

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE



CONCERNANT

« La modification de droit commun n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de La Ferrière »

Date de l'enquête publique

du lundi 3 mars 2025 à 9h30 au vendredi 21 mars 2025 à 17h30

Table des matières

A - GENERALITES :	4
1 Préambules :	4
2 Cadre juridique et réglementaire :	4
B - PRESENTATION DU PROJET :	5
1 La commune de La Ferrière :	5
2 Dates clés de l'évolution du PLU et actes générateurs de l'enquête :	6
3 Evolution proposée :	7
4 Justification du projet de modification n°1 :	7
4.1 Rappel des objectifs de la ZAC du Plessis :	7
4.2 Contraintes réglementaires motivant la procédure de modification de droit commun :	10
5 L'évolution souhaitée du PLU (Avant / Après) :	14
6 La compatibilité du projet avec la réglementation en vigueur et les dispositions supra communales :	16
6.1 Choix de la procédure et conformité avec le code de l'urbanisme :	16
6.2 La Loi Climat et Résilience (consommation d'espace NAF) :	16
6.3 Conformité avec le SCoT du Pays Yon et Vie (DOO) :	17
6.4 Compatibilité avec le PLU en vigueur :	19
7 La Prise en compte de l'environnement :	21
C - AVIS DES PPA, PPC ET SERVICES DE L'ETAT :	22
1 Avis de la Préfecture de la Vendée / Direction départementale des territoires et de la mer :	23
2 Avis du Conseil Départemental de la Vendée :	23
3 Avis du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie :	24
4 Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale :	25
5 Avis de l'Etablissement Public Foncier de La Vendée :	26
D - COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC :	26
E- ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	27
1 Désignation du commissaire enquêteur :	27
2 Préparation de l'enquête publique :	27
F - MODALITES DE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	28
1 Information du public avant ouverture de l'enquête publique :	28
2 Vérification de l'affichage :	28

3 Permanences, ouverture et clôture de l'enquête publique :	29
G - PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :	29
H - MEMOIRE EN REPOSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE :	29
I - ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LA POPULATION :	30
1 Observations formulées par Messieurs CHAMARD, AUVINET et MOREAU :	30
2 Observation formulée par Monsieur et Madame COUTAUD :	32
J- ANALYSE DES REPONSES AUX OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :	33
1 Réserves et observations formulées par les PPA :	33
2 Le découpage sectoriel et opérationnel de la ZAC :	35
2.1 L'ordre d'urbanisation :	35
2.2 Les principes d'aménagements et programmes d'équipements :	35
3 Servitude d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation :	36
4 Evolution démographique et besoin en logement :	37
4.1 Nombre de logements autorisés à la construction :	37
4.2 Evolution démographique :	37
4.3 Programme Local de l'Habitat (PLH) :	40
4.4 Logements sociaux :	41
5 Liaisons douces :	42
6 Définition du zonage :	44
7 Exploitations agricoles :	44
8 Etablissement Public Foncier de La Vendée :	45
K- BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	46
DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT :	46

A - GENERALITES :

1 Préambules :

Je, soussigné Marc BEAUSSANT,

Désigné commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif de Nantes n°E2500001/85 du 16 janvier 2025, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Ferrière », je déclare avoir accepté cette mission, sachant :

- Que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique,
- Ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause mon impartialité dans le cadre de cette enquête publique.

De l'ensemble des documents qui m'ont été remis, de l'audition du public, j'ai établi ce rapport d'enquête, premier document qui dresse, en particulier, le procès-verbal de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique citée en référence.

Les conclusions et avis sur le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la ZAC du Plessis de la commune de La Ferrière constituent une seconde partie indissociable de l'enquête publique citée en référence.

Les textes, cartes et schémas insérés dans ce rapport sont extraits des dossiers de présentation mis à la disposition du public pendant l'enquête publique.

2 Cadre juridique et réglementaire :

L'enquête publique relative à la modification de droit commun du PLU est régie par :

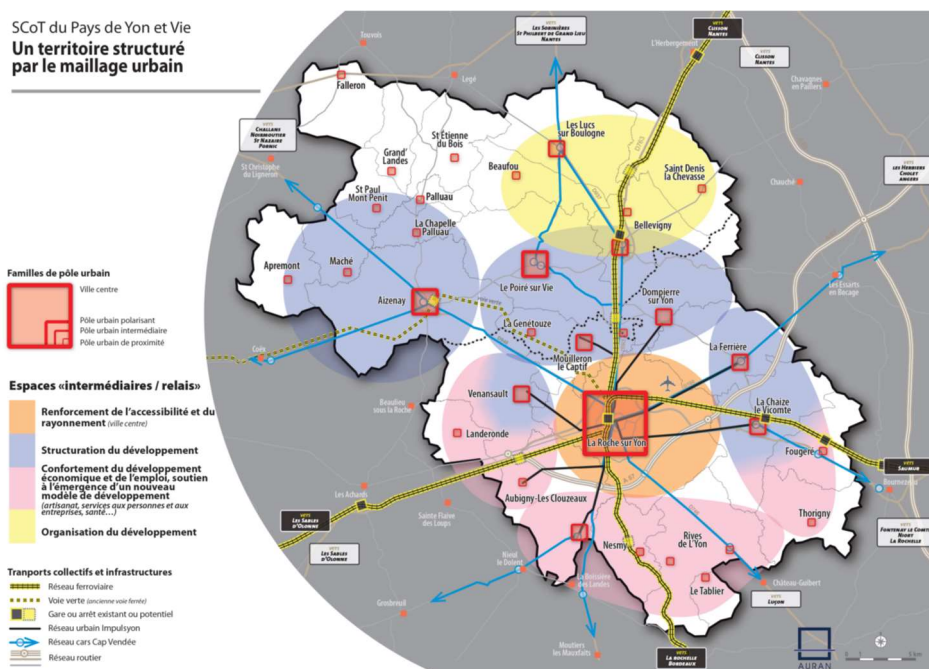
- Les articles L 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme
- L'article R 104-12 du Code de l'Urbanisme
- Les articles R 104-33 à R 104-37 du Code de l'Urbanisme
- Les articles L 122-13 et suivants du Code de l'Environnement
- Les articles L 151-1 à 48 et R 151-1 à 55 du Code de l'Urbanisme
- Les articles R 153-8 à 10 du Code de l'Urbanisme
- Les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement

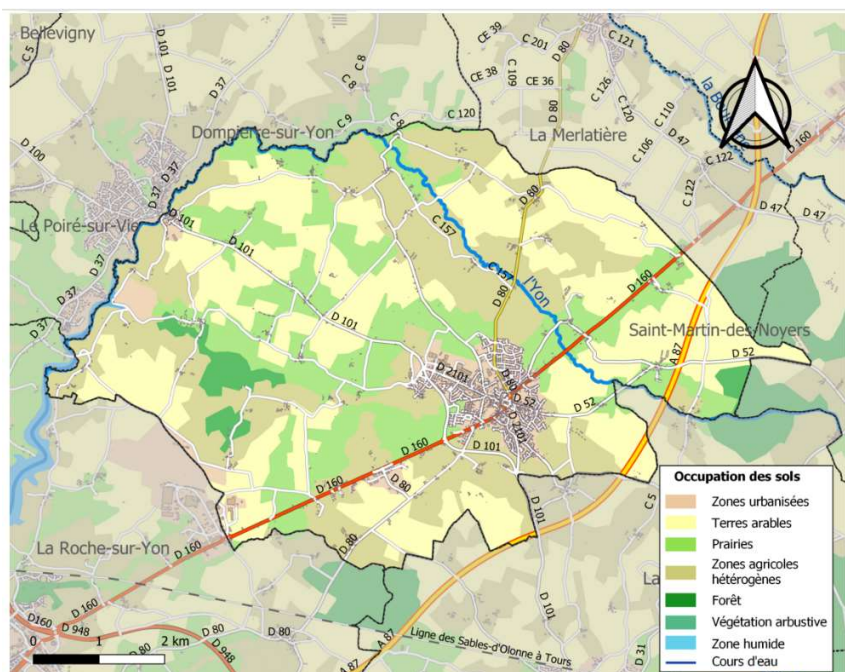
B - PRESENTATION DU PROJET :

1 La commune de La Ferrière :

D'une superficie de 4 717 hectares, la commune comptabilise 5 556 habitants. La Ferrière est située au cœur du département de la Vendée, à 10 km de La Roche sur Yon, à 40 km du Parc du Puy du Fou et à moins de 50 km de la côte vendéenne. La Commune est traversée par la RD 160 reliant Paris aux Sables d'Olonne. Commune Vendéenne, La Ferrière fait partie intégrante de La Roche-sur-Yon Agglomération et du Pays Yon et Vie.

La Ferrière est une commune rurale proche de La Roche sur Yon. C'est une commune dynamique grâce à un tissu économique et associatif dense. La Ferrière comptabilise environ 130 entreprises dont 3 grandes coopératives et près de 70 associations (sportives, culturelles, solidaires, de loisirs...) qui font vivre la commune.





2 Dates clés de l'évolution du PLU et actes générateurs de l'enquête :

La commune de La Ferrière s'est dotée d'un premier PLU en 2003 qui a fait l'objet de multiples évolutions : 3 révisions allégées et 2 modifications de droit commun. Ce premier PLU a été révisé en 2011, donnant lieu à un second PLU qui n'a fait l'objet que d'une seule évolution, une modification de droit commun en 2018.

Le 05 septembre 2018, la commune de La Ferrière a engagé une révision générale du PLU pour prendre en compte les évolutions législatives depuis 2011, et notamment les lois Grenelles I et II, ALUR et ELAN, ainsi que les dispositions et orientations des documents supra-communaux que sont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Yon et Vie, approuvé le 11 février 2020, et le Programme Local de l'Habitat 2017-2022, approuvé le 23 mai 2017, Cette révision générale a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de La Ferrière le 06 mai 2021.

Après quelques mois d'usage, certains points règlementaires ont dû être précisés et/ou ajustés à travers deux procédures de révision allégées afin de modifier le zonage d'une parcelle au Margat et le règlement graphique en vue d'un projet d'extension de l'IFACOM et une procédure de modification simplifiée n°1 concernant des adaptations au règlement écrit pour l'implantation des annexes et des piscines en zones UA, UB et 1AUB, ainsi que pour la largeur des accès et des voies d'accès dans l'ensemble des zones.

Tout en respectant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), le PLU de la commune de La Ferrière a connu des modifications et des révisions simplifiées en 2023 et 2024.

Par délibération du Bureau Communautaire du 15 juin 2023, la révision allégée n°1 et la modification simplifiée n°1 ont été approuvées et la révision allégée n°2 le 25 janvier 2024. En effet, le 06 juillet 2021, la Communauté d'Agglomération de La Roche-sur-Yon est devenue compétente en matière de

Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, et a donc assuré le suivi des procédures des révisions allégées n°1 et 2, modification simplifiée n°1 du PLU de La Ferrière et toutes celles à venir.

3 Evolution proposée :

La commune de La Ferrière a sollicité l'Agglomération de La Roche-sur-Yon en avril 2024 afin de lancer une procédure de modification de droit commun de son PLU.

Le dossier de modification n°1 porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC du Plessis afin de répondre aux objectifs démographiques et de production de logements.

La modification n°1 concerne ainsi le volet OAP, le règlement graphique ainsi que le rapport de présentation du PLU en vigueur. Les autres pièces du PLU ne sont pas impactées.

4 Justification du projet de modification n°1 :

Depuis l'approbation du PLU, plusieurs modifications législatives sont intervenues et des documents de portée supérieure ont été approuvés par le Conseil Communautaire de La Roche-sur-Yon Agglomération :

- La Loi Climat et Résilience du 21 août 2021 qui est venue compléter les objectifs poursuivis par la loi ALUR en matière de consommation foncière et 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 qui a identifié à l'échelle communautaire le foncier dédié au développement économique futur en tenant compte des objectifs de réduction de la consommation foncière de 50 % et en anticipant également l'effort de modération sur l'habitat à travers des densités imposées par typologie de communes (la commune de La Ferrière est identifiée comme « pôle urbain intermédiaire »).
- 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.

4.1 Rappel des objectifs de la ZAC du Plessis :

La Zone d'Aménagement Concerté « Le Plessis », créée en 2010, couvrant une surface d'environ 20 hectares, correspond au secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat de la commune, au Sud du Bourg.

