant notamment sous conditions : « Les équipements publics »

A la lecture de ce document (*non annexé au dossier*) nous retiendrons de façon non exhaustive :

« Que la hauteur des bâtiment à usage d'habitation est limité à R+1+C, avec un maximum de 7m à l'égout . Les équipements collectifs sont exemptés, sous conditions, de la règle de la hauteur »

« Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales »

4.6.3 Les orientations d'aménagement

Le périmètre du projet urbain de « l'Îlot des écoliers » fait l'objet de l'orientation d'aménagement n° II dit « Bureau ». Il est identifié comme ci-contre sur le document d'origine :

Surface	4 hectares	Potential 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 Marie, 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.		

4.6.4 Les emplacements réservés

Parmi ceux-ci, nous nous retiendrons que l'emplacement réservé n° 3, d'une surface de 23.670 M², impacte toute la partie Nord du périmètre de l'îlot en zonage U et 1AUh. Il a pour destination l'implantation d'équipements collectifs au bénéfice de la commune.

4.6.5 En conclusion

Le projet d'aménagement, tel qu'il nous est présenté est, dans son ensemble, cohérent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine.

Néanmoins, et sans compromettre les enjeux urbains liés au développement de cette zone, quelques ajustements seront nécessaires. 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.

4.7 Les enjeux urbains identifiés

4.7.1 Projection démographique - Attractivité du territoire

La Vendée fait partie des départements français qui se distinguent par leur vitalité démographique depuis maintenant plusieurs décennies. Cette tendance, qui devrait se poursuivre dans les années à venir, s'explique essentiellement par l'apport migratoire, lié à l'attractivité économique et résidentielle de la Vendée. Cette progression de la population vendéenne serait le résultat quasi-exclusif des migrations résidentielles.

Dans le même temps, comme les autres départements, la Vendée n'échappera pas au vieillissement de sa population. Ainsi le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans devrait doubler dans le département pour atteindre plus de 310 000 habitants en 2040.

Ce vieillissement de la population 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'attractivités dominantes :

- Résidentielle liée au cadre de vie du littoral.
- Économique liée au dynamisme sur le marché de l'emploi.

Une 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.

4.7.2 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.

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'accession au logement de plus en plus élevés.

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

4.7.3 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 développées 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.

4.8 Gisements fonciers de la commune de Sainte Gemme La Plaine

Les disponibilités actuelles de terrains ouverts à la construction sur la commune de Sainte Gemme la Plaine, sont relativement limitées et certainement insuffisantes au regard des hypothèses généralement retenues en termes de nombre de logements à réaliser.

Selon les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, les zones ouvertes à la construction sous la dénomination 1AU, sont au nombre de trois, situées à l'Ouest et au Nord-Ouest du bourg et toutes en extension urbaine.

(Matérialisés en jaune)



A l'intérieur de l'enveloppe urbaine seulement trois gisements, qui présentent des caractéristiques sensiblement équivalentes et sont de nature à correspondre à ce qui est couramment désigné « dents creuses », sont identifiés :

(Matérialisés en bleu)

- La première est située au Nord de la commune, en zone U, d'une superficie d'environ 1 ha. Ce gisement ne fait l'objet d'aucune identification spécifique dans le cadre du PLU.
- La seconde dite « Le Charbonneau » située au Sud-Ouest de la commune en zone 1AUh, représente une surface de 1,8 ha. Néanmoins son aménagement est actuellement conditionné par le respect des distances de réciprocity avec l'exploitation agricole en activité située à proximité. Ce gisement fait l'objet de l'OAP n° IV du PLU.
- Le troisième est celui identifié comme « l'Îlot des écoliers » qui par sa taille de 4 hectares et son emplacement au cœur du centre-bourg représente une opportunité indéniable. Par ailleurs sa topographie plane et son accessibilité sont de nature à se révéler comme des atouts pour la faisabilité du projet. Ce gisement fait l'objet de l'OAP n° II dit « Bureau » du PLU.

Ces gisements sont implantés à l'intérieur du périmètre couvert par le droit de préemption urbain.

4.9 Occupation actuelle des sols

L'îlot des écoliers est constitué d'un seul tènement foncier comprenant 5 parcelles pour une superficie totale de 42 010 m², identifié comme le dernier espace d'envergure situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine .



L'ensemble est cultivé par M. Louis-Marie MORIN, un exploitant agricole proche de la retraite, dont le siège de l'exploitation est sis 34 rue Nationale à Sainte-Gemme-La Plaine. Le site est vierge de tout bâti, mais également d'infrastructure agricole.

4.10 Contraintes patrimoniales, architecturale et risques identifiés

4.10.1 Le patrimoine archéologique

L'îlot 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 emprise de 5 500m² du périmètre de projet .

4.10.2 Le patrimoine architectural

L'ensemble de l'îlot comme une grande partie du bourg est compris dans le périmètre de protection de l'Église paroissiale. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera donc requis pour tous travaux, aménagements ou constructions.

4.10.3 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, Sainte-Gemme-La-Plaine est concernée par un risque de sismicité de niveau modéré. Il est précisé dans le dossier 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.

4.11 Appréciation sommaire des dépenses

La réalisation du projet de l'îlot des écoliers implique deux postes de dépenses principaux qui sont l'acquisition des terrains nécessaires d'une part et les travaux d'aménagements indispensables à la concrétisation de l'opération d'autre part.

