



MRAE ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification de droit commun n°1 du plan local
d'urbanisme (PLU) de La Ferrière (85)

N°MRAe PDL-2024-8309

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 19 novembre 2024 relative au projet de modification de droit commun n°1 du PLU de La Ferrière présentée par La Roche-sur-Yon Agglomération, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 19 novembre 2024 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 3 janvier 2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification de droit commun n°1 du PLU de la Ferrière qui consiste à :

- ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat les 14,16 hectares restant de la ZAC du Plessis figurant en zone 2AU en inscrivant 2,92 ha en zone 1AUB (court terme) et 11,24 ha en zone 1AUB2 (moyen terme) ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le territoire de la commune de La Ferrière présente une superficie de 4 701 ha pour une population de 5 315 habitants ;
- le plan local d'urbanisme approuvé le 5 mai 2021, a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration, sans observation émise par la MRAe dans le délai réglementaire ;
- l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été prescrite par délibération du conseil d'agglomération en date du 26 mars 2024 ;
- le SCoT du Pays Yon et Vie approuvé le 11 février 2020 ;
- le territoire communal n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000 ;
- le territoire est toutefois concerné par cinq zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) dont la ZNIEFF de type II « zone de bois et bocage à l'est de La Roche sur Yon » qui couvre la quasi-totalité de la commune et concerne le secteur de la modification ;

- le périmètre de la zone 2AU, destinée à être ouverte à l'urbanisation, n'interfère pas avec les périmètres de protection rapprochée sensible et complémentaire associés à la retenue de barrage de Moulin Papon destinée à la production d'eau potable, présents sur le territoire de La Ferrière ;
- l'inventaire des zones humides réalisé à l'échelle de la commune est annexé au PLU ;
- l'élaboration du PLU avait donné lieu à l'identification des éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire ;
- la ZAC du Plessis a donné lieu à l'établissement d'une étude d'impact en 2010 lors de sa création et ensuite actualisée dans le cadre du dossier de réalisation en 2015 qui est alors venu préciser les principes de gestion des eaux pluviales et de préservation des milieux naturels au travers de mesures de réduction et de compensation dans le cadre de la procédure au titre de la législation sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- considérant que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui couvre l'intégralité de ce secteur de la ZAC figurant au PLU en vigueur intègre l'ensemble de ces principes ;
- le PLH Yon et Vie établi postérieurement au PLU pour la période 2023-2028, est venu fixer un objectif de production de logements supérieur selon un rythme de 55 logements par an contre 37 par an au PLU, il en ressort un besoin de foncier que la mobilisation des gisements disponibles en zone urbaine ne peut satisfaire à elle seule ;
- toutefois, à ce stade l'ouverture de 11 hectares correspond à un besoin indiqué comme à moyen terme (zone 1AUB2) mais qui dépasse largement l'horizon de 2030 (des 10 années) pour lequel le PLU a été établi et a fortiori celui du PLH, dans la mesure où la densité de logement à programmer a largement évolué passant de 18 à 30 logements à l'hectare, ainsi cette seconde phase gagnerait davantage à s'inscrire dans le cadre des réflexions globales à l'échelle du futur PLUi.

Rend l'avis qui suit:

La modification de droit commun n°1 du PLU de La Ferrière n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération de La Roche-sur-Yon rendra une décision en ce sens.

La MRAe recommande néanmoins de privilégier le maintien en zone 2AU des 11 hectares restant de la ZAC du Plessis, dans la mesure où le secteur 1AUB de 2,92 hectares suffirait à répondre à la production de 82 logements dans l'intervalle de temps nécessaire à la mise en place du futur PLUi.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 21 janvier 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

Monsieur le Président de la MRAe
DREAL Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD
CS 16326
44 263 NANTES Cedex 2

Re: Modification n° 1 du PLU de La Ferrière

À partir de Isabel MIRANDA <isabel.miranda@cnpf.fr>

Date Mer 12/02/2025 10:46

À ROBLES Marion <marion.robles@larochesuryon.fr>

Cc DALLET Alicia <Alicia.DALLET@larochesuryon.fr>; MONJARET Nathalie <nathalie.monjaret@larochesuryon.fr>; Landry ROBIN <landry.robin@cnpf.fr>

Madame,

J'ai bien reçu votre courriel en date du 7 février 2025 concernant le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de La Ferrière, que vous m'avez transmis pour avis.

Sauf erreur de notre part, ce projet n'a aucune incidence sur des surfaces occupées par des propriétés forestières privées, donc celui-ci n'appelle pas de remarque de la part de notre établissement.

Je reste à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez utile.