La limite sud du périmètre est marquée par le passage de la RD 101 reliant les communes de Dompierre-sur-Yon et La Chaize-le-Vicomte, et doublée d'un cheminement piéton et cycles longeant toute la partie sud du projet.

La ZAC est située au Nord de l'Etang du Plessis-Bergeret, espace naturel et de loisirs (promenade, pêche) de la commune. Plusieurs centres de formations sont également présents à proximité (MFR CFA IFACOM, le Centre de Formation et de Promotion des MFR).

La ZAC est actuellement classée en zones 1AUB (partie constructible sous 10 ans) et 2AUB (partie aujourd'hui inconstructible, mais prévue à plus long terme, au-delà de la durée d'application du PLU) et exploitée.

Au niveau paysager, le site est ponctué de quelques haies, arbres et plan d'eau. La partie ouest du site est marquée par une pente amenant les eaux à ruisseler vers le Riot et au niveau des risques, le site est concerné par celui inondation et matières dangereuses.

La vocation principale de la ZAC du Plessis est d'accueillir environ 350 logements, dont 197 lots libres, 70 logements locatifs aidés au minimum ainsi que 110 logements intermédiaires ou collectifs (dont une partie en logements aidés).

L'opération vise à proposer des modes d'habitats variés et à accueillir de nouveaux jeunes ménages mais aussi des seniors qui souhaitent habiter dans le centre bourg, à proximité des équipements publics et des services.

L'objectif est également de concilier des espaces de vie privée avec la mutualisation d'espaces collectifs. L'insertion de l'habitat dans le site, avec un souci d'épannelage des hauteurs sera aussi à prendre en compte.

Par ailleurs, un axe fort de cette opération est d'orienter le projet vers une démarche de développement durable et de réduction de l'empreinte écologique. Cela se traduit dans un premier temps par la volonté de promouvoir l'éco-construction et privilégier l'architecture bioclimatique des futures constructions. De plus, la mise en valeur des mobilités douces à travers les liaisons piétonnes s'inscrit ici dans la continuité d'encourager les mobilités durables dans le futur quartier.

Le plan d'eau du Plessis sera placé au cœur de l'aménagement paysager de la ZAC et sera valorisé et traité sous forme de parc, au même titre que les fossés, les différentes berges et les abords du plan d'eau et des lisières paysagères seront créées entre les différents quartiers. Cette identité à forte dominante végétale sera également assurée par une gestion alternative des eaux pluviales de type noues paysagères et la mise en valeur de la zone humide.

Dans le cadre du PLU en vigueur, seuls 5,12 hectares ont été ouverts à l'urbanisation et doivent accueillir 10 logements par an en moyenne soit 100 des 350 logements de la programmation totale.

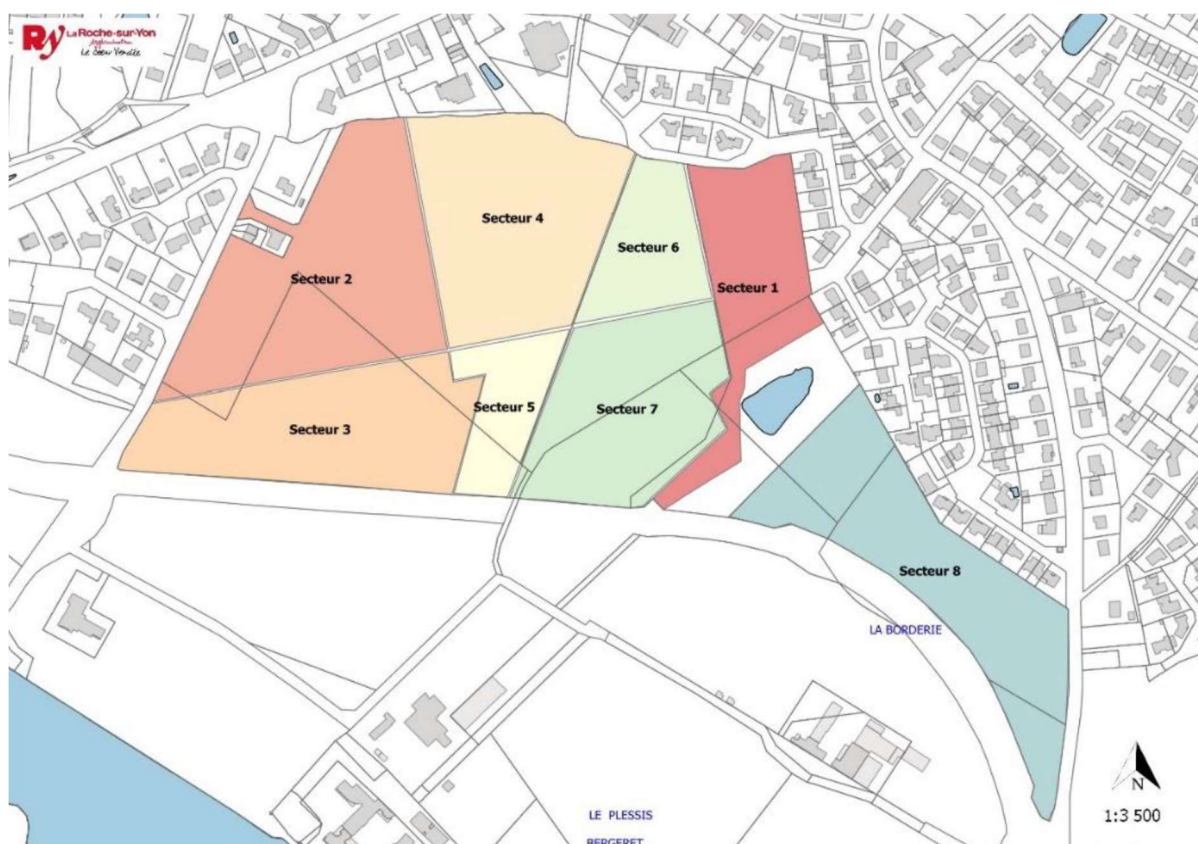
La programmation initiale de la ZAC était la suivante :

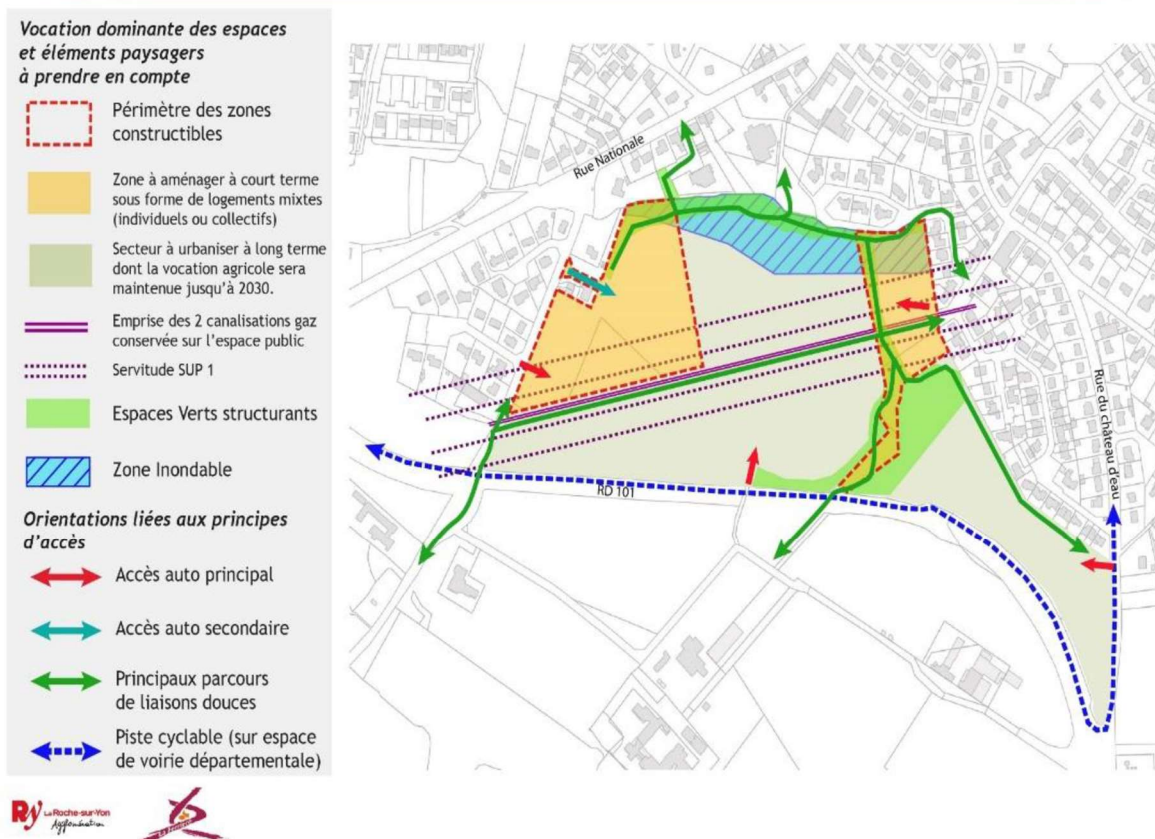
- 350 logements environ,
- 18 logements par hectare,
- 56 % de parcelles libres,
- 31 % de logements collectifs, dont une partie de logements aidés en R+2 (location accession, accession aidée notamment),
- 13 % de maisons individuelles groupées en R+1

Depuis le dossier de réalisation, le contexte législatif a évolué ainsi que les documents cadre. La programmation a ainsi été revue à la hausse (**de 350 à 479 logements**) ainsi que la densité (**de 18 à 30 logements/ha**) et la production de logements aidés (**de 20 à 31%**).

Pour rappel, les études environnementales, programmatiques et réglementaires ont été réalisées sur l'ensemble du périmètre de l'opération de 18 hectares afin de définir une programmation cohérente et une réflexion sur la séquence ERC globale au regard des caractéristiques environnementales du site. Le dossier initial avait obtenu un avis favorable de la part de l'Autorité environnementale.

Découpage sectoriel et opérationnel (ordre de réalisation dans le temps de la commercialisation) de la ZAC :





4.2 Contraintes réglementaires motivant la procédure de modification de droit commun :

Le PLU de La Ferrière, approuvé par délibération n° 21-050 du 5 mai 2021 s'est fixé 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) tandis que le PLH a inscrit dans son programme 2023-2028 une production de 300 logements dont 115 logements aidés.

Afin d'atteindre ses objectifs, le PLU a identifié les secteurs pouvant accueillir cette production de logements en et hors enveloppe urbaine, soit **neuf hectares correspondant à des gisements et cinq hectares en extension urbaine correspondant à deux des sept tranches qui composent la ZAC du Plessis.**

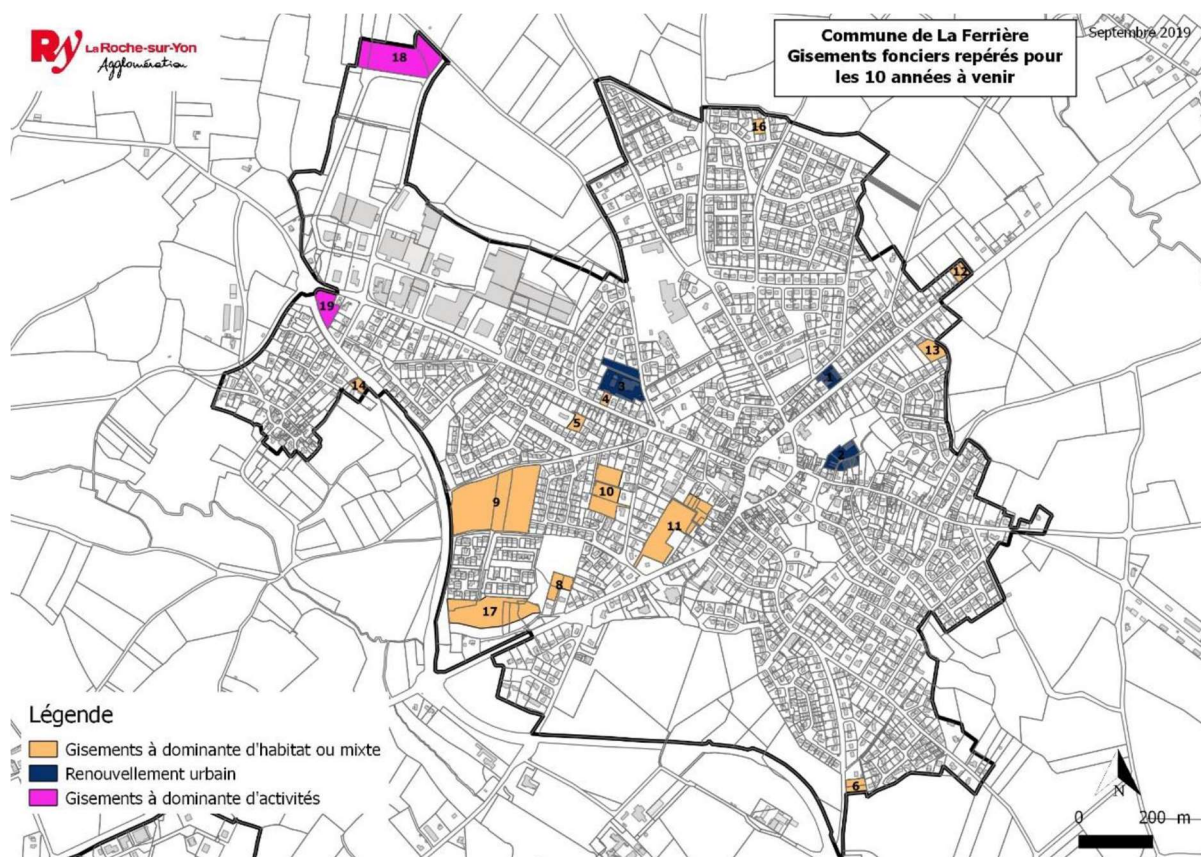
Ces enveloppes ont été déterminées en mettant en œuvre deux méthodes d'analyse de la consommation foncière :

- Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans et hors enveloppe urbaine en prenant en compte la période de référence de 2001-2013 pour répondre au SCoT du Pays Yon et Vie dégageant une enveloppe de 26 ha tous sites confondus à l'horizon 2030,
- une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, à savoir une analyse des terres urbanisées en extension, dans l'optique de réduire l'étalement urbain et de préserver

ces espaces sur la dernière décennie et une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis visant à identifier les gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine (comblement des dents creuses et opérations de renouvellement urbain), qui représentent l'essentiel du potentiel constructible du territoire urbanisé pour répondre à la loi ALUR dégageant une enveloppe de 15 ha en extension à l'horizon 2030,

- et récemment selon la loi Climat et Résilience, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers identifiés par l'outil SPARTE dégageant une enveloppe de 20 ha en extension à l'horizon 2030.

Aussi, la ZAC du Plessis aurait pu être le seul secteur de développement inscrit pour la prochaine décennie car sa surface répond à l'enveloppe allouée par l'outil SPARTE. Pour autant, les objectifs de densité ayant été réévalués dans le cadre du schéma prospectif du foncier économique et du PLH ajoutés aux prospectives démographiques, le besoin en surface est inférieur à l'enveloppe et la commune souhaite également afficher les projets de comblement de dents creuses raisonnablement constructibles durant la prochaine décennie.



Depuis l'approbation du PLU, les études pré-opérationnelles sur les secteurs d'OAP ont permis d'affiner la programmation et de conclure que sur les 17 gisements, **3 d'entre eux, même s'ils sont stratégiques, seront difficilement mobilisables sur la durée de vie du PLU au regard de la multiplicité des propriétaires. Aussi, les gisements n°2, 10 et 11 représentant un volume de 77 logements, doivent être compensés.**



Pour rappel, les secteurs potentiellement constructibles inscrits au PLU en vigueur et les nombres de logements potentiels associés (une programmation totale de 243 logements et l'extension urbaine 96 logements :

Sites identifiés	Potentiel de logements	Réalisés et en cours en 2024	Sites retenus pour 2030	Sites non retenus pour 2030
Gisement 1 (renouvellement urbain)	22	35	/	/
Gisement 2 (renouvellement urbain)	14	/	/	14
Gisement 3 (renouvellement urbain)	25	/		/
Gisement 4	1	/	1	/
Gisement 5	1	/	1	/
Gisement 6	2	/	2	/
Gisement 7	1	/	1	/
Gisement 8	5	/	3	/
Gisement 9	52 à 62	61	/	/
Gisement 10	21	/	/	21
Gisement 11	42	/	/	42
Gisement 12	3	/	3	/
Gisement 13	7	/	7	/
Gisement 14	1	/	1	/
Gisement 15	2	/	2	/
Gisement 16	2	/	2	/
Gisement 17	42	43	/	/
Total logements en enveloppe urbaine	243	139	23	77
Tranche 1 ZAC Plessis en extension	96	110	/	/
Tranche 2 ZAC Plessis en extension			/	/
Total production logements en et hors enveloppe urbaine	339	249	23	/
Granges	22	/	22	/
TOTAL logements	361	249	45	77

Cette compensation trouvera une première réponse par l'augmentation de la densité qui permettra de produire quelques logements supplémentaires dans certains secteurs d'OAP, toutefois, cela restera insuffisant et nécessitera d'être complétée par de nouveaux secteurs.

Ainsi, au regard des opérations réalisées et en cours de réalisation dont la production totale atteindrait 294 logements (139 logements programmés en enveloppe urbaine, 110 logements en extension au sein de la ZAC, 22 granges et 23 logements potentiels en enveloppe urbain), il s'avère nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle tranche de la ZAC du Plessis pour poursuivre la dynamique de production de logements et ainsi répondre aux objectifs du PLH 2023-2028 tout en respectant les dernières directives issues de la loi Climat et Résilience.

La tranche 4, correspondant à la production de 82 logements, sera ainsi inscrite en zone 1AUB, zone d'urbanisation à court terme et les tranches 3, 5 à 8 en zone 1AUB2, zone d'urbanisation à moyen terme.

D'autres pièces du PLU nécessiteront des modifications comme les orientations d'aménagement et de programmation ou le rapport de présentation.

5 L'évolution souhaitée du PLU (Avant / Après) :

La modification de droit commun n°1 porte sur l'ajustement du règlement graphique, et plus particulièrement sur le classement de la parcelle cadastrée section AO numéro 27p, actuellement zonée en zone future d'urbanisation à long terme (sous-secteur 2AUB) en zone future d'urbanisation à court terme (1AUB), et le classement en zone future d'urbanisation à moyen terme (sous-secteur 1AUB2) du reste de la ZAC du Plessis.

Évolution des surfaces des zones à l'échelle du secteur concerné par la modification n°1 :

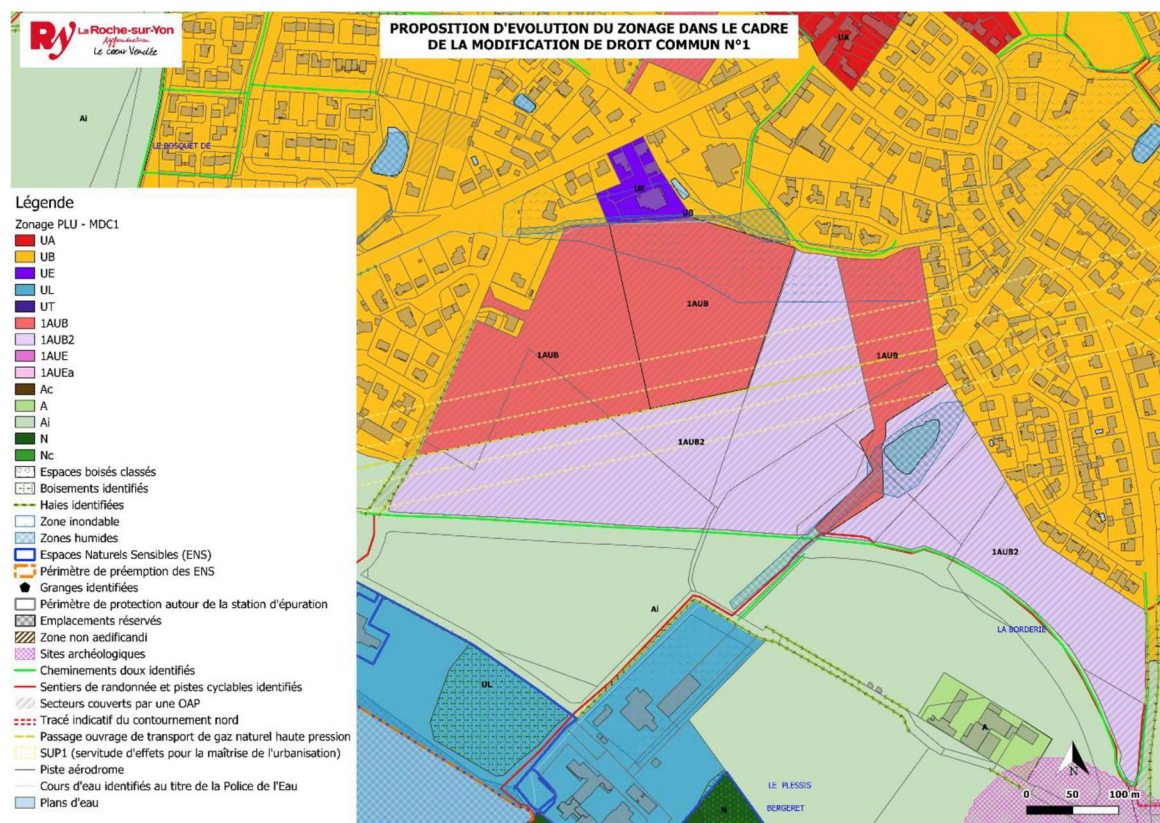
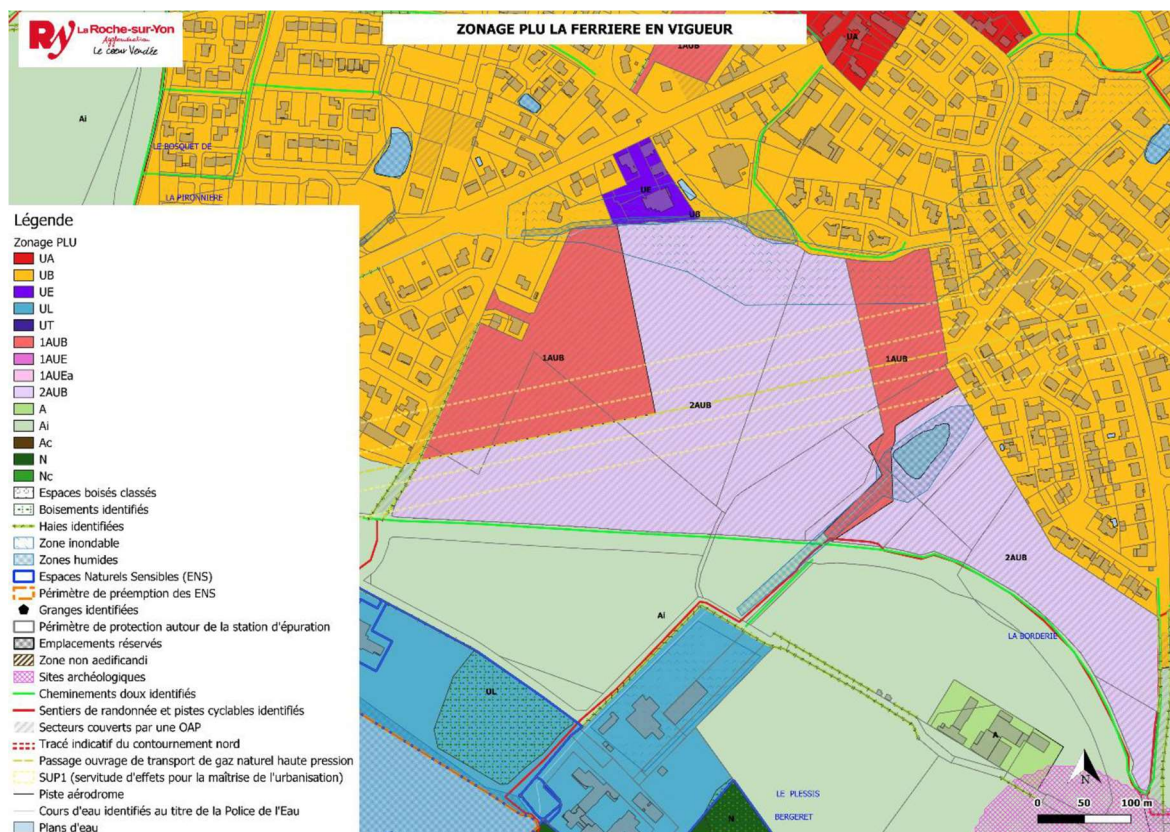
AVANT MODIFICATION			APRES MODIFICATION		
Zone	Surface (m²)	Surface (ha)	Zone	Surface (m²)	Surface (ha)
2AUB	141 605	14,16	2AUB	0	0
1AUB	51 190	5,12	1AUB	80 318	8,03
			1AUB2	112 477	11,25

Évolution des surfaces des zones à l'échelle du PLU :

AVANT MODIFICATION				APRES MODIFICATION			
Zone	Surface (m²)	Surface (ha)	%	Zone	Surface (m²)	Surface (ha)	%
Surface totale de La Ferrière : 4 717 ha				Surface totale de La Ferrière : 4 717 ha			
2AUB	141 605	14,16	0,3	2AUB	0	0	
1AUB	66 603	6,66	0,14	1AUB	95 731	9,57	0,2
				1AUB2	112 477	11,25	0,24

À l'échelle de la zone 1AUB, ou plus largement à l'échelle des zones urbanisées (U) et à urbaniser (1AUB), la modification du PLU entraine le reclassement de la totalité de la zone future d'urbanisation à long terme (actuellement 2AUB).