Ces postes dans leur globalité, et en l'état actuel des connaissances, ont pu être évalués à la somme totale de **3 029 202 € TTC** répartie comme suit :

4.11.1 Montant des acquisitions foncières

Le montant des dépenses liées aux acquisitions foncières comprend les prix d'acquisition, les indemnités diverses, les frais d'achat et les frais de gestion et de portage. Ce montant est détaillé comme suit :

- Acquisitions foncières :	73.335,00 €
- Indemnités de emploi :	38.333,00 €
- Indemnités d'éviction :	12.072,00 €
- Frais notariés	5.000,00 €
- Frais de gestion :	5.000,00 €

Total : 433.740,00 €

Les dépenses liées aux acquisitions foncières seront supportées par l'Établissement Public Foncier de la Vendée.

Conformément à la convention de maîtrise foncière signée avec la commune de Sainte-Gemme-La Plaine, ces dépenses seront affectées au prix de rétrocession des biens à la commune ou à tout aménageur qu'elle aura désigné pour réaliser le projet.

4.11.2 Montant des travaux d'aménagement

Le montant des dépenses liées aux travaux d'aménagement peut être évalué à 2.595.462,00 € HT répartis comme suit :

Désignation des postes Montant HT Etudes prévisionnelles	15.000 €
Fouilles archéologiques	172.885 €
Diagnostic préventif (redevance archéologique).....	2.685 €
Aléas.....	150.200 €
Travaux (VRD, espaces verts, ...)	1.372.000 €
Voirie et aménagements	1.322.000 €
Aléas	50.000 €
Équipements sportifs	450.000 €
Plateau sportif de type city-stade	40.000 €
Extension de la salle de sport.....	410.000 €
Honoraires Techniques aménagement	133.000 €
Maîtrise d'œuvre, Contrôle technique, SPS	123.000 €
Géomètre/lotissement.....	10.000 €
Autres frais	20.000 €
Frais financiers	10.000 €
Aléas et divers	10.000 €

Total : 2 595 462,00 €

Les dépenses liées aux travaux d'aménagement seront supportées par la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine ou l'aménageur désigné par elle.

4.12 La concertation préalable

Il n'y a pas eu de concertation préalable.

Néanmoins la collectivité a communiqué préalablement sur le projet actuel, dans le cadre du PLU de 2012 où le site de l'îlot des écoliers fait l'objet d'une OAP, puis en 2018 dans le cadre d'une phase de programmation et de faisabilité de projets traités par secteur .

Il a été présenté ainsi trois secteurs :

- Secteur 1 – Forteresse et presbytère
- Secteur 2 – Îlot rue de la mairie (*Îlot des écoliers*)
- Secteur 3 – Place des halles.

C'est donc le secteur 2 de cette brochure de 50 pages qui retiendra notre attention .

Le projet y est présenté, sur 18 pages, en trois phases. La première qui concerne les parcelles de la partie Nord du projet destinées à recevoir les équipements publics, puis la seconde et troisième où sera concentré l'habitat.

Dans le même ordre d'idée, des panneaux de présentation grand format ont été réalisés détaillant la finalité et l'intégralité du projet de l'îlot des écoliers, ils sont toujours visibles en mairie, ils étaient d'ailleurs exposés à l'occasion de chacune de nos permanences.

5 . Le Projet d'aménagement de l'îlot des Écoliers

Le projet du nouveau quartier dit « Îlot des écoliers », se situe dans le cœur de ville de la commune de Sainte-Gemme-La-Plaine, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sur une superficie totale de 42 010 m².

Sa périphérie est matérialisée par les rues des écoliers, de la Mairie, des roches mais également par les bâtiments de la Mairie, la salle de sports et l'école.

La ligne discontinue rouge, visible sur la photographie ci-contre matérialise la périphérie du site et la Déclaration d'Utilité Publique.

Le nouveau quartier mêlant habitations et équipements publics, va s'articuler autour de deux zones :

- La première est située au Nord, réservée à l'aménagement d'équipements publics comportant :

- 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 et un parking enherbé complémentaire d'environ 35 places.



- La seconde est située au Sud, destinée à l'habitat.

Constituée de deux poches d'urbanisation, elles seront en capacité d'accueillir au total environ 65 logements, dans l'idée 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, intermédiaires, 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.

L'accès aux espaces d'habitation se fera par le biais de la rue des écoliers qui sera requalifiée pour accueillir le trafic supplémentaire.

Les deux zones d'habitation fonctionneront de manière indépendante pour ce qui est de la circulation routière. Cependant les deux quartiers, tout comme les équipements périphériques, seront reliés grâce à des liaisons douces et des espaces verts.



Elle sera aménagée de sorte que la vitesse de déplacement des véhicules soit limitée.

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. 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.

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.

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

6 . Mise en compatibilité PLU

La mise en compatibilité permet d'adapter un document d'urbanisme à un projet présentant un caractère d'utilité publique. Le lien entre le document d'urbanisme et la Déclaration d'Utilité Publique est une exigence de compatibilité, définie par les articles L. 153-54 à 59 du code de l'Urbanisme. Il est précisé ainsi qu'une Déclaration d'Utilité Publique ne puisse intervenir sans mise en compatibilité préalable du document d'urbanisme.

Une jurisprudence récente définit la notion de compatibilité comme « la non contrariété avec les options fondamentales du document d'urbanisme ».

La commune de Sainte-Gemme-La-Plaine dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 novembre 2011. Le projet de l'îlot des écoliers objet de la Déclaration d'Utilité Publique implique plusieurs modifications du document d'urbanisme afin de le rendre compatible, concernant les orientations d'aménagement et d'orientation et le plan de zonage .

6.1 La Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site (initialement désigné BUREAU dans le PLU) 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).