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur, Arnaud GUYON

P/O

Isabel MIRANDA
Secrétaire
Bretagne - Pays de la Loire

36 avenue de la Bouvardière
44800 Saint-Herblain
02 40 76 84 35 - 06 63 57 51 97
www.cnpf.fr



Le 07/02/2025 à 14:56, ROBLES Marion a écrit :

Madame, Monsieur,

La Roche-sur-Yon Agglomération a engagé une procédure de modification n° 1 du PLU de La Ferrière portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC du Plessis.

Je vous informe que l'enquête publique relative à la modification du PLU se déroulera **du 3 mars 2025 au 21 mars 2025**. Vous trouverez l'arrêté d'ouverture de l'enquête en PJ.

Aussi, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête, je vous transmets pour avis le dossier de modification du PLU. Celui-ci comporte les documents suivants :

- la notice explicative du dossier de modification du PLU
- l'avis de la MRAe, émis le 21/01/2025, ne soumettant pas la procédure à évaluation environnementale
- l'arrêté prescrivant l'enquête publique

Je vous invite à me faire part de votre avis éventuel avant la fin de l'enquête publique, **et vous remercie de bien vouloir accuser réception de ce message.**

Vous souhaitant bonne réception,

Cordialement,

Marion ROBLES

Responsable du Service Planification et Politique Foncière

Direction Aménagement Urbanisme Habitat Hébergement

4AD7327C

5 rue La Fayette - 85000 LA ROCHE SUR YON

Tel : 02 51 47 47 37

marion.robles@larochesuryon.fr

www.larochesuryon.fr

Pour préserver l'environnement, merci de n'imprimer ce mail que si nécessaire.



VENDÉE
LE DÉPARTEMENT

Pôle Infrastructures et Désenclavements
Direction Routes Mobilités Habitat

Dossier suivi par : Caroline PAS
N° à rappeler : 02.28.85.86.81
Mail : caroline.pas@vendee.fr
DRMH-25.0033
La Roche-sur-Yon, le

03 MARS 2025

Monsieur Luc BOUARD
Président de La Roche Agglomération
Hôtel de Ville et d'Agglomération
Place du Théâtre
BP 829
85021 LA ROCHE SUR YON Cedex

Monsieur le Président et Cher Collègue, *Luc,*

Conformément aux dispositions de l'article L.132.7 du code de l'urbanisme prévoyant l'association des personnes publiques associées à l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme, vous saisissez le Département de la Vendée dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU de la commune de La Ferrière.

L'objet du projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat des 14,16 ha restant de la ZAC du Plessis figurant en zone 2AU en inscrivant 2,92 ha en zone 1AUB et le reste en 1AUB2.

Ce projet n'appelle pas d'observation de ma part. Néanmoins, il conviendrait que le service départemental gestionnaire de la RD101 soit associé pour valider les caractéristiques techniques concernant l'accès envisagé à terme sur cette voie, ceci dans la continuité des échanges qui ont eu lieu avec la commune depuis l'été dernier, ci-joint en annexe n°1 à n°3.

De même, concernant les Espaces Naturels Sensibles, le Département a proposé de mener une action conservatoire sur la vallée du Riot eu égard à la présence d'habitats rares et menacés que sont les tourbières. Il conviendrait d'apporter une vigilance toute particulière à la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel au regard de la proximité relative du ruisseau du Riot et de la présence de tourbières en aval de la commune. En annexe n°4, figurent en jaune les parcelles sur lesquelles le Département va conduire des actions de préservation des tourbières.

Le Département émet un avis favorable à ce projet sous réserve de la prise en compte des éléments apportés ci-dessus ainsi que des pièces annexées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président et Cher Collègue, l'expression de mes sentiments distingués.

A. Josse

Le Président de la Commission,
Urbanisme, Habitat, Aménagement
du Territoire

Valentin Josse
Valentin JOSSE

Copies : Mme Alexandra GABORIAU et M. Cyrille GUIBERT., Conseillers départementaux du canton de Chantonay



Courrier arrivé

25 JUL. 2024

ARD Nord

La Ferrière, le 03 juillet 2024

Annexe n°1

Direction des Routes,
des Mobilités et de l'Habitat

22 JUL. 2024

Pôle Infrastructures et Désenclavements
DSA

17 JUL. 2024

COURRIER ARRIVE

COURRIER ARRIVE

COURRIER ARRIVÉ LE

12 JUL. 2024

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
CR 1193

Monsieur le Président
Conseiller Départemental de la Vendée
40 rue du Maréchal Foch

85000 - LA ROCHE SUR YON

Objet : Demande de rond-point au Plessis Bergeret

Réf. : DB/WS

Dossier suivi par : Wilfried SAUQUET

ARD Sud-Ouest

17 JUL. 2024

COURRIER ARRIVE

Monsieur le Président,

che Alain

ARD Nord
Le Chef de l'Agence Routière
Départementale Sud-Ouest
René NAULEAU

La commune de La Ferrière qui comptabilise 5 556 habitants à ce jour poursuit son développement. Pour ce faire, dès 2008, les élus ont défini les objectifs de l'aménagement d'un secteur à usage d'habitations au sud de la Commune à proximité du Plessis Bergeret.