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA FERRIERE



6 La compatibilité du projet avec la réglementation en vigueur et les dispositions supra communales :

Le choix de la procédure de « modification de droit commun » est fait en conformité avec le Code de l'Urbanisme.

Les documents communaux et supra communaux s'imposant au projet sont les suivants :

- La loi Climat et Résilience (consommation d'espaces NAF),
- Le SCOT du Pays Yon et Vie,
- Le PADD du PLU de La Ferrière.

6.1 Choix de la procédure et conformité avec le code de l'urbanisme :

La modification de droit commun n°1 envisagée ayant pour objet de modifier :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la ZAC du Plessis,
- Le règlement graphique de la ZAC du Plessis en majorant de plus de 20% les possibilités de construction

est conforme aux articles L153-36 et L153-41 du Code de l'Urbanisme. Elle entre dans le champ de la modification de droit commun soumise à enquête publique.

6.2 La Loi Climat et Résilience (consommation d'espace NAF) :

La Loi Climat et Résilience d'août 2021, dans le cadre de la réduction de la consommation de territoire NAF par l'urbanisation (habitat et activité) dans et hors enveloppe urbaine, prévoit pour les communes une réduction de 50% par rapport à ce qui a été consommé pendant la période de référence (1er janvier 2011-31 décembre 2020).

Selon les données de l'outil SPARTE (cf.extrait ci-dessous), la commune de La Ferrière a consommé entre 2011 et 2020, 74 hectares soit en moyenne 7,4 ha par an.

Par conséquent la consommation de territoire NAF pour la commune de La Ferrière, entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2030, est limitée à 37 hectares.

NB. Les données SPARTE 2011-2020 indiquent pour l'Agglomération de La Roche sur Yon : 631,9 ha de consommés soit une autorisation de 316 ha dont 37 ha pour la commune de La Ferrière, dans la période 2021-2030.

6.3 Conformité avec le SCoT du Pays Yon et Vie (DOO) :

Le SCoT actuellement en vigueur sur le territoire de la commune de La Ferrière est le SCoT du Pays Yon et Vie approuvé le 11 février 2020.

Les orientations et objectifs du SCoT à prendre en compte dans la modification du PLU de La Ferrière sont les suivants :

1. UN TERRITOIRE A ENERGIE POSITIVE POUR LA CROISSANCE VERTE

1.1. L'ORGANISATION ET LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE POUR UN CADRE DE VIE PRESERVE

1.1.1. Un territoire structuré :

- Un territoire structuré par le maillage urbain

1.1.2. Un étalement urbain limité :

- Le maintien des grands équilibres du territoire et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers
 - Près de 90% du territoire naturel et agricole
- Un développement urbain maîtrisé :
 - **Tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers :**

Le SCoT prescrit : Un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation (habitat et activité) dans et hors enveloppe urbaine de 50% par rapport à la période de référence 2001-2013, soit un objectif de consommation moyenne annuelle de 65,5 hectares par ans, répartis par intercommunalité : **37,6 hectares par an en moyenne pour La Roche-sur-Yon Agglomération et 17,9 hectares par an en moyenne pour la C.C. Vie et Boulogne.**

- L'organisation du développement urbain et la limitation des extensions :
Le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces urbanisés existants avant l'extension de la zone urbaine.

Le SCoT prescrit pour les centres urbains et espaces urbains en continuité :

- L'utilisation et l'optimisation préférentielle des capacités de densification et de mutation dans les centres urbains.
- La limitation des **extensions** (éventuellement nécessaires) de l'enveloppe urbaine, et leur **inscription en continuité des centres urbains**, en cohérence avec les objectifs de limitation de la consommation d'espaces, de développement des mobilités actives et partagées, et en tenant compte des incidences potentielles sur les fonctionnalités écologiques, paysagères, agricoles
- La diversification, dans le PLU(i), et dans les principales opérations d'aménagement, des densités, des formes urbaines et des types de logements offerts au regard des besoins et du contexte

local (paysage, espace public, proximité des services urbains, mixité sociales, parcours résidentiel...).

- L'optimisation de l'espace et des objectifs différenciés :
 - L'optimisation de l'espace pour l'habitat :
Le SCoT prescrit un indice d'optimisation de **28 logements neufs construits pour 1 hectare consommé à l'échelle du SCoT** et de tendre vers une part de 30% des logements construits en renouvellement urbain.
 - Des objectifs différenciés pour l'habitat par famille de pôles urbains :
Le PADD définit différentes familles de pôles urbains. **La commune de La Ferrière est identifiée comme un « pôle urbain intermédiaire ». Le SCoT recommande pour les « pôles urbains intermédiaires » : 15% de la production de logements neufs en renouvellement urbain.**

1.1.3. Un projet structuré par le cadre de vie :

- La valorisation des paysages :

1.1.4. Des ressources naturelles préservées et valorisées :

- Les continuités écologiques (trame verte et bleue) :
 - Prendre en compte les milieux naturels et agricoles dans le développement et le renouvellement urbain :

Le SCoT souhaite assurer la cohabitation entre l'humain et son environnement.

- La Prévention des risques :
 - La Prévention des risques naturels inondation et rupture de barrage :

Le SCoT recommande :

- **Préserver les zones humides, les cours d'eau et leurs champs d'expansion des crues, les haies** et tout élément jouant un rôle dans la régulation des ruissellements sur l'ensemble du territoire
- Favoriser toute technique de gestion des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols sur l'ensemble du territoire.

1.2. L'HABITANT AU CŒUR DU PROJET : TERRITOIRES ET MOBILITES

1.2.1. Une croissance démographique maîtrisée et des parcours résidentiels facilités :

- Une croissance démographique maîtrisée :

A l'horizon 2030, la croissance démographique pour le Pays Yon et Vie représenterait une augmentation entre 24 260 et 29 430 habitants, soit environ entre 1 430 et 1 730 habitants supplémentaires par an, pour une population totale comprise entre 160 000 et 164 250 habitants.

- Les objectifs et les principes de la politique de l'habitat :
 - Accompagner la croissance démographique :
Le SCoT en cohérence avec les orientations du Plan Départemental de l'Habitat prescrit les **objectifs annuels de constructions de logements**. L'objectif pour « **La Roche sur Yon Agglomération** » est entre **820 et 930 logements/an soit environ 14 000 logements à l'horizon 2030**.
 - Garantir la mixité sociale :
Pour maintenir **15% de logement sociaux dans son parc de logements**, le SCoT du Pays Yon et Vie prescrit la construction, à l'horizon 2030, **entre 3 000 et 3 500 logements locatifs sociaux pour « La Roche sur Yon Agglomération »**.

1.2.2. La mobilité pour tous :

Les grandes orientations de la politique des transports et des déplacements du SCoT du Pays Yon et Vie sont les suivantes :

- **Prioriser le développement urbain dans et autour des centres urbains (centres-villes, bourgs, pôles communaux / de quartier) existants ou potentiels (dans un rayon de 5 à 10 minutes à pied)**
- Privilégier le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier disponible dans le tissu urbain existant à l'extension.

Par ces dispositions, il favorise les alternatives à la voiture.

Ainsi, il apparaît que la modification de droit commun n°1, de par son objet, ne remet pas en cause les orientations et les objectifs énoncés dans le DOO du SCoT en vigueur, et reste ainsi compatible avec les prescriptions inscrites dans le DOO du SCoT en vigueur.

6.4 Compatibilité avec le PLU en vigueur :

Cette évolution ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune :

Les principaux chapitres du PADD du PLU de La Ferrière à prendre en compte dans le projet de modification du PLU sont les suivants :

- **ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME**
 - Soutenir un développement maîtrisé du territoire :
 - Inciter au renouvellement urbain et au comblement des dents creuses
 - Limiter le nombre et la superficie des extensions urbaines afin de réduire la consommation des terres agricoles et des espaces naturels
 - Encadrer le développement des secteurs en extension urbaine par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - **Face aux 61 hectares consommés entre 2001 et 2013 (période de référence du SCoT), tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces**

annuelle, et vise un objectif de 26 hectares environ à consommer sur 10 ans, habitat et activités confondus.

- Adapter les futurs projets d'aménagement aux contraintes physiques et environnementales de la commune :
 - Adapter les projets de construction à la topographie et l'hydrologie du territoire
 - Limiter l'urbanisation dans les zones soumises à un risque ou à une nuisance et informer la population
 - Adapter la gestion des eaux usées par rapport au terrain et à ses contraintes
 - Favoriser une gestion naturelle des eaux pluviales dans les nouveaux projets (noues paysagères, fossés) afin d'éviter le "tout tuyau"
- **ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**
 - Maintenir un cadre de vie agréable et dynamique :
 - Préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels
 - Identifier et valoriser le patrimoine rural bâti non agricole dans les écarts-ruraux en autorisant le changement de destination
 - Aménager des espaces publics comme support d'une mixité sociale et intergénérationnelle, participant pleinement à l'amélioration du cadre de vie ferriérois et à la convivialité
 - Préserver et valoriser les éléments paysagers (arbres, haies, boisements, mares, étangs...)
 - Penser les projets d'aménagement en favorisant leur intégration par rapport aux paysages naturels environnants et leurs connexions aux quartiers existants (cheminements doux)
 - Préserver les éléments paysagers de la trame verte et bleue :
 - Conserver l'identité bocagère du territoire, marquée par ses haies, ses prairies permanentes et ses mares
 - Préserver la ressource en eau et entretenir les berges des cours d'eau
 - Limiter l'imperméabilisation des zones humides identifiées sur le plan de zonage et préserver les étangs très présents sur le territoire
 - Valoriser et renforcer les continuités écologiques de la trame « verte » et « bleue » par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel
- **ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT ET LES RESEAUX D'ENERGIE**
 - Accompagner la croissance démographique de La Ferrière en diversifiant son offre de logements et en proposant une offre de service adaptée :
 - Viser une **production moyenne de 37 logements par an** afin d'atteindre l'objectifs démographique de la commune de **6 100 habitants à l'horizon 2030**, et respecter l'objectif du Programme Local de l'Habitat 2017-2022
 - Augmenter la production de logements locatifs aidés et œuvrer à la mixité sociale, à travers une répartition géographique des logements équilibrée

- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous (accession, primo-accession, location privée et sociale etc.) et faciliter ainsi le parcours résidentiel
 - Offrir un hébergement ou un logement adapté pour tous : familles, personnes seules, personnes âgées (résidence seniors ou EHPAD), jeunes, étudiants, personne en situation de handicap, etc.
 - **Tendre vers une densité brute minimale d'environ 18 logements par hectare** pour toute nouvelle opération d'urbanisation en extension
- ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES
 - Améliorer les déplacements et les conditions d'accès au centre bourg en s'appuyant sur les mobilités durables :
 - Poursuivre la réflexion sur l'installation de bornes électriques pour répondre aux évolutions liées au développement de la motorisation électrique
 - Poursuivre le développement des cheminements piétons et des pistes cyclables sillonnant le territoire communal, en s'appuyant sur le Schéma Directeur des Cheminements Doux réalisé à l'échelle de La Roche-sur-Yon Agglomération
 - Prévoir l'intégration de liaisons douces dans les projets d'aménagement et les secteurs en extension afin d'encourager les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics

En conclusion, la modification n°1 envisagée est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur d'autant que le ZAC du Plessis fait partie intégrante du PLU en vigueur.