Avant mise en compatibilité



Après mise en compatibilité



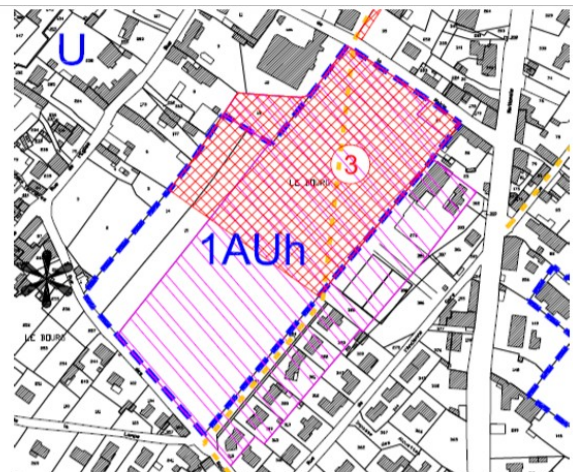
6.2 La Modification du Plan de Zonage

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.

Avant Mise en Compatibilité

Surface	4 hectares	Potential de logements	80 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 Mare, 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 dédiée 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. 		



Nature	Relevance	Superficie	Caractéristiques
1	Espace ouvert à usage collectif récréatif	2 000 m²	Commune de Combrailles
2	Centre de jour (personnes âgées et adultes)	20 000 m²	Commune de Combrailles
3	Équipement scolaire	20 000 m²	Commune de Combrailles
4	Habitat à usage collectif (logement social)	40 000 m²	Commune de Combrailles
5	Centre de jour (personnes âgées)	2 000 m²	Commune de Combrailles
6	Aménagement d'une place publique	1 000 m² (1,4)	Commune de Combrailles
7	Aménagement d'une place publique	2 000 m²	Commune de Combrailles
8	Centre de jour (personnes âgées)	2 000 m²	Commune de Combrailles
9	Centre de jour (personnes âgées)	2 000 m²	Commune de Combrailles
10	Centre de jour (personnes âgées)	2 000 m²	Commune de Combrailles
11	Centre de jour (personnes âgées)	2 000 m²	Commune de Combrailles
12	Centre de jour (personnes âgées)	2 000 m²	Commune de Combrailles
13	Centre de jour (personnes âgées)	2 000 m²	Commune de Combrailles
14	Centre de jour (personnes âgées)	2 000 m²	Commune de Combrailles
15	Centre de jour (personnes âgées)	2 000 m²	Commune de Combrailles
16	Centre de jour (personnes âgées)	2 000 m²	Commune de Combrailles
17	Centre de jour (personnes âgées)	2 000 m²	Commune de Combrailles
18	Centre de jour (personnes âgées)	2 000 m²	Commune de Combrailles
19	Centre de jour (personnes âgées)	2 000 m²	Commune de Combrailles
20	Centre de jour (personnes âgées)	2 000 m²	Commune de Combrailles

La zonage :	Éléments du patrimoine à conserver (L123-1,2° du CG) :
UA : Nom de zone	Cheminement
--- : Limite de zone	Bâti
Les prescriptions se superposent au zonage :	Habit
○ : Emplacement réservé	Patrimoine bâti
■ : Espace bâti classé	Bande enherbée
■ : Zone non architecturée	
■ : Entité archéologique	
■ : Zone de recul	
■ : Zone horticole	
■ : Zone horticole	
	Bât récent non cadastré
	Vieil bâtiment non cadastré

Après Mise en Compatibilité

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

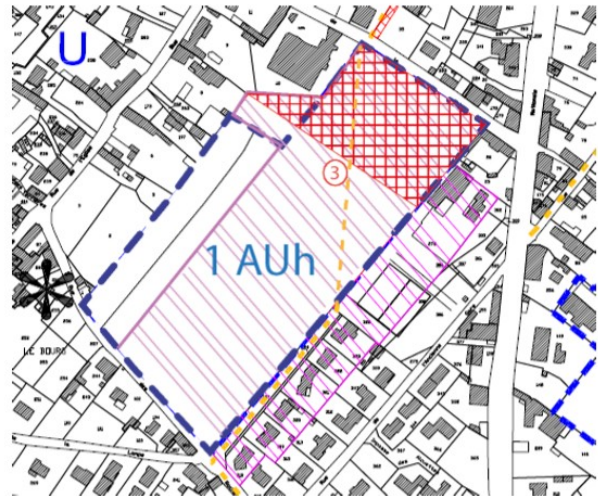
- Préserver les haies existantes sur le pourtour ou les remplacer en cas d'arasement
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site (espaces verts filtrant, ouvrage hydraulique, etc.)

Paysage et patrimoine bâti

- Densifier le tissu urbain existant en cœur de bourg
- Conservier 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