Par délibération n° 16-071 du 04 juillet 2016, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de La ZAC du Plessis dans laquelle était prévu la création de 353 logements, en 7 tranches, sur une superficie de près de 20 hectares.

Le PLU de La Ferrière, approuvé par délibération n° 21-050 du 5 mai 2021 s'est fixé quant à lui comme objectif démographique d'atteindre une population d'au moins 6 100 habitants en 2030 nécessitant ainsi la production de 375 logements minimum (environ 37 logements/an).

Depuis l'approbation du PLU, plusieurs modifications législatives sont intervenues et des documents de portée supérieure ont été approuvés comme :

- La Loi Climat et Résilience du 21 août 2021 en vue de l'application du ZAN à l'horizon 2050
- La loi ZAN du 20 juillet 2023 qui a entériné les dispositions de Climat et Résilience
- Le Schéma Prospectif du Foncier Economique approuvé le 5 juillet 2022
- Le Programme Local de l'Habitat du 4 octobre 2023 qui a fixé les objectifs de production de logements de tous types et repris les densités imposées par le SPFE soit une production de 330 logements sur 6 ans.

En conséquence, le potentiel mobilisable sur la ZAC du Plessis est passé de 353 logements à 479 logements en extension urbaine. IL est prévu pour accéder à cette ZAC 2 voies principales dont l'une rejoindra la rue du Plessis Bergeret et l'autre la Route Départementale 101 conformément aux plans joints en annexe du présent courrier.

La Route Départementale 101 est un axe particulièrement emprunté. Les élus de La Ferrière avaient alerté les services du Département avant même sa réalisation sur la dangerosité du carrefour de la Route Départementale 101 avec la rue de Plessis Bergeret et voie communale n° 510 du Plessis Bergeret.

Mairie

92 rue Nationale 85280 LA FERRIERE - Vendée

Tél. 02 51 40 61 69 · mairie@laferriere-vendee.fr · www.laferriere-vendee.fr

Cette dangerosité, confirmée par des accidents malheureusement récurrents va donc se renforcer avec la densification de l'habitat dans cette zone.

De plus, l'IFACOM, Institut de Formation par Alternance des métiers du Commerce situé dans le quartier du Plessis Bergeret fait partie des établissements de formation professionnelle présent sur le territoire de la commune. Il connaît depuis quelques années une forte augmentation de ses effectifs. Il n'est aujourd'hui déjà plus proportionné aux effectifs d'élèves et d'encadrants qu'il accueille.

C'est pourquoi l'IFACOM a décidé de lancer une étude de restructuration et d'extension de son site. Ce projet de restructuration et d'extension vise à accueillir 550 étudiants en augmentant sa surface d'accueil de 2 700 m². Il s'agit ainsi à la fois de proportionner les différents pôles (administratif, restauration, internat...) aux besoins actuels et futurs des effectifs présents et attendus par l'établissement, et de restructurer notamment le pôle pédagogique en créant 3 blocs distincts de formation (blocs CAP/BAC, BTS et BAC+3/5). Une salle polyvalente est également prévue attendant à ce projet. Elle pourrait potentiellement être utilisée également pour des événements municipaux.

Afin de rendre ce projet réalisable, le Conseil Municipal a lancé la révision allégée n° 2 du PLU par délibération n°23-069 du 5 juin 2023, pour modifier le zonage au Plessis Bergeret.

A proximité de l'IFACOM, se trouve le Centre de formation et de Promotion (CFP-MFR) accompagne les projets des adultes en reconversion et en évolution professionnelle en proposant 17 formations dans le domaine des espaces verts, du médico-social de la fonction publique et de certifications de Sauveteur Secouriste du Travail et relative aux compétences de maître d'apprentissage pour un total de 150 adultes en formations.

Pour desservir ces deux centres de formation, La Roche Sur Yon Agglomération, à notre demande, a également réfléchi à la mise en place d'un nouvel arrêt de bus au Plessis Bergeret qui sera desservi 3 fois par jour à partir du mois de septembre prochain.

Enfin, une piste cyclable longeant la Route Départementale 101 se trouve elle aussi avoir une intersection avec la rue du Plessis Bergeret.