7 La Prise en compte de l'environnement :

La modification de droit commun n°1 envisagée, de par ses objets et les secteurs qu'elle concerne, justifie la possibilité, par dérogation, de saisir l'avis conforme de l'AE afin que celle-ci indique si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ou non par le biais d'une procédure d'examen au cas par cas ad hoc réalisée dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R. 104-37.

Cette possibilité est d'autant plus vraie que le dossier de la ZAC du Plessis a fait l'objet d'une étude d'impact complète.

Pour rappel, les études environnementales, programmatiques et réglementaires ont été réalisées sur l'ensemble du périmètre de l'opération de 18 hectares afin de définir une programmation cohérente et une réflexion sur la séquence ERC globale au regard des caractéristiques environnementales du site. Le dossier a obtenu un avis favorable de la part de l'Autorité environnementale.

Par ailleurs, le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

C - AVIS DES PPA, PPC ET SERVICES DE L'ETAT :

Les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées dans les délais conformes permettant de disposer de leurs avis avant la clôture de l'enquête publique.

Le tableau ci-dessous fait la synthèse, des PPA consultées et de leurs avis :

Organisme		Nature de l'avis
Préfecture / DDTM	<i>Direction départementale des territoires et de la mer</i>	Suggère de renforcer l'argumentaire motivant l'ouverture à l'urbanisation avant de poursuivre la procédure pour renforcer sa solidité juridique.
Conseil Départemental de La Vendée	<i>Pôle infrastructure</i>	Pas d'observation. Vigilance sur deux points : • Accès RD 101 • Espaces Naturels Sensibles (tourbières)
CNPF	<i>Centre National de la Propriété Foncière</i>	Pas de remarque
SNCF	<i>Direction immobilière Territoriale Centre Ouest</i>	Pas d'observation
SMPYV	<i>Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie</i>	Favorable avec des suggestions d'améliorations pour une meilleure prise en compte des objectifs du SCoT
Chambre d'agriculture de la Vendée		N'a pas répondu à la consultation
CCI	<i>Fédération Départementale</i>	N'a pas répondu à la consultation
Chambre des Métiers	<i>Exploitant agricole</i>	N'a pas répondu à la consultation
Conseil Régional des Pays de la Loire		N'a pas répondu à la consultation
MRAe	<i>Mission régionale de l'autorité environnementale</i>	N'est pas soumis à évaluation environnementale. Elle recommande de limiter l'urbanisation immédiate à 2,92 ha.

1 Avis de la Préfecture de la Vendée / Direction départementale des territoires et de la mer :

Les observations de la Préfecture de La Vendée (DDTM) sont les 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.

2 Avis du Conseil Départemental de la Vendée :

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.

3 Avis du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie :

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

Les suggestions formulées sont les suivantes :

- Le projet entraîne une consommation en extension de 14,16 ha. Les PLU des autres communes du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie prévoient une consommation en extension de 17,35 ha pour l'habitat et les équipements. Le Schéma Prospectif du Foncier Economique (SPFE) prévoit une nouvelle consommation de 19,5 ha. Le total représente une consommation de 39,8 ha pour un objectif fixé à 37,6 ha/an par le SCOT de l'agglomération de La Roche sur Yon. Les enveloppes seront à retravailler dans le cadre du PLU afin d'équilibrer la répartition à l'échelle du territoire.
- En termes de production de logements, le potentiel dépasse les objectifs du PADD à 10 ans mais répond aux objectifs accrus fixés par le PLH. Pour autant, en vue du futur PLU, le maintien en 2AU de la zone de 11,24 ha permettrait de réinterroger la stratégie des équilibres territoriaux.
- En termes de production de logements sociaux (locatifs ou accession) le PLH fixe un objectif de 40%. L'OAP de la ZAC du Plessis pourrait déjà être réévaluée dans ce sens.
- Une attention particulière doit être portée au mode de déplacement de façon à répondre à l'objectif, à l'horizon 2030 du SCOT, de doublement des déplacements actifs (piéton, vélo) et de la stabilisation des déplacements individuels motorisés.
- La nouvelle zone d'extension est concernée par un risque d'inondation identifié dans le PLU. Les études préalables à l'aménagement devront apporter la preuve que les dispositions constructives permettront de ne pas entraîner de risques supplémentaires (personnes et biens) y compris en amont et en aval du site. Ces dispositions pourront utilement être rappelées dans le règlement du PLU.
- **Le PLU modifié devra prévoir :**
 - **Un règlement de la zone 1AUB2**
 - **Une modification de l'OAP de la ZAC du Plessis reprenant la nouvelle programmation d'une densité de 30 logements/ha et de 31% ou 40% de logements sociaux.**

4 Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale :

L'objet de la modification n°1 du PLU est l'urbanisation de 14,16 hectares restants de la ZAC du Plessis comportant le classement de 2,92 ha en zone 1AUB (court terme) et de 11,24 ha en zone 1AUB2 (moyen terme).

Les éléments contextuels et environnementaux sont les suivants :

- La commune de La Ferrière couvre 4 701 ha avec une population de 5 315 habitants.
- L'actuel PLU (approuvé en 2021) a déjà été soumis à une évaluation environnementale sans observation de la MRAE.
- Un futur PLUi intercommunal est en préparation.
- Le secteur n'est pas en site Natura 2000, mais est concerné par des ZNIEFF, notamment une zone boisée et bocagère couvrant presque toute la commune.
- Pas d'interférence avec les périmètres de protection liés à la production d'eau potable.
- La ZAC du Plessis a déjà fait l'objet d'une étude d'impact en 2010, actualisée en 2015, incluant des mesures de compensation environnementales.
- L'objectif de production de logements est passé de 37 à 55 logements par an selon le PLH (2023-2028), nécessitant davantage de foncier.

La MRAE rend l'avis suivant : La modification du PLU **ne nécessite pas d'évaluation environnementale** supplémentaire, n'ayant pas d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

Cependant la MRAE recommande de :

- Limiter l'ouverture de nouveaux terrains à urbaniser :
 - La MRAE recommande de maintenir en zone 2AU les 11,24 ha restants de la ZAC.
 - Seule la zone 1AUB de 2,92 ha serait suffisante pour répondre aux besoins à court terme (82 logements).
 - L'urbanisation des 11 ha restants devrait être réexaminée dans le cadre du futur PLUi, plutôt que dans le PLU actuel.
- Respecter une approche progressive et cohérente :
 - La densité de logements a évolué (de 18 à 30 logements/ha), ce qui modifie les prévisions de consommation foncière.
 - L'ouverture anticipée de trop grandes surfaces pose un risque de décalage avec les objectifs d'aménagement à long terme.
- Mieux intégrer la stratégie d'aménagement dans le cadre du PLUi :
 - La MRAE souligne que les choix d'urbanisation doivent être coordonnés au niveau intercommunal, pour assurer une gestion durable du foncier.

En conclusion, la MRAE donne un **avis conforme** à la modification du PLU, mais recommande de limiter l'urbanisation immédiate à 2,92 ha et de reporter l'ouverture des 11,24 ha restants à la planification du futur PLUi. Ces ajustements garantiraient une meilleure maîtrise de l'étalement urbain et une cohérence avec les besoins réels en logements et en préservation des milieux naturels.

5 Avis de l'Etablissement Public Foncier de La Vendée :

L'Etablissement Public Foncier de La Vendée ayant signé une convention avec la commune de La Ferrière pour l'urbanisation de la ZAC du Plessis **a été consulté par le commissaire enquêteur.**

Il ressort de cette consultation que :

- Une convention de « maîtrise foncière en vue de réaliser un programme de logements mixtes » sur les 7 parcelles constituant la ZAC du Plessis a été signée entre la commune de La Ferrière et l'EPF de La Vendée le 16 juillet 2012.
- Lors de la signature de cette convention les 19,35 ha de la ZAC étaient classés en 1AUa.
- Depuis cette signature cinq avenants ont été apportés à cette convention dont le dernier le 30 juillet 2024 qui porte à une échéance non prolongeable, du 16 juillet 2026 la convention.
- Il reste un dernier achat à honorer par la commune vis-à-vis de l'EPF de La Vendée de 727 000 € HT.

D - COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC :

Les documents mis à disposition du public sont les suivants :

0 – PLAN ZONAGE APRES MODIFICATION

I – PIECES ADMINISTRATIVES :

- I-0 : Page de garde (1 page)
- I-1 : Délibération n° 24-109 du Conseil municipal de La Ferrière en date du 14/10/2024 sollicitant La Roche sur Yon Agglomération pour le lancement de la procédure (2 pages)
- I-2 : Délibération du bureau communautaire en date du 17/10/2024 prescrivant la procédure de modification n°1 du PLU de La Ferrière (3 pages)
- I-3 : Décision désignation commissaire enquêteur n° E85000011/85 du Tribunal administratif de Nantes (1 page)
- I-4 : Arrêté communautaire n° 2025-Agglo-0027 en date du 05/02/2025 du 5^{ème} Vice-président de La Roche sur Yon Agglomération portant organisation d'une enquête publique. (4 pages)

II – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

- II-0 : Page de garde (1 page)
- II-1 : Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 21/01/2025 (4 pages)
- II-2 : Avis du Centre National de la Propriété Foncière (CNPf) du 12/02/2025 (1page)
- II-3 : Avis de la Préfecture de La Vendée (DDTM) du 14/03/2025 (1 page)
- II-4 : Avis de la Direction immobilière de la SNCF du 02/03/2025 (1 page)
- II-5 : Avis du Conseil Départemental de la Vendée du 03/03/2025+ Annexes (8 pages)

II-6 : Avis du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie du 04/03/2025 (3 pages)

III – DOSSIER D'ENQUETE :

III-0 : Page de garde	(1 page)
III-1 : Notice explicative	(26 pages)
III-2 : Evaluation environnementale du PLU – Demande d'examen au cas par cas ad hoc du 30/10/2024	(18 pages)
III-3 : Zonage avant la procédure de modification n°1	(1 page)
III-4 : Zonage après la procédure de modification n°1	(1 page)
III-5 : Annexes environnementales (N° 4 à 8)	(8 pages)
III-6 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	(56 pages)

IV – PUBLICITE :

IV-0 : Page de garde	
IV-1 : Copie affiche « Avis d'enquête publique »	(1 page)
IV-2 : Annonces légales ; parutions de presse n°1 (Ouest -France et Journal du Pays Yonnais)	(2 pages)
IV-3 : Annonces légales ; parutions de presse n°2 (Ouest France et Journal du Pays Yonnais)	(2 pages)
IV-4 : Communication de la Mairie sur l'Avis d'enquête publique	(1 page)
IV-5 : Plan d'implantation de l'affichage	(1 page)
IV-6 : Photos des affichages	(3 pages)
IV-7 : Copie écran publication site internet commune	(1 page)
IV-8 : Article page 8 du numéro de mars 2025 du magazine municipal « Vivre ensemble »	(1 page)

E- ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

1 Désignation du commissaire enquêteur :

Après décision du tribunal administratif de Nantes N° E25000011 / 85 du 16 janvier 2025, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Ferrière », le commissaire enquêteur a pris contact avec la communauté d'agglomération de La Roche sur Yon pour établir le calendrier général de l'enquête publique.

2 Préparation de l'enquête publique :

La réunion préparatoire avec Madame Marion ROBLES, Responsable du Service Planification et Politique Foncière de la Communauté d'agglomération de La Roche sur Yon, Madame Nathalie MONJARET et Madame Alicia DALLET, de ce service, a eu lieu le 30 janvier 2025 à partir de 10h00 dans les locaux de la Direction Aménagement Urbanisme Habitat Hébergement de la Communauté d'agglomération de La Roche sur Yon.

Une deuxième réunion a eu lieu le 4 février 2025 à 16h00 dans les locaux de la mairie de La Ferrière, avec Monsieur David BELY, maire de La Ferrière, Monsieur Sébastien RATTIER, Direction des

Services Techniques (DST) – Urbanisme et de Madame BROCHARD, assistante DST. Cette réunion a permis d'affiner les dates de l'enquête publique préalable fixées avec l'agglomération.

Une réunion téléphonique a eu lieu le 6 février 2025 avec Madame Anne-Claire BRILLOUET-FAVEYRIAL, chargée d'opérations foncières à l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Vendée. Cette réunion a permis de comprendre les tenants et les aboutissants de la gestion de la ZAC du Plessis, l'EPF de la Vendée ayant établi une convention avec la commune de La Ferrière le 16 juillet 2012.