N°	Désignation	Superficie Longitud.	Contenance Superficielle
1	Espace de la voirie délimitée	8 000 m²	Contenance de
2	Espace de voirie délimitée, bordé	40 000 m²	Contenance
3	Equipements collectifs	5 000 m²	Contenance
4	Équipement pour l'usage résidentiel	40 000 m²	Contenance
5	Chemin pour accéder aux	2 000 m²	Contenance
6	Aménagement pour accès cyclable	1 000 m²	Contenance
7	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
8	Chemin pour accéder aux	2 000 m²	Contenance
9	Chemin pour accéder aux	2 000 m²	Contenance
10	Chemin pour accéder aux	2 000 m²	Contenance
11	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
12	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
13	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
14	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
15	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
16	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
17	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
18	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
19	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
20	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
21	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
22	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
23	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
24	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
25	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
26	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
27	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
28	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
29	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
30	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
31	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
32	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
33	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
34	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
35	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
36	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
37	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
38	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
39	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
40	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
41	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
42	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
43	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
44	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
45	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
46	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
47	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
48	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
49	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
50	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
51	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
52	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
53	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
54	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
55	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
56	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
57	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
58	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
59	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
60	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
61	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
62	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
63	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
64	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
65	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
66	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
67	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
68	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
69	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
70	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
71	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
72	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
73	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
74	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
75	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
76	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
77	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
78	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
79	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
80	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
81	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
82	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
83	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
84	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
85	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
86	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
87	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
88	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
89	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
90	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
91	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
92	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
93	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
94	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
95	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
96	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
97	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
98	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
99	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance
100	Aménagement pour accès cyclable	2 000 m²	Contenance

Le zonage :

- UA : Nom de zone
- : Limite de zone
- O : Emplacement réservé
- ES : Espace boisé classé
- Zone non aedificandi
- Entité archéologique
- Marge de recul
- Zone inondable
- Zone humide

Éléments du patrimoine à conserver (S, I, I*, I** du CS) :

- Cheminement
- Bols
- Haie
- Patrimoine bâti
- Barde arborée
- Bâtiment non cadastré
- Vide nouvelle non cadastré

7 . Enquête Parcellaire

L'enquête parcellaire a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du périmètre de la DUP et d'identifier avec exactitude les propriétaires et titulaires de droits réels.

Afin d'accélérer les procédures et lorsque l'expropriant est déjà en mesure d'identifier les parcelles objet de l'opération, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être menée simultanément à celle sur l'utilité publique, c'est le cas présent.

Cette enquête est particulière car ce n'est pas une enquête publique stricto sensu. Elle est destinée aux propriétaires ou à leurs ayants-droits qui sont informés individuellement de la tenue de l'enquête sous la forme d'un courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception.

Ils sont les seuls appelés à s'exprimer et seulement par écrit.

L'enquête parcellaire doit permettre aux personnes concernées

. De présenter leurs observations éventuelles sur cette démarche, notamment sur le registre prévu à cet effet disposé sur les lieux de l'enquête.

. De fournir au pétitionnaire bénéficiaire de l'expropriation toutes les informations sur :

- L'origine de propriété des biens.

- L'identité du ou des propriétaires et usufruitiers, des fermiers, locataires, personnes ayant des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage sur les parcelles, des personnes autres pouvant réclamer des servitudes.

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

Aujourd'hui, les démarches engagées n'ont pu aboutir à une acquisition amiable. Le recours à une procédure d'expropriation s'avère donc indispensable à la maîtrise foncière globale du périmètre. En parallèle, les démarches amiables continueront tout au long de la procédure.

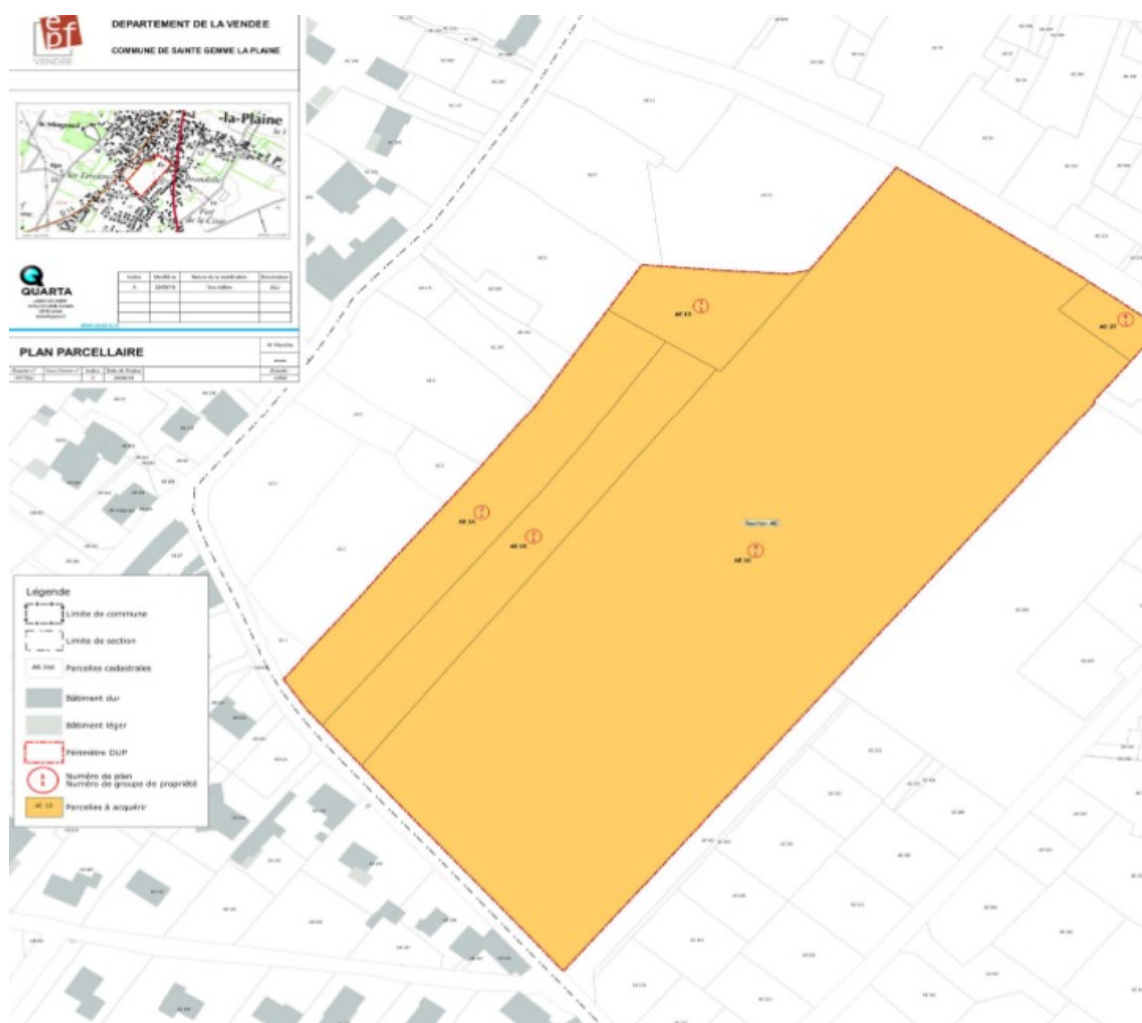
Conformément aux dispositions légales, le dossier soumis à l'enquête comporte :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments à exproprier.
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux et à l'aide des renseignements délivrés par le Service de la Publicité Foncière au vu du fichier immobilier.
- Une notice explicative.