Nous sommes très inquiets pour la sécurité de tous les usagers qui vont être amenés à fréquenter ce carrefour déjà très accidentogène. Aussi, compte tenu de tous ces éléments, nous avons l'honneur de solliciter, auprès de vos services, l'étude pour la création d'un rond-point en lieu et place du carrefour.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'informations.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Directeur de l'IFACOM

Fabrice BROSSEAU



Le Directeur du CFP

Raphaël HERVOUET

Copie au Conseillers Départementaux :

- Brigitte HYBERT : Vice-Présidente / Présidente de la commission Routes et Mobilités durables
- Alexandra GABORIAU : Canton de Chantonnay
- Cyrille GUIBERT : Canton de Chantonnay

Mairie

92 rue Nationale 85280 LA FERRIERE - Vendée

Tél. 02 51 40 61 69 - mairie@laferriere-vendee.fr - www.laferriere-vendee.fr

LE DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

La Vice-Présidente

La Roche-sur-Yon, le

- 8 AOUT 2024

Brigitte HYBERT

Vice-Présidente du Conseil Départemental
Présidente de la Commission Routes
et Mobilités durables
Conseillère Départementale
du canton de Mareuil-sur-Lay-Dissais
PID / DRMH/ARD NORD n°2024/24.094

Objet : RD101 – La Ferrière – Aménagement du Plessis

Monsieur le Maire,

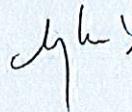
Par courrier en date du 3 juillet dernier, vous me faites part du développement à venir du quartier du Plessis en bordure de la RD 101, avec la création de lotissements d'une part et l'activité importante de l'IFACOM et du CFP-MFR d'autre part, et sollicitez la création d'un carrefour giratoire pour la desserte de cette zone au niveau du carrefour actuel de la rue du Plessis Bergeret. Vous indiquez qu'un second accès sera réalisé sur la RD101 pour la ZAC du Plessis sans précision sur sa forme.

Concernant ces accès, il sera surement souhaitable de ne pas multiplier les giratoires à faible distance. De plus, ces aménagements de carrefours étant liés au développement urbain, ils devront être réalisés sous votre maîtrise d'ouvrage et ne feront pas l'objet d'un financement départemental. Je vous incite à tenir l'agence routière de Montaigu, informée lors de vos études de carrefour.

Concernant la sécurité du carrefour actuel de la Rue du Plessis Bergeret, celui-ci dispose des visibilitées minimales nécessaires sous réserve de la maîtrise de l'expansion de la haie située entre la RD101 et la piste cyclable. Cette haie étant entretenue par le département, une intervention va être programmée pour la rabattre sur une centaine de mètres.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Brigitte HYBERT



M. David BELY
Maire de la Ferrière
92 rue Nationale
85280 LA FERRIERE

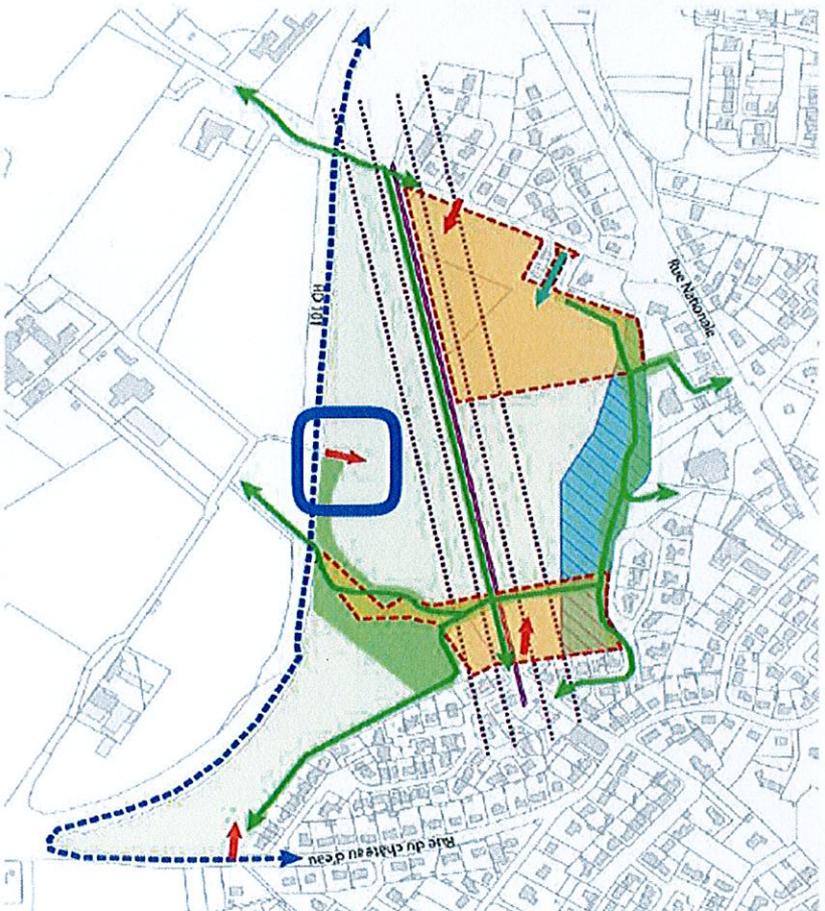
Copie : Alexandra GABORIAU – Conseillère départementale du Canton de Chantonnay
Cyrille GUIBERT – Conseiller départemental du Canton de Chantonnay