F - MODALITES DE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

1 Information du public avant ouverture de l'enquête publique :

Les avis d'enquête publique concernant « la modification n°1 du PLU de la commune de La Ferrière » ont été insérés dans la rubrique « Avis administratif des annonces légales et judiciaires de la presse quotidienne régionale « Ouest France Vendée » les mercredis 12 février 2025 et 5 mars 2025 et, « Le Journal du Pays Yonnais » les jeudis 13 février 2025 et 6 mars 2025.

L'avis d'enquête publique au format A2 réglementaire a été affiché de manière à être visible depuis l'espace public selon le plan d'implantation ci-dessous.



Une information complémentaire a été insérée sur le site internet de la mairie de La Ferrière et dans le bulletin municipal « Vivre Ensemble Le Mag » du mois de mars 2025.

Le dossier est également consultable sur le site de la Communauté d'agglomération de La Roche sur Yon : <https://larochesuryon.fr/actualites/plu-de-la-ferriere-avis-denquete-publique/>

2 Vérification de l'affichage :

Un contrôle préalable a été effectué sur le terrain par le commissaire enquêteur le 17 février 2025 matin.

Lors des différentes permanences la présence des panneaux a été vérifiée.

3 Permanences, ouverture et clôture de l'enquête publique :

Le paraphe du registre est réalisé. Le visa des pièces du dossier mis à la disposition du public en mairie est effectué par le commissaire enquêteur au démarrage de l'enquête publique le 3 mars 2025. Le dossier précité est disponible au public et complet. Celui-ci est mis à disposition auprès du service urbanisme de la mairie.

Pendant la durée de l'enquête, et comme planifié initialement, 2 permanences ont été tenues dans les locaux de la mairie de La Ferrière :

- Le 3 mars 2025 de 09h30 à 12h30
- Le 21 mars 2025 de 14h30 à 17h30

L'enquête publique a été clôturée le vendredi 21 mars 2025 à 17h30. Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences, ni pendant le déroulement de l'enquête publique.

G - PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Conformément au chapitre III du livre 1^{er} du code de l'environnement, j'ai établi le procès-verbal de synthèse que j'ai remis lors de la réunion de restitution du lundi 31 mars 2025 à 11h00 dans les locaux de la mairie de La Ferrière en présence de Monsieur David BELY, Maire de La Ferrière.

Au cours de l'enquête publique 2 observations ont été formulées par 5 personnes.

Aucune observation n'est arrivée hors délais.

Liste des contributeurs :

Référence	Nom
COURRIEL 01	Messieurs CHAMARD, AUVINET et MOREAU
C01	Monsieur et Madame COUTAUD

H - MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE :

Un mémoire en réponse, daté et signé du 11 avril 2025, a été transmis par mail le 11 avril 2025 à 7h55 au commissaire enquêteur par Madame Marion ROBLES, Responsable du Service Planification et Politique Foncière de La Roche sur Yon-Agglomération.

I - ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LA POPULATION :

1 Observations formulées par Messieurs CHAMARD, AUVINET et MOREAU :

« Monsieur le commissaire enquêteur,

La lecture attentive de ce volumineux dossier me laisse un peu amer...Tout ça pour modifier sensiblement le zonage de la ZAC (voir page 12 de la notice) afin de compenser les OAP non mobilisables dans l'instant, ce qui était prévisible !

Mobiliser les OAP, notamment les plus importantes peut prendre beaucoup de temps.
Cela excédant souvent la durée d'un PLH !

Petit rappel :

Il me faut faire un peu la genèse de ce dossier qui a été lancé dès la fin des années 2010, j'étais adjoint à cette époque-là.

En effet une ZAC a été souhaitée à l'époque, avec l'accord de l'ensemble des Personnes Publiques Associées, pour répondre aux besoins de constructions nouvelles sur notre commune et pour gérer au mieux cet espace entre la déviation et le bourg. Un plan détaillé, précis avait été réalisé pour son aménagement et la construction d'environ 350 logements.

Ce dossier a été intégré au PLU de 2010 et n'a posé aucune difficulté à l'époque. Dois-je préciser que le montage d'un tel dossier a nécessité de nombreuses réunions et s'appuyait sur des réglementations qui ont été respectées, sans préjuger des nouveaux textes qui seraient susceptibles de sortir pour venir contredire les décisions passées, fussent-elles pertinentes et reprises par les élus qui se sont succédés.

Le PLU actuel a été adopté le 5 Mai 2021. Lors de son élaboration les élus avaient vivement réagi contre le fait de modifier le zonage de la ZAC sur une bonne partie de sa surface, rendant de ce fait la partie modifiée inconstructible. Deux raisons à cela :

- Le coût élevé de l'acquisition des 19 ha destinés entièrement à l'urbanisation.
- La non urbanisation mettant la commune en difficulté financière.
- L'incertitude quant à la mobilisation dans le temps, des gisements identifiés, propriétés privées.

La commune a dû s'incliner, car les surfaces retenues étaient suffisantes, mais très « théoriques » notamment sur les gisements. La situation quatre ans plus tard prouve que les élus maîtrisaient le dossier dont ils avaient une approche très pragmatique, mais celui-ci étant conforme aux exigences du ZAN, et malgré les objections soulevées, a été adopté.

Force est de constater aujourd'hui que la commune avait raison. Les gisements identifiés ne sont pas mobilisables dans l'instant. Les surfaces en extension urbaines insuffisantes pour répondre aux exigences du PLH, malgré une densification encore plus importante, nécessite leur extension à court terme. Tout cela demeurant très théorique... Quelle sera l'évolution du marché de la construction ces prochaines années ?

Conclusion :

- Il convient de trouver un juste milieu entre urbanisation et consommation d'espaces agricoles. Il n'est pas question d'ignorer cela.
- Néanmoins l'application brutale de la ZAN, sur une durée aussi courte est utopique et ne peut qu'aboutir au ralentissement, voire à l'arrêt de la construction. Des aménagements s'avèrent indispensables.
- Preuve en est les témoignages d'élus. (Ouest-France du 15 mars).
- La révision est indispensable pour éviter la pénurie de parcelles individuelles, qui ne permettrait pas d'atteindre les objectifs du PLH tant en logements individuels qu'en logements sociaux.
- Elle représente néanmoins une somme de travail énorme pour des modifications mineures.
- Dossier de plus de 100 pages, beaucoup de répétitions. On « re-brasse » toujours les mêmes choses.
- Si les élus avaient été écoutés cette révision n'aurait pas été nécessaire.
- Une fois encore il a fallu appliquer des mesures venant d'en haut, sans tenir compte d'un contexte particulier, et des réalités du terrain.
- Sentiment d'un travail inutile de la part des élus. Quand les maires, élus de terrain, seront-ils écoutés ?
- Coût de cette révision pour la collectivité, sachant qu'il faudra réviser à nouveau quand les surfaces actuelles seront urbanisées, et payer à chaque fois !
- L'administratif a encore de beaux jours dans notre pays !

Réponse rédigée en accord avec Yves Auvinet et Gaby Moreau, élus à cette époque et qui avec moi ont travaillé sur ce dossier. »

Réponse du Maître d'Ouvrage (MO) :

La commune ne peut que partager les observations formulées par Messieurs CHAMARD, AUVINET et MOREAU. En effet, l'objectif principal poursuivi par la procédure de modification est de réaffirmer le caractère constructible de la ZAC du Plessis conformément aux dossiers de création et de réalisation. Les nouvelles directives gouvernementales, certes louables, n'ont pas tenu compte des procédures opérationnelles en cours ni des conséquences financières induites. Aboutir en 2050 à zéro artificialisation nette semble une nécessité afin de préserver notre environnement et nos espaces nourriciers, pour autant le calendrier intermédiaire n'est pas adapté aux préoccupations locales.

La commune est consciente qu'il est indispensable d'engager des opérations de renouvellement urbain par la reconquête des friches à l'image du projet d'une trentaine de logements locatifs sociaux sur l'OAP rue Nationale et de comblement des dents creuses, secteurs qui ont d'ailleurs fait l'objet d'études particulières dans le cadre de la révision du PLU mais qui ne sont pas sous maîtrise publique à ce jour.

Pour autant, ces opérations étant longues et coûteuses, il est nécessaire de les coupler avec des projets en extension, dont la maîtrise foncière est assurée, afin de maintenir la dynamique de construction sur la commune et ainsi répondre aux besoins en logements (production moyenne de 37 logements/an fixés dans le PLU approuvé en juin 2021).

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée et de l'argumentation avancée (en particulier la non-maitrise par la commune de la disponibilité foncière de certaines « dents creuses » pour la réalisation de logements).

2 Observation formulée par Monsieur et Madame COUTAUD :

« Nous attirons votre attention sur la circulation de plus en plus intense dans ce quartier qui risque évidemment de s'amplifier du fait de la création des maisons et du flux apporté par la circulation des élèves des établissements scolaires.

Est-ce que la création d'un rond-point ou un plan de circulation adapté amélioreraient la circulation.

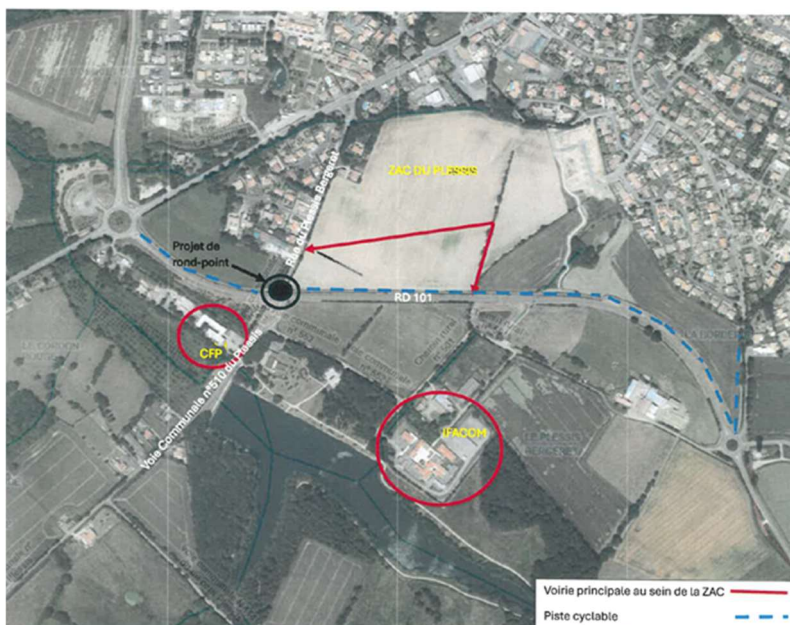
Merci de votre attention »

Réponse du Maitre d'Ouvrage (MO) :

L'observation est légitime. L'opération globale prévoit 4 accès différents à l'opération ce qui permettra de diluer les flux.

La commune par courrier en date du 3juillet 2024 a alerté de nouveau le Conseil Départemental sur l'augmentation prochaine des flux en raison du projet d'extension de l'IFACOM ainsi que l'accentuation de la densification de la ZAC du Plessis et sollicité la réalisation d'un giratoire en lieu et place du carrefour situé à l'intersection de la route départementale 101 et la rue du Plessis Bergeret.

Le Conseil Départemental a rejeté pour le moment la demande qui sera néanmoins reformulée.



Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée. Il note la position du Conseil Départemental concernant le refus d'un giratoire à l'intersection de la route départementale 101 et de la rue du Plessis Bergeret. De façon à sécuriser ce carrefour est-il envisageable d'y installer un « feu tricolore intelligent » ?

J- ANALYSE DES REPONSES AUX OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :

L'enquête publique que j'ai conduite dans le cadre de la procédure définie aux articles R 123-1 à R 123-27 du Code de l'environnement vise à émettre un avis sur le projet de modification du PLU pour permettre l'urbanisation de la totalité de la ZAC du Plessis.

Ceci a amené le commissaire enquêteur à poser quelques questions.

1 Réserves et observations formulées par les PPA :

Quelles sont les réponses qui peuvent être apportées aux PPA ?

Comment les recommandations et observations formulées seront-elles prises en compte ?

Réponse du Maître d'Ouvrage (MO) :

L'Etat sollicite une adaptation de l'OAP afin de prendre en compte le phasage de la programmation. Elle sera ainsi corrigée afin de tenir compte de la nouvelle programmation de logements à l'horizon du PLU et au-delà de ce dernier et précisera les densités et la part de logements sociaux réalisés. Ces compléments répondront également aux demandes du Pays Yon et Vie. En ce qui concerne les principes d'aménagement, la notice des OAP, dans son introduction, établit ces principes tout comme le dossier de réalisation de la ZAC.