7.1 État des lieux de la propriété foncière

Les emprises nécessaires à la réalisation de l'écoquartier représentent une surface cadastrale de 42 010 m² appartenant à un compte de propriété.

Elles portent sur les parcelles section AE n° 13, 14, 15, 16, 27.



7.2 Identification des propriétaires

Identification : Groupe n° 01			
Propriétaires (indivisaires) :			
- Madame BUREAU Bernadette, Adeline épouse ETIENNE Philippe Demeurant: 49 rue du Canada (16000) ANGOULEME.			
- Madame BUREAU Marie-Thérèse, Marthe, épouse VINET Marcel Demeurant: 05 rue de la Garenne, (17700) PUYRAVAULT			
- Monsieur BUREAU Guy, Joseph divorcé RAVON Demeurant: 02 Square Georges Sand, appt 85, (78190) TRAPPES (Décédé le 31 Janvier 2019 à TRAPPES)			
- Héritiers présumés :			
Monsieur BUREAU Franck , Albert, Guy, époux AUDIAU Cécile Demeurant 13 rue de la Moncire (44310) LA LIMOUZINIÈRE			
Monsieur BUREAU Stéphane , Yves, Philippe époux CABON Armelle Demeurant 15 rue de l'aulnaie (44190) GETIGNE			
Monsieur BUREAU Gérard , Claude, Guy époux PINSON Elsa Demeurant 31 la Brecholière (44190) GORGES.			
Section & n°	N° sur le plan :	Adresse :	Surface :
AE 13	1	Le Bourg	1.565 M2
AE 14	2	Le Bourg	4.038 M2
AE 15	3	Le Bourg	3.612 M2
AE 16	4	Rue du Champ de Foire	32.330 M2
AE 27	6	Rue du Champ de Foire	465 M2
Surface Totale : 42.010 M2			
Origine de la Propriété :			
Appartient à Mmes ETIENNE Bernadette et VINET Marie-Thérèse pour 3/8ème et à M. BUREAU Guy pour 2/8ème			

7.3 Information spécifique des propriétaires de terrains situés dans le périmètre du projet de la DUP « Îlot des écoliers » .

Ce sont cinq courriers A/R qui ont été établis et transmis par l'EPF en Novembre 2019, aux propriétaires des parcelles constituant l'îlot des écoliers, et se trouvant dans le périmètre de la DUP.

Ils ont tous été réceptionnés . Copies des avis de réception nous ont été présentés. Ils sont identifiés sous les références AR 1A 151 0352792 7 /AR 1A 151 035 2794 1 / AR 1A 151 035 2796 5 / AR 1A 151 035 2793 4 / AR 1A 151 035 2795 8

8 . Organisation et Chronologie de l'Enquête Publique

8.1 Agenda antérieur à l'ouverture de l'enquête publique :

• **Mercredi 16 octobre 2019** : Désignation du Commissaire Enquêteur (Cf *Décision N° E19000041 / 44 du 27 Février 201 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES*)

• **Vendredi 22 Novembre 2019** : Arrêté prescrivant l'enquête publique (Cf n° 19-DRCTAJ/1-637 de M. Le Préfet de la Vendée à LA ROCHE SUR YON)

• **Mardi 05 Novembre 2019** : Réunion en Préfecture de La ROCHE SUR YON, autorité organisatrice de l'enquête, représentée par Mme Emilie LANNIER. A cette occasion nous avons évoqué :

- . L'élaboration du planning et des permanences et plus généralement sur les dispositions réglementaires et l'organisation de l'enquête.
- . Les caractéristiques et spécificités du projet présenté à l'enquête publique.

• **Judi 05 Décembre 2019** : Réunion en Mairie de Sainte-Gemme-La-Plaine en la présence de M. CAREIL Pierre, Maire de la Commune, M. GENDREAU Bertrand et M. CARIOU Ronan de l'Établissement Public Foncier de la Vendée , porteur du projet .

Nous avons dans un premier temps évoquer les différentes approches du projet présenté à l'enquête publique, et les particularités mises ainsi en évidence. La réunion a été clôturée par la visite du site.

Il a été rappelé également les dispositions réglementaires relatives à l'accessibilité du dossier d'enquête, des conditions d'accueil du public durant et hors permanences et de la spécificité de l'enquête publique unique.

8.2 Déroulement de l'Enquête Publique :

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.