Hôtel du Département

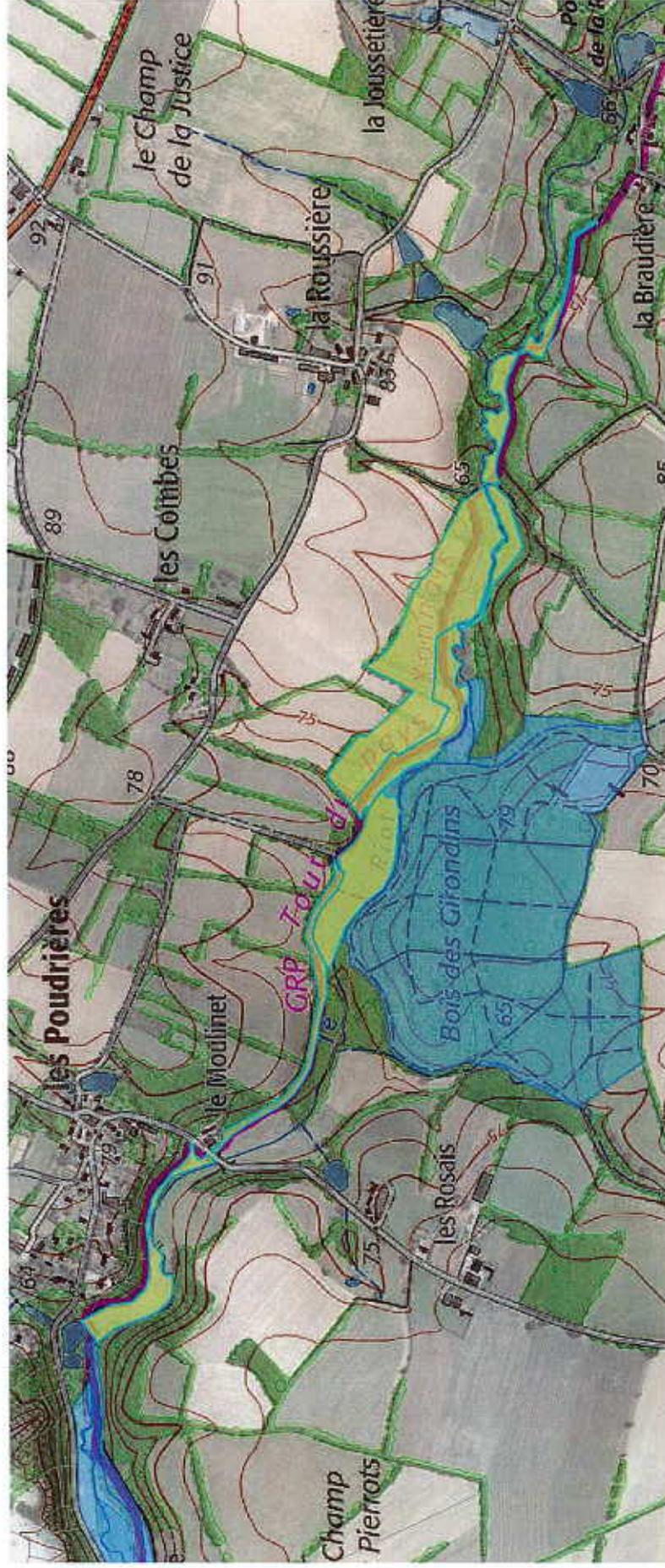
40 rue du Maréchal Foch
85923 La Roche sur Yon cedex 9
Tél. 02 28 85 85 85