La compatibilité avec les documents de rang supérieur sera complétée.

Concernant la compatibilité avec le SCoT, ce dernier prescrit pour les pôles intermédiaires :

- *Un indice d'optimisation de 24 logements neufs construits pour 1 hectare consommé,*
- *Un seuil de densité minimale en extension de l'enveloppe urbaine de 18 logements par hectare*
- *15% de la production de logements neufs en renouvellement urbain et non 30% comme mentionné dans l'avis.*

A l'horizon des 10 ans du PLU, suite à l'augmentation de la densité de 18 à 30 logements à l'hectare et à l'ouverture de la tranche 4 de la ZAC du Plessis, la production totale de logements est estimée à 276.

Aussi, l'indice d'optimisation sera de 30 logements produits pour 1 hectare consommé et 27% de logements seront produits en renouvellement urbain, la compatibilité avec les objectifs du SCoT est ainsi vérifiée et les objectifs largement dépassés.

Le Pays Yon et Vie rappelle que le SCoT a fixé à La Roche-sur-Yon Agglomération une enveloppe de consommation foncière de 37,6 ha/an et fait le constat que cette modification du PLU de La Ferrière auxquels s'ajoute les PLU révisés conduit l'enveloppe foncière à 39,8 ha/an.

Il est ici important de rappeler que l'analyse de la consommation d'espace a évolué entre la révision du SCoT et aujourd'hui.

Le SCoT prend en compte la période de référence de 2001-2013 et comptabilise les gisements dans et hors enveloppe urbaine tandis que la loi Climat et Résilience impose désormais d'étudier la consommation 2011-2020 selon les chiffres établis par l'outil SPARTE et considère la consommation foncière lorsque cette dernière impacte les espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi les modes de calcul ont évolué et sont plus favorables à l'EPCI.

L'élaboration du PLUi actuellement en cours a pris en compte cet objectif de réduction de la consommation foncière de -50 % à l'échelle de l'agglomération et procédera prochainement à la répartition de l'enveloppe globale en fonction des différentes vocations et entre communes.

Le changement de zonage en 1AUB de l'ensemble de la ZAC, avec le sous zonage 1AUB2, est nécessaire pour marquer le caractère opérationnel de cette dernière en fonction du phasage.

Le plan d'aménagement de la ZAC a tenu compte des mobilités et fixe des principes de mise en valeur des déplacements doux.

Le concept de « parc habité » s'appuie sur l'articulation de liaisons douces généreuses. La trame viaire a ainsi été conçue afin d'assurer une bonne continuité au maillage existant en veillant toutefois à ne pas favoriser la circulation automobile au détriment de la vie de quartier. Les principes d'aménagement favorisent et privilégient ainsi les déplacements en mode doux avec un réseau développé vers le centre bourg et les quartiers avoisinants en prenant appui sur la trame principale de liaisons douces qui constitue le fondement même du projet.

Le réseau de transport en commun accompagnera à terme ce nouveau quartier.

La notion concernant le risque inondation est présente dans le règlement en vigueur. Ce dernier sera complété par la règle relative à la zone 1AUB2.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des décisions du Maître d'Ouvrage de prendre en compte les observations et remarques formulées par les PPA. Il précise que celles-ci le seront selon les dernières versions des lois et des documents supra-communales, en particulier la loi Climat et Résilience. Comme indiqué dans le SCoT pour les « pôles urbains intermédiaires » la production de logements neufs en renouvellement urbain est de 15% et non 30%.

La conduite de l'urbanisation étant de la responsabilité de l'EPCI, la répartition de l'enveloppe globale urbanisable sera faite en fonction des différentes vocations et entre les communes. Le Maitre d'Ouvrage mettra à jour les règlements du PLU.

2 Le découpage sectoriel et opérationnel de la ZAC :

2.1 L'ordre d'urbanisation :

L'ordre d'urbanisation prévu page 8 de la notice de présentation, est le suivant :

Secteur 1 (déjà urbanisé), Secteur 2 (aujourd'hui déjà en 1AUB), puis Secteur 3, Secteur 4, ...

Or la proposition d'évolution du zonage (page 12 et 13 de la notice de présentation) prévoit un ordre différent :

Secteur 1 et Secteur 2 (sans changement), puis Secteur 4 (passage en 1AUB), Secteur 3 (passage de 1 AUB en 1 AUB2), ...

Quel est le nouveau zonage demandé et l'ordre d'urbanisation souhaité ?

Si l'ordre d'urbanisation a changé par rapport au dossier de réalisation de la ZAC du Plessis, qu'est-ce qui le justifie ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage (MO) :

Le phasage initial de la ZAC est modifié afin de permettre une continuité de l'urbanisation au Nord de la canalisation de gaz et ainsi permettre à l'activité agricole de perdurer dans des conditions plus optimales. Le zonage modifié est ainsi mis en adéquation avec le nouveau phasage souhaité à savoir secteurs 1, 2, 4 puis 6, 3, 5, 7 et 8.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note du nouvel ordonnancement de l'urbanisation des secteurs de la ZAC du Plessis permettant de poursuivre plus longtemps l'activité agricole.

2.2 Les principes d'aménagements et programmes d'équipements :

Les principes d'aménagements (liaisons douces, trames verte et bleu, stationnements, ...) et de programme des équipements publics présentés dans le dossier de réalisation de la ZAC de juillet 2016 seront-ils appliqués ou les nouvelles contraintes réglementaires ou financières nécessitent-elles de revoir l'économie du projet ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage (MO) :

Les principes d'aménagements et de programme restent inchangés.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.

3 Servitude d'effets pour la maitrise de l'urbanisation :

La ZAC du Plessis présente la contrainte du passage d'un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression SUP1. Quelle est la surface hypothéquée (non constructible) par cette emprise ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage (MO) :

La servitude d'utilité publique I3 correspondant au transport de gaz ; hydrocarbures et produits chimiques génère 3 types de servitudes SUP1, 2 et 3 impactant la réalisation des établissements recevant du public de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur.

La première nécessite l'analyse de la compatibilité du projet avec la canalisation, la deuxième interdit tout projet d'ERP de plus de 300 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur et la troisième interdit tout projet d'ERP de plus de 100 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur. Ces deux types de construction ne font pas partie des projets de la commune qui connaît parfaitement ces contraintes.

Il n'y a ainsi pas de réelle zone inconstructible engendrée par la présence de ces deux canalisations, uniquement des interdictions pour deux destinations précises. Ces deux canalisations seront à terme situées sous la voirie principale.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée. Il note que la présence des deux canalisations de gaz naturel haute pression ne réduit pas les surfaces constructibles et que le phasage de l'urbanisation des secteurs et l'ordonnancement des infrastructures seront faits en intégrant au mieux cette contrainte.

4 Evolution démographique et besoin en logement :

4.1 Nombre de logements autorisés à la construction :

La justification du projet s'appuie en particulier sur l'évolution démographique et le besoin en logement, pouvez-vous m'indiquer le nombre de logements qui ont été autorisés à la construction entre 2015 et 2021 ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage (MO) :

Années	Nombre de logements produits	Dont LLS
2015	24	
2016	58	35
2017	34	4
2018	22	4
2019	32	6
2020	20	
2021	62	21
	252 soit 36 log/an	70 soit 28% dans les opérations réalisées

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le Maitre d'Ouvrage.

Le calcul du « point mort de la production de logement » permet de constater que les nouveaux logements produits servent à accueillir une population nouvelle en grande majorité et non à maintenir le niveau de population actuelle car le « point mort » calculé est de 6,57 logements par an. Cela signifie que sur les 36 logements autorisés en moyenne par an sur 2015-2021, 82% ont permis d'accueillir une population nouvelle.

4.2 Evolution démographique :

Sur quelle base les prévisions de croissance démographiques ont-elles été établies pour définir le besoin en nouveaux logements et justifier l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC du Plessis ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage (MO) :

Années	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Population municipale	4 625	4 784	4 858		4 920	5 084	5 167	5 234	5 234
Population totale	4 751	4 916	4 992	-	5 115	5 184	5 256	5 341	5 412

Années	2020	2021	2022	2023	2024
Population municipale	5 255	5 285	5 315	5 363	5 388
Population totale	5 408	5 439	5 472	5 520	5 556

Le PLU précédent, approuvé en 2011, mentionnait une croissance démographique moyenne de 1,6 % sur les dernières années. Parmi les 3 hypothèses démographiques réalisées, avait été retenu le scénario médian correspondant à une perspective d'évolution de 1,5 % par an portant le nombre d'habitants à 5 321 à l'horizon 2020, et un rythme de construction assez élevé, à savoir 53 constructions nouvelles par an.

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a réalisé des projections démographiques afin de définir l'évolution de la population attendue au regard du développement du territoire souhaité pour les 10 années à venir.

L'évolution de la population apparaît constante sur la commune depuis les quatre dernières décennies, tout en connaissant certaines fluctuations liées essentiellement au solde migratoire qui était de 3,8 % dans les années 70 et qui a connu une diminution à partir des années 80 (0,9 %), et même une chute à 0,1 % dans les années 90, ce qui explique le faible taux de croissance sur cette période.

Le taux est relativement stable depuis les années 2000. Depuis 2010, le taux de croissance est à 1,2 % avec un solde migratoire à 0,5 %.

Le solde naturel quant à lui est assez stable depuis 1982, augmentant petit à petit de 0,5 à 0,7 %.

L'accroissement de la population est donc en grande partie dû à l'attractivité de la commune envers de nouveaux habitants venant s'installer sur le territoire, et dans une moindre mesure, au nombre de naissances supérieur à celui des décès.

Le cadre de vie offert aux Ferriérois à travers la proximité avec La Roche-sur-Yon et son bassin d'emplois, la desserte routière (grands axes et proximité de l'A87), le développement économique de la commune, l'environnement paysager, les équipements (scolaires, sportifs, de loisirs et culturels) ou encore le dynamisme du tissu associatif, répond aux attentes d'une population nouvelle.

Projections démographiques sur 10 ans :

Les hypothèses démographiques réalisées dans le cadre du projet de PLU tiennent compte de l'évolution du taux de croissance annuel moyen, la taille moyenne des ménages étant, quant à elle, stable depuis 10 ans.

Trois scénarios ont alors été étudiés, sur la base des données suivantes :

- ⇒ Population légale au 01/01/2019 : 5 234 habitants
- ⇒ Taux d'accroissement annuel moyen 2010-2015 : +1,2 %
- ⇒ Taille moyenne des ménages : 2,51 personnes

Hypothèse 1 : Hypothèse basse intégrant une stabilisation du taux d'accroissement annuel moyen de 1,2 %.

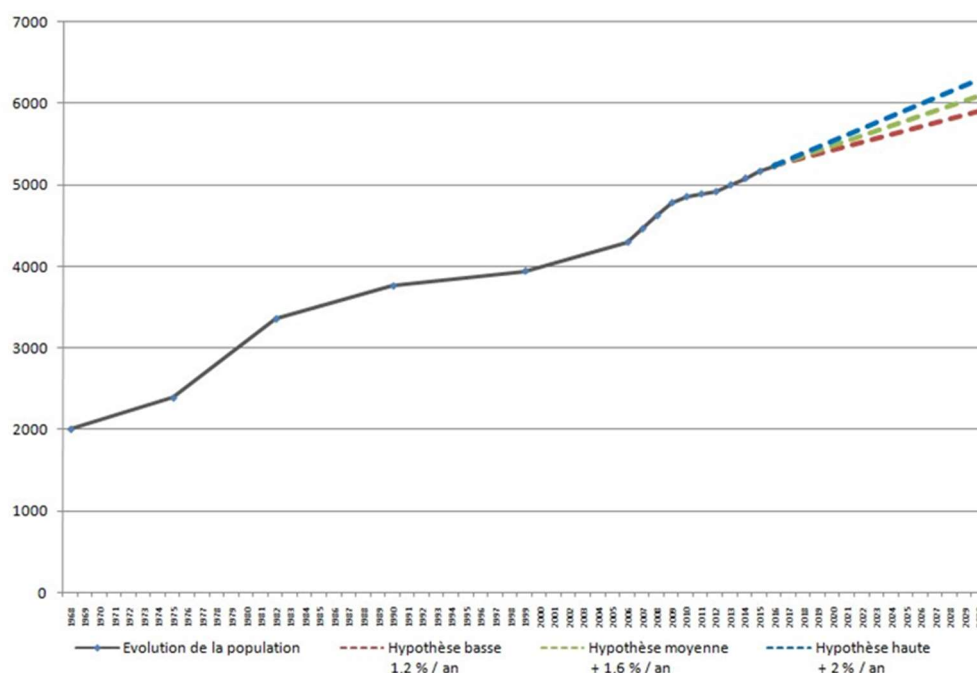
Hypothèse 2 : Hypothèse moyenne intégrant une légère augmentation du taux de croissance de l'ordre de 0,4 %, correspondant au taux enregistré pour la période 2006-2010, et en adéquation avec le scénario choisi lors de la précédente révision du PLU.