8.3 Information du public :

8-3-1 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.

8-3-2 Vérification de la conformité de l'affichage :

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, soit 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.

8-3-3 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.

8-3-4 Mise en ligne de l'Information et dématérialisation du dossier :

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.

8-4 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.

8-5 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 .

8-6 Bilan des Permanences

● **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

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

Nous n'avons reçu aucune visite.

● **Vendredi 27 Décembre 2019 :**

- **Seconde Permanence**

De 09 h 00 à 12 h 00 en Mairie de Sainte-Gemme-la-Plaine.

Bilan de la Permanence :	
Nombre de visite(s) :	3
Nombre d'observation(s) :	2
Nombre de courrier(s) :	1

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

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

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

● **Samedi 11 Janvier 2020 :**

- **Troisième Permanence**

De 09 h 00 à 12 h 00 en Mairie de Sainte-Gemme-la-Plaine.

Bilan de la Permanence :	
Nombre de visite(s) :	8
Nombre d'observation(s) :	2
Nombre de courrier(s) :	1

La permanence s'est articulée autour de deux thèmes :

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

Nous n'avons pas eu à déplorer de difficulté particulière .

● **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

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

Nous n'avons pas eu à déplorer de difficulté particulière .

Nous avons été reçu par M. Pierre CAREIL, Maire de la commune avec qui nous avons pris acte de la date du 31 Janvier 2020 pour la remise du Procès-Verbal de synthèse avec M. GENDREAU Bertrand, représentant l'EPF.

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

8.7 Clôture du registre 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**.

8.8 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 :			
Déclaration DUP	5	2	3
Mise en Compatibilité PLU	0	0	0
Enquête Parcellaire	0	0	0

9 . Analyse des observations

9.1 Bilan et étude quantitative de la participation du public

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, se sont quatre thèmes principaux que nous avons déterminés, les observations devant ensuite être déclinées, si nécessaire en sous-thèmes, en fonction du sujet des contributions présentées.

- Thème n° 01 : Utilité Publique du projet.
- Thème n° 02 : Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.
- Thème n° 03 : Enquête parcellaire.
- Thème n° 04 : Indemnisation des propriétaires
- Thème n° 05 : Divers.

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 bâtiments publics, alors 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 de l'îlot des écoliers.

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.

9.2 Observations du public

Thème n° 01 : Déclaration d'Utilité Publique

Obs.01/Reg – Observation sur Registre

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

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

Obs.02/Reg – Observation sur Registre

- M. MAZY Cydric, domicilié à Ste-Gemme-la-Plaine

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

Obs.03/Reg – Courrier, de 2 feuillets, annexé au Registre

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

Nature de l'Observation : Terrain sur lequel la collectivité envisage son développement depuis nombre de mandatures. En effet à une période où l'on considère à juste titre qu'il faut préserver le patrimoine agricole, cette dent creuse qui ne peut avoir d'avenir ne trouve son intérêt que dans les projets communaux prévus.

En effet : 1°/ L'avenir de ce terrain à des fins agricoles est impossible avec les nouvelles normes contraignantes mais nécessaires en termes d'épandages (habitations, entraînement sportif et surtout école a proximité) . 2°/ L'exploitant actuel arrive en fin de carrière, donc on ne pénalise pas une entreprise ni un emploi. 3°/ Sur cet emplacement la création de logements sur des surfaces réduites permet de préserver la surface de terrain à vocation agricole ailleurs. 4°/ Un développement du pôle culturel à proximité de ceux existants, vieillissant et de capacité très insuffisante est indispensable. 5°/ La proximité de l'école publique et de l'accueil de loisir avec leur besoins ne serait-ce que pour les déplacements sécurisés des enfants à la cantine ou à la salle de sport est nécessaire. 6°/ La création de logements sur des surfaces réduites très utiles pour une population vieillissante et qui se retrouve ainsi à proximité de l'EHPAD la Ste Famille et du centre bourg avec la création de liaisons douces est très recherché. 7°/ les jeunes ménages voir nouveaux arrivants, les familles monoparentales recherchent en vain un logement parfois dans l'attente de construire d'où demande de ce type de logements également importante. 8°/ La mixité jeunes et anciens qui peut s'y créer en parallèle du pôle culturel et sportif ne peut-être que positive avec les échanges qui en découlent. 9°/ Une augmentation du nombre de places de stationnement toujours trop réduit est nécessaire à proximité EHPAD avec les visites des familles ou amis, entraînement sportif et surtout lors des compétitions. 10°/ Enfin ce terrain ainsi utilisé c'est une unité et un ensemble bourg cohérent qui s'en dégage.

Obs.04/Reg – Observation sur Registre

- Mme **POUPEAU ...**

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

Obs.05/Reg – Courrier collectif, de 6 feuillets, annexé au Registre

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

Nature de l'Observation :

Introduction

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

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

Dans le **volet 2 du dossier, le projet d'urbanisation avec 65 logements**, les besoins sont identifiés dans une analyse partielle, en masquant certains éléments et paramètres essentiels de la réalité communale d'aujourd'hui. Le remplissage du dossier par une surcharge de données souvent historiques mais s'arrêtant à 2015 ne facilite pas une bonne lecture et une bonne compréhension de la situation actuelle.

On trouve une initiative positive dans ce projet d'urbanisation, ce sont les 6 logements d'habitat intermédiaire destinés aux personnes âgées non dépendantes en lien avec la proximité de l'Ehpad.