Vocation dominante des espaces et éléments paysagers à prendre en compte

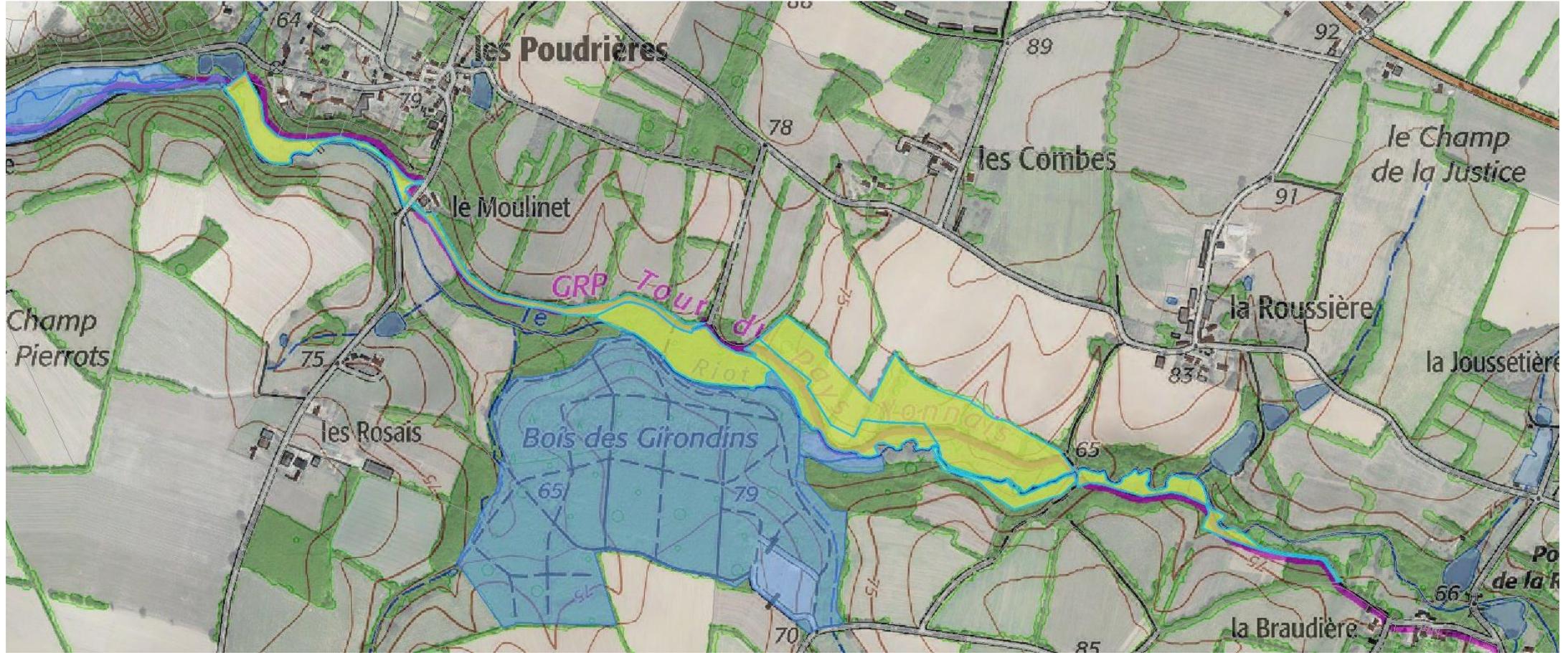
-  Périmètre des zones constructibles
-  Zone à aménager à court terme sous forme de logements mixtes (individuels ou collectifs)
-  Secteur à urbaniser à long terme dont la vocation agricole sera maintenue jusqu'à 2030.
-  Emprise des 2 canalisations gaz conservée sur l'espace public
-  Servitude SUP 1
-  Espaces Verts structurants
-  Zone Inondable
- Orientations liées aux principes d'accès**
 -  Accès auto principal
 -  Accès auto secondaire
 -  Principaux parcours de liaisons douces
 -  Piste cyclable (sur espace de voirie départementale)



Annexe n°4 – Espaces Naturels Sensibles - Périmètre d'action de conservation de la vallée du Riot



Annexe n°4 – Espaces Naturels Sensibles - Périmètre d'action de conservation de la vallée du Riot



LA ROCHE SUR YON AGGLO
5, rue la Fayette
85 000 LA ROCHE-SUR-YON

A l'attention de Madame ROBLES Manon

NANTES, le 02/03/25

N/Réf : 2503D28PVI-SG-RD
Affaire suivie par Rozenn DEFFAINS / immobilier.urbanisme.ditco@sncf.fr

Objet : Avis sur la modification N°1 pour l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC du Plessis / Enquête du 3 au 31/03/2025 du PLU de la commune de LA FERRIERE (85)

Monsieur Le Président,

Vos services ont transmis par mail du 5 Février 2025 la consultation concernant l'Avis sur la modification N°1 pour l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC du Plessis / Enquête du 3 au 31/03/2025 du PLU de la commune de LA FERRIERE, à la Direction Immobilière Territoriale Centre Ouest et nous vous en remercions.

Cette commune n'étant pas traversée par le Réseau Ferré National, je vous informe que je n'ai pas d'observation particulière à émettre sur le projet et que nous ne participerons pas à la réunion.

Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Responsable du Pôle Valorisation Immobilière



SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE CENTRE OUEST
Responsable Pôle Valorisation Immobilière
GOUTTENEGRE Sylvain
9 rue Nina Simone Bat B - BP 34112
44041 NANTES CEDEX 01



PAYS Yon & Vie

La Roche sur Yon, le 04/03/2025

Affaire suivie par : Françoise GUERINEAU
02 72 78 10 98 - fguerineau@paysyonetvie.fr

Monsieur Marc BEAUSSANT, Commissaire-enquêteur de la modification du PLU

Mairie de La Ferrière

92 Route Nationale

85280 LA FERRIERE

AIZENAY

APREMONT

AUBIGNY-LES CLOUZEUX

BEAUFOU

BELLEVIGNY

DOMPIERRE-SUR-YON

FALLERON

FOUGERÉ

GRAND'LANDES

LA CHAIZE-LE-VICOMTE

LA CHAPELLE-PALLUAU

LA FERRIÈRE

LA GENÉTOUZE

LANDERONDE

LA ROCHE-SUR-YON

LE POIRÉ-SUR-VIE

LE TABLIER

LES LUCS-SUR-BOULOGNE

MACHÉ

MOUILLERON-LE-CAPTIF

NESMY

PALLUAU

RIVES-DE-L'YON

SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE

SAINT-ÉTIENNE-DU-BOIS

SAINT-PAUL-MONT-PENIT

THORIGNY

VENANSAULT

Objet : Avis sur la modification n°1 du PLU de La Ferrière
Pièce jointe : Décision n°1 du Président en date du 04/03/2025
Copie : Monsieur le Maire La Ferrière
Monsieur le Président de La Roche-sur-Yon Agglomération

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par courriel reçu le 07/02/2025, les services de La Roche-sur-Yon Agglomération m'ont adressé le dossier de modification n°1 du PLU de La Ferrière pour lequel ils sollicitent l'avis du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie en charge du SCOT.

Je vous informe que ce dossier a fait l'objet d'un avis favorable en date du 04/03/2025 que vous trouverez en pièce jointe.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

Christophe HERMOUET

Président
Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie



TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE POUR LA
CRÉISSANCE VERTE
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Décision n°1 du 04/03/2025 – Avis sur la modification n°1 du PLU de LA FERRIERE

Le Président du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie,

- Vu** les articles L.153-36 et suivants et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme,
- Vu** les articles L.131-4 du Code de l'Urbanisme sur la compatibilité des PLU avec le SCOT,
- Vu** la délibération du Comité Syndical du 11/02/2020 approuvant le SCOT du Pays Yon et Vie,
- Vu** la délibération du Conseil Municipal de La Ferrière du 05/05/2021 approuvant le PLU,
- Vu** la délibération du Conseil d'Agglomération de La Roche-sur-Yon Agglomération du 26/03/2024 prescrivant l'élaboration du PLUi,
- Vu** la délibération du Comité Syndical du 07/09/2023 accordant délégation de pouvoir au Président pour émettre les avis sur certains documents d'urbanisme et opérations,
- Vu** la notification du projet de modification n°1, reçue le 07/02/2025,
- Vu** l'avis des membres du bureau, sollicité par courriel le 25/02/2025,

Considérant les éléments de contexte suivants :

- Le projet de modification a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la totalité de la ZAC du Plessis créée en 2010 (passage d'un zonage 2AU à 1AU) comprenant un sous découpage correspondant au phasage : 1AUB à court terme et 1AUB2 à long terme (au-delà de 2030). La zone 2AU actuelle couvre une surface de 14.16 ha et se répartira en zone 1AUB pour 2.91 ha et zone 1AUB2 pour 11.24 ha.
- L'OAP ZAC du Plessis est modifiée pour tenir compte de ce nouveau zonage. La programmation de la ZAC a évolué en densité : de 18 logements à 30 logements/ha et en proportion de logements sociaux : de 20 à 31 %.
- Le PLU avait identifié un potentiel de production de logements dans l'enveloppe de 243 logements et 22 granges mutables. Cependant, 3 gisements ont été identifiés comme difficilement mobilisables représentant un potentiel de 77 logements.
- Le PADD du PLU prévoit un objectif de production de 37 logements/an (370 sur 10 ans), mais le PLH 2023-2028 fixe un objectif supérieur : 50 logements/an (300 logements sur 6 ans).
- Le dossier de création et de réalisation de la ZAC a fait l'objet d'études environnementales globales qui ont permis de prendre en compte les enjeux du site dans la programmation de l'aménagement. L'OAP identifie une zone inondable et des espaces verts structurants.
- L'OAP prévoit également les principes de parcours de liaisons douces.

Considérant les éléments d'analyse suivants au regard des prescriptions et recommandations du SCOT :

- La Ferrière est identifiée en pôle urbain intermédiaire dans la SCOT.
- En terme de consommation d'espace, le projet entraine une nouvelle consommation en extension de 14.16 ha dont 2.91 ha à court terme, l'ensemble étant compris dans la ZAC du Plessis.