Observations

Volet 1 du dossier – Plan d'aménagement public

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

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

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

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

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

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

1 - un parking de 160 places

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

en second pour répondre à 2 projets en attente :

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

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

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

Volet 2 du dossier – Projet d'urbanisation -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prospective – Etude - du volet 2 Projet d'urbanisation

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

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

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

3 - La commune a-t-elle fait une évaluation des capacités d'accueil dans les écoles, l'accueil périscolaire, le centre de loisirs, les équipements sportifs, culturels, les services sociaux, les services de santé (pas de médecin à Ste Gemme) en un mot les services adaptés à une augmentation sensible de la population et aussi à celle existante aujourd'hui.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Réponses au projet de la commune sur cet ilot des Ecoliers et à l'expropriation

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

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

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

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

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

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

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

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

7 - 65 nouveaux logements dans cette zone vont engendrer une augmentation importante des déplacements soit à pied, vélos ou en véhicules avec des sorties prolongées sur la D137 et la D14. Comme ces axes sont excessivement fréquentés, on imagine les dangers encourus, mais pas de dispositif dans le dossier, pas de plan de circulation, pas de sécurisation des rues et des voies D137 et D14 pour faciliter les flux et éviter les accidents.

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

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

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

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

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

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

Propositions

Renégocier véritablement avec les propriétaires.

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

- 1 - Application du volet 1 du dossier - plan d'aménagement public sur 1,5 à 2 ha -
- 2 - Concentration des services à la population et mise en réserve foncière de ces 2,5 ha restant de terrain pour les utiliser au fur et à mesure des projets collectifs et pour répondre aux attentes des citoyens : équipements sportifs , équipements culturels, locaux sociaux, locaux administratifs, espaces verts, espaces d'échanges, espaces d'animation, espaces détente.
- 3 - En lien avec l'Ehpad et sa proximité, construire des logements pour les personnes âgées.
- 4 - Favoriser la flexibilité des projets en fonction de la finalité des fouilles archéologiques.

Conclusion

Dédier cet espace de 4 ha au service de la population pour le bien vivre, pour le bien être des habitants, pour favoriser la cohésion sociale, pour l'attractivité, pour faire émerger toutes les énergies sur ce lieu commun au centre de la commune.

Obs.06/Reg – Observation sur registre

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

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

Analyse du Commissaire Enquêteur :

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

Trois positions sont à ce titre mises en exergue :

- Obs. N° 01, 03 & 06/Reg - Favorables au projet dans son ensemble .
- Obs. N° 02 & 04/Reg - Qui voudraient voir limiter le périmètre d'utilité publique à seulement une partie de l'ilot des écoliers, en vue de sécuriser et faciliter les déplacements et stationnements dans la périphérie de la Mairie, de l'école publique et des divers bâtiments sportifs et culturels.

- Obs. N° 05/Reg - Qui préconise l'acquisition totale des terrains, tout en insistant sur la nécessité de dialogue avec leurs propriétaires actuels, dont la destination finale serait uniquement affectée à l'aménagement d'espaces communs publics quitte à procéder à une mise en réserve foncière pour étaler les aménagements dans le temps.

Réponse du Porteur de Projet :

(Extrait du mémoire en réponse)

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

D'une part, comme en conviennent les contributeurs à l'enquête publique, les aménagements publics (extension de la salle de sport, plateau sportif, stationnements) trouvent naturellement leur place au nord de l'îlot, en prolongement des équipements existants et à proximité du cœur du bourg de Ste Gemme la Plaine. Le positionnement de ces nouveaux équipements revêt un caractère stratégique pour le renforcement de la centralité du bourg et de l'identité de la commune.

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

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

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

Sous-Thème n° 01/01

Aménagement en périphérie de l'école de la Plaine

Obs.01/E.mail – Courrier électronique

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

Nature de l'Observation :

Bonjour,
Je suis enseignant à l'école publique « La Plaine » de Sainte Gemme La Plaine et j'habite aussi à Sainte Gemme La Plaine. Pour tous les déplacements avec ma classe de maternelle depuis l'école vers la salle omnisports, la salle des fêtes, la bibliothèque ou la cantine, les élèves doivent sortir de l'école et passer au coin de la rue de la mairie et de la route nationale.



Ce passage est dangereux et représente un risque important pour le déplacement d'un groupe de jeunes élèves.

Une sortie par le portail rue des écoliers et un chemin sur le terrain entre l'école et le pôle mairie/ cantine /salle omnisports serait une solution beaucoup plus sécurisée.

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

De plus, pour mes déplacements personnels de mon domicile vers l'école, l'aménagement d'une partie du terrain par la municipalité pour des accès directs à l'école sans passer par la route nationale ou contourner le terrain «Îlot des Écoliers » serait aussi plus agréable et sécurisant.

Merci de tenir compte de mes remarques.

Cordialement

Laurent Lacroix

Obs.02/E.mail – Courrier électronique

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

Nature de l'Observation:

Bonjour,

Je suis enseignante à l'école publique « La Plaine » de Sainte Gemme La Plaine Pour tous les déplacements avec ma classe de maternelle depuis l'école vers la salle omnisports, la salle des fêtes, la bibliothèque ou la cantine, les élèves doivent sortir de l'école et passer à l'angle des rues de la mairie et de la route nationale. Ce passage est dangereux car il est très fréquenté par de nombreuses voitures, camions et régulièrement par des convois exceptionnels (RD 137 reliant Chantonay et La Rochelle) . Il représente donc un risque important pour le déplacement d'un groupe de jeunes élèves de maternelle . Une sortie par le portail rue des écoliers et un chemin sur le terrain entre l'école et le pôle mairie/ cantine /salle omnisports serait une solution beaucoup plus sécurisée.