Cette nouvelle consommation s'ajoute aux 17.35 ha/an programmés pour l'habitat et les équipements dans les PLU récemment révisés ou en cours de révision sur l'agglomération (La Ferrière, Mouilleron-le-Captif, Venansault, La Roche-sur-Yon, Thorigny Aubigny – Les Clouzeaux) et aux 19.5 ha/an prévus par le schéma prospectif du foncier économique (SPFE). Le total représente une consommation de 39.8 ha/an pour un objectif fixé par le

SCOT pour l'agglomération de 37.6 ha/an. Les enveloppes seront à retravailler dans le cadre du PLUi afin d'assurer une répartition équilibrée à l'échelle du territoire.

- En terme de production de logements, pour une densité de 30 logements/ha, le projet permettra la construction de 425 logements dont 88 à court terme. Ce potentiel dépasse largement les objectifs fixés dans le PADD pour 10 ans, mais il apporte également des réponses aux objectifs accrus fixés par le PLH. Pour autant, la question se pose du maintien de la zone de 11.24 ha en 2AU, en cohérence avec la volonté affichée de ne pas urbaniser avant l'échéance du PLU. Ceci permettrait de réinterroger la stratégie ultérieurement, à l'aune des équilibres territoriaux qui seront définis dans le cadre du PLUi.
- En terme de production de logements sociaux (locatifs ou accession), le PLH fixe un objectif de 40 %. La question de l'atteinte des objectifs se pose à l'échelle du PLU mais la programmation prévue dans l'OAP pourrait d'ores et déjà être réévaluée en ce sens.
- Compte tenu du potentiel important de production de logements à plus ou moins long terme, il est nécessaire d'aborder dès à présent la question de l'accès à des solutions alternatives à la voiture individuelle pour répondre à l'objectif du SCOT de doublement des déplacements en mode actif et de réduction des déplacements individuels motorisés.
- La nouvelle zone d'extension est concernée par un risque d'inondation identifié dans le PLU (hors Plans de Prévention des Risques Inondations et hors Atlas des Zones Inondables). Le SCOT prévoit l'inconstructibilité des zones inondables (identifiées dans les PPRI et les AZI). Le PLU prévoit quant à lui que les constructions autorisées devront avoir le minimum d'obstacle à l'écoulement des eaux. Les études préalables à l'aménagement devront apporter la preuve que les dispositions constructives permettront de ne pas entraîner de risques supplémentaires pour les biens et les personnes, y compris en amont et en aval du site. Cette disposition pourra utilement être rappelée dans le règlement du PLU.
- Le PLU modifié devra prévoir :
 - o Un règlement de la zone 1AUB2
 - o Une modification de l'OAP Zac du PLESSIS reprenant la nouvelle programmation : densité de 30 logements/ha et 31 % ou 40 % de logements sociaux

Concluant que le projet :

- est compatible avec les orientations du SCOT,

Le Président décide :

Article 1^e : Le Syndicat Mixte émet un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de LA FERRIERE

Article 2 : Les suggestions formulées pourront être utilisées pour faire évoluer le projet vers une meilleure prise en compte des objectifs du SCOT

Article 3 : La signature de tous les documents liés et nécessaires à la mise en œuvre de cette décision sera effectuée par Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie

Article 4 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs

Le Président du Syndicat Mixte du
Pays Yon et Vie

Christophe HERMIGIER
(Vendée)





**PRÉFET
DE LA VENDÉE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer**

Service Habitat Aménagement Urbanisme et
Construction

La Roche-sur-Yon, le **14 MARS 2025**

Dossier suivi par : Unité Planification Urbaine
Tél. : 02 51 44 32 78
Mail : ddtm-shauc-pu@vendee.gouv.fr

Monsieur le Président,

Suite à votre transmission du 7 février 2025 concernant le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Ferrière, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes :

Sur le fond, l'urbanisation en extension des 14 ha restants de la ZAC du Plessis excède les besoins en logements pour la commune. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) doit donc intégrer de façon plus précise les règles de report de l'urbanisation au-delà de 2030 de la zone 1AUB2. De plus, l'OAP proposée ne présente pas les principes d'aménagement, les densités et le pourcentage de logements locatifs sociaux, permettant d'assurer la compatibilité avec le programme local de l'habitat 2023-2028.

Sur la forme, la notice explicative du projet, qui a valeur de rapport de présentation, ne présente pas la compatibilité de la modification avec l'ensemble des documents de rang supérieur. Enfin, concernant la compatibilité du projet avec le SCoT, le respect de l'indice d'optimisation et la part de 30 % en renouvellement urbain préconisés ne sont pas démontrés.

Au final, en vue d'assurer une meilleure sécurité juridique de votre projet, je vous invite à renforcer l'argumentaire motivant cette importante ouverture à l'urbanisation avant de poursuivre la procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le préfet,

Gérard GAVORY

Monsieur Luc BOUARD
Président de La Roche-sur-Yon Agglomération
Hôtel de ville et d'Agglomération - Place du
Théâtre – BP 829
85021 La Roche-sur-Yon