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

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

Cordialement

Frédérique Naulet

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

Nature de l'Observation :

Bonjour,

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

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

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

Merci de tenir compte de mes remarques.

Cordialement

Angéline POCHON

Analyse du Commissaire Enquêteur :

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

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

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

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

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

Thème n° 02 : Patrimoine archéologique

Obs.07/Reg – Observation sur Registre

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

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

En tant que témoin familial des volontés de deux anciens propriétaires qui ne voulaient aucunement vendre ce bien foncier, et respectueux des volontés de vente des descendants actuels, je suis navré de constater l'inadéquation entre le prix de l'offre proposé et le prix de vente décent concernant ce terrain, haut lieu historique communal et d'un atout par sa situation géographique indéniable, destiné à la construction ne l'oublions pas ... !

Notre commune a-t-elle réellement l'utilité d'un achat en totalité de ce terrain et de sa viabilisation compte tenu des autres aménagements envisagés prioritaires, et ceux qui vont le devenir par urgence. Tout d'abord, j'ose espérer que les élus municipaux seront soucieux de conserver l'un des témoins de du patrimoine de leur commune, légués par leurs ancêtre aux générations actuelles et futures, et de ne pas être aux yeux de l'histoire les acteurs d'une quelconque destruction de celui-ci. D'autre part je tenais à exprimer mon désaccord vis à vis de ce projet en l'état actuel qui mérite d'être révisé avec une meilleure concertation. Merci pour les générations futures .

Analyse du Commissaire Enquêteur :

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

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

Réponse du Porteur de Projet :

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

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

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

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

9.3 Présentation des observations du commissaire enquêteur

n° 01/CE

« Dans le dossier d'enquête il est acté :

- Document A – 4 (CARACTERISTIQUE DES OUVRAGES IMPORTANTS)
- Paragraphe 1.2 « **Le réseau à l'intérieur du lotissement recueillera uniquement les eaux pluviales, les eaux usées étant traitées à la parcelle (assainissement individuel)** ».

- Document A – 1 (NOTICE EXPLICATIVE)
Paragraphe 4.1.1 «**L'assainissement sera géré à la parcelle via des dispositifs d'assainissement individuel**».

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

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

Réponse du Porteur de Projet : (*Extrait du mémoire en réponse*)

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

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

n° 02/CE

Synthèse de l'Observation:

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

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

Réponse du Porteur de Projet : (*Extrait du mémoire en réponse*)

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

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

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

10 . 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 .

11 . Analyse du Commissaire Enquêteur

11.1 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, le dossier dans son élaboration et son contenu n'a pas généré d'observation spécifique.

L'organisation et la chronologie de l'enquête ce sont déroulées dans un climat apaisé qui n'a pas généré de velléité particulière.

Nous n'y avons pas relevé d'erreur, voir d'insuffisance, de nature à mettre en danger la sécurité juridique du projet.

11.1 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.

11.2 La 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.

11.3 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 à 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 la capacité financière de la commune à porter un tel projet, dans la mesure où il est resté maîtrisé.

11.4 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 les 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.

11.5 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 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.

11.6 Mise en compatibilité du PLU.

La mise en compatibilité du PLU consiste en une redéfinition plus précise et de portée limitée de la programmation initiale, et à ce titre ne porte pas atteinte aux options fondamentales du document d'urbanisme. Cette partie de l'enquête semble être passée totalement inaperçue du public et n'a fait l'objet d'aucune observation.

11.7 L' Enquête parcellaire.

Elle a permis, sans ambiguïté :

- De déterminer avec précision les propriétaires des biens à acquérir ainsi que leur consistance exacte.
- D'informer individuellement les propriétaires ainsi identifiés des modalités de l'enquête publique.

Nous avons eu l'occasion de nous entretenir verbalement avec M. et Mme VINET ainsi que Mme ETIENNE, à l'occasion de la permanence du 11 janvier 2020. Contrairement à notre sollicitation ils n'ont pas produit d'observation écrite.

M. MORIN Louis-Marie, agriculteur et exploitant actuel de l'îlot des écolier ne s'est pas manifesté.

Selon les informations dont nous disposons, il a la jouissance des présentes terres dans le cadre d'un bail précaire verbal. Il a été personnellement contacté par l'EPF et informé des dispositions envisagées, le concernant, dans le cadre de cette procédure.

L'Enquête parcellaire n'a fait l'objet d'aucune observation.

11.8 La participation du public.

La participation du public à l'enquête publique 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 à la propriété foncière restent fortes.

11.9 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.

- 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.

11.10 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.

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.

Rapport clôturé le 18 février 2020

12 . Remise du Rapport d'Enquête

12.1 Remise du rapport

Ce jour, nous CHRISTINY Jean-Paul, Commissaire Enquêteur remettons dans les délais impartis, en Préfecture de LA ROCHE SUR YON, autorité organisatrice de l'enquête :

- ✓ (Partie 01) Le rapport d'enquête. (45 pages + 02 annexes de 15 et 18 pages)
- ✓ (Partie 02) Les conclusions et avis DUP. (14 pages)
- ✓ (Partie 03) Les conclusions et avis mise en compatibilité. (10 pages)
- ✓ (Partie 04) Les conclusions et Avis Parcellaire. (12 pages)
- ✓ Le dossier et le registre d'enquête.

Reçu le :

12.2 Transmission des copies

Une copie de ce rapport, des conclusions et avis a été remis aux services de la Préfecture de la Vendée qui assurera son acheminement à :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes (44).

Jean-Paul Christiny
Commissaire Enquêteur