Hypothèse 3 : Hypothèse haute avec un taux de croissance estimé à 2 % par an, basée sur un rythme de construction relativement élevé correspondant à la période 2007-2012.

Scénarios d'évolution démographique d'ici à 2030 (hors constructions liées au point mort)

Hypothèses	Taux d'accroissement annuel	Nb d'habitants projeté en 2030	Evolution du nb d'habitants	Objectif de logements à produire pour 2030	Production de logements par an	Observations
1	1,2 %	5 900	+ 666	265	27	Stabilisation du taux d'accroissement annuel
2	1,6 %	6 100	+ 866	345	35	Taux d'accroissement annuel en augmentation correspondant à la période 2006-2010, avec un rythme de construction annuel correspondant à l'objectif du PLH 2017-2022
3	2 %	6 300	+ 1 066	425	43	Correspond au taux d'accroissement de la période 2007-2012

Projections démographiques de La Ferrière d'ici à 2030



Souhaitant poursuivre le dynamisme démographique du territoire, la collectivité a alors opté pour le scénario médian, permettant d'atteindre un minimum de 6 100 habitants à l'horizon 2030.

Un premier bilan permet de constater que les prévisions démographiques sont légèrement supérieures à la population enregistrée, et qu'il convient ainsi de renforcer l'offre en logements afin d'accueillir de nouveaux ferriérois.

Aussi, comme indiqué dans la notice de présentation de la modification n°1 du PLU, les gisements identifiés dans l'enveloppe urbaine ne pouvant finalement pas être mobilisés sur la durée du PLU (gisements 2, 10 et 11) et correspondant à environ 77 logements doivent être compensés par l'ouverture à l'urbanisation du secteur 4 de la ZAC du Plessis pouvant accueillir 82 logements s'ajoutant ainsi aux 294 réalisés depuis 2021 et programmés.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le choix du scénario 2 (taux de croissance annuel de la population de 1,6%) semble optimiste. En effet si la croissance de la population a été de 1,2% par an entre 2010 et 2015, depuis 2016 elle est de 0,7% (données INSEE). Le choix du scénario 1 (taux de +1,2% par an) paraît plus réaliste même si un choix prioritaire en faveur de La Ferrière est fait par l'EPCI dans le cadre de la répartition de l'enveloppe globale urbanisable. Partant du nombre d'habitant de la commune en 2024 (5556 hab.) cela permet d'atteindre en 2030 l'objectif des 6000 habitants.

4.3 Programme Local de l'Habitat (PLH) :

Le PLH de La Roche sur Yon – Agglomération prévoit la construction de 14 000 à l'horizon 2030 dont 490 pour la commune de La Ferrière. Pouvez-vous me confirmer ces chiffres ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage (MO) :

Le PLH 2023-2028 fixe un objectif de production de logements de 5 560 sur l'Agglomération dont 330 logements pour la commune de La Ferrière soit 55 logements/an.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le Maitre d'Ouvrage.

4.4 Logements sociaux :

Quels sont les objectifs de pourcentage de logements sociaux sur la commune de La Ferrière et pour la ZAC du Plessis ?

Réponse du Maître d'Ouvrage (MO) :

Le PLH 2023-2028 fixe un objectif de production de 115 logements locatifs sociaux pour la commune de La Ferrière soit un pourcentage de 35% à atteindre.

La ZAC du Plessis prévoit :

Secteurs	Nombre de logements	Dont LLS	% LLS
1	26	10	38
2	84	26	31
3	71	21	30
4	82	24	30
5 et 7	93	28	30
6	35	10	29
8	88	26	30
Total	479	145	30

Analyse du commissaire enquêteur :

Secteurs	Nombre de logements	Total par tranche	Dont LLS	Dont par tranche	% LLS
1	26	192	10	60	38
2	84		26		31
4	82		24		30
6	35	287	10	85	29
3	71		21		30
5 et 7	93		28		30
8	88		26		30
Total	479		145		30

Le commissaire note que si effectivement l'urbanisation court terme du secteur 4 permet de compenser les 77 logements difficilement mobilisables, la vision moyen terme du développement de la commune de La Ferrière dans l'environnement de l'agglomération de La Roche sur Yon nécessite d'anticiper dès maintenant et de rendre les autres secteurs constructibles à moyen terme.

5 Liaisons douces :

Dès la création de la ZAC du Plessis, la municipalité a marqué sa volonté de développer des alternatives à l'utilisation de la voiture comme mode de transport. De façon à renforcer cette volonté est-il prévu la création d'une passerelle (piétons et vélos) au-dessus de la déviation de la RD101 permettant d'assurer une liaison avec le hameau du Plessis-Bergeret et son étang ?

Réponse du Maître d'Ouvrage (MO) :

Une liaison piétonne permet de relier la ZAC du Plessis au Plessis Bergeret via un tunnel qui passe sous la RD 101.

De plus, le projet d'aménagement global prévoit un maillage de liaisons piétonnes et cycles (extraits du dossier de réalisation de la ZAC).

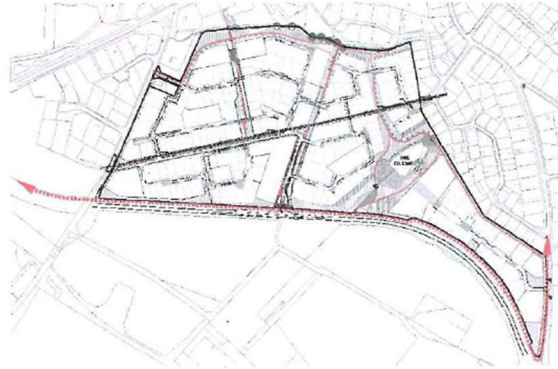


II. Les principes d'aménagement

Déplacements mode doux

Le projet favorise et privilégie les déplacements en mode doux avec un réseau très développé, au détriment des voitures, vers le centre bourg et les quartiers avoisinants, en prenant appui sur la trame principale de liaisons douces qui constitue le fondement même du projet.

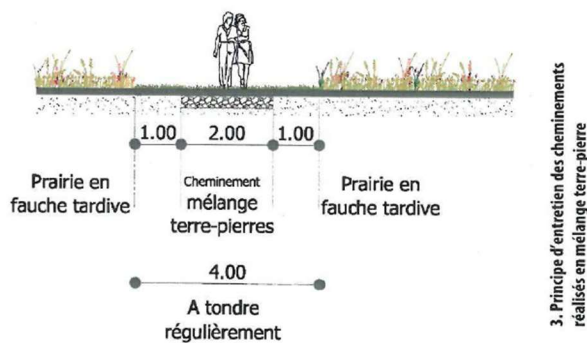
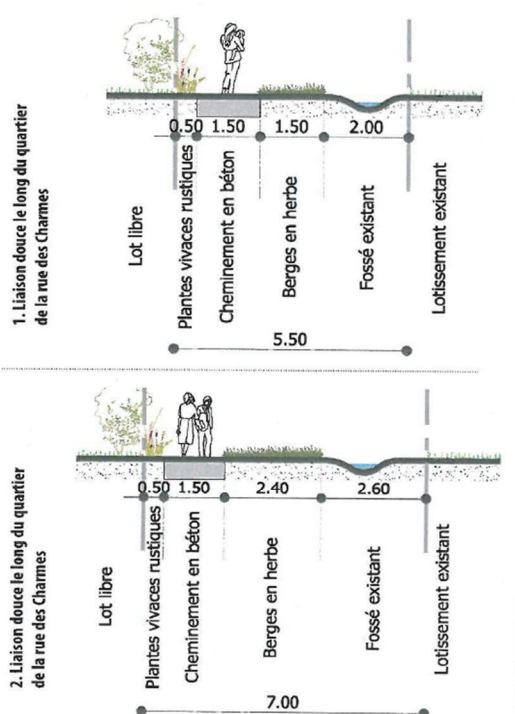
Les circulations piétonnes sont aisées, variées et sécurisées. Les différents cheminements offrent la possibilité de parcours rapides d'un lieu à un autre mais sont également propices à la flânerie par la variété des espaces traversés, les vues offertes, l'omniprésence végétale et les lieux thématiques créés à disposition des habitants.



II. Les principes d'aménagement

3 Trame verte et bleue

3.b Des cheminements piétons et cycles



ZAC DU PLESSIS Dossier de Réalisation
Commune de la FERRIERE

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée. Il note la volonté de la municipalité de tenir les engagements pris lors de la création de la ZAC du Plessis.

6 Définition du zonage :

Dans le PLU actuel, il existe 4 grands types de zones : U, AU, A et N, elles-mêmes divisées en sous zones dont en AU : la 1AUB, 1AUE, 2AUB. Dans la notice (p12), il est fait mention à la zone 2AU, pouvez-vous me confirmer qu'il s'agit en fait d'une zone classée 2AUB ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage (MO) :

Il s'agit bien de la zone 2AUB, cette erreur matérielle sera corrigée.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le Maitre d'Ouvrage.

7 Exploitations agricoles :

Actuellement les parcelles de la ZAC non urbanisées sont exploitées en baux précaires par deux agriculteurs. Pouvez-vous me préciser le nom des exploitants et à quelle distance des parcelles de la ZAC du Plessis se trouvent les sièges des exploitations ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage (MO) :

Par souci de confidentialité vis-à-vis des personnes concernées, je suis dans l'obligation d'anonymiser cette réponse.

Les parcelles font l'objet de deux conventions d'occupation précaire au profit de deux exploitants agricoles dans l'attente de l'aménagement :

- *Exploitant 1 dont le siège est situé à 2,6 km à vol d'oiseau de la ZAC*
- *Exploitant 2 dont le siège est situé à 102 m à vol d'oiseau de la ZAC*

Les conventions, signées en 2023, sont précaires et révocables, d'une durée d'une année reconductible sans être supérieures à 6 ans, moyennant un fermage annuel de 80€/hectares.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le Maitre d'Ouvrage. Il note que l'ordonnancement de l'urbanisation des secteurs est fait pour permettre au mieux la continuité de l'exploitation des terres et que pour les derniers secteurs urbanisés, les baux seront caducs d'eux-mêmes puisqu'au-delà de 6 ans. Si besoin un nouveau bail devra être signé.

8 Etablissement Public Foncier de La Vendée :

L'Etablissement Public Foncier de La Vendée, ayant signé une convention avec la commune de La Ferrière pour l'urbanisation de la ZAC du Plessis, a été consulté par le commissaire enquêteur.

Il ressort de cette consultation que :

- Une convention de « maîtrise foncière en vue de réaliser un programme de logements mixtes » sur les 7 parcelles constituant la ZAC du Plessis a été signée entre la commune de La Ferrière et l'EPF de La Vendée le 16 juillet 2012.
- Lors de la signature de cette convention les 19,35 ha de la ZAC étaient classés en 1AUa.
- Depuis cette signature cinq avenants ont été apportés à cette convention dont le dernier le 30 juillet 2024 qui porte à une échéance non prolongeable, du 16 juillet 2026 la convention.
- Il reste un dernier achat à honorer par la commune vis-à-vis de l'EPF de La Vendée de 727 000 € HT. Entre 2017 et 2023, 1 079 000 € HT ont déjà été dépensés par la commune pour le rachat des terrains auprès de l'EPF.

Le changement de classement de certaines parcelles de la ZAC du Plessis en 2021 (passage 1AUa en 2AUB) a-t-il eu un impact sur le prix des terrains ?

Quel est le montage financier qui permettra à la commune d'honorer les 727 000 € restants ?

Réponse du Maître d'Ouvrage (MO) :

Il n'y pas eu d'impact sur le prix des terrains suite au changement de zonage.

La commune a inscrit le remboursement de l'intégralité de l'achat des terrains à l'EPF en section d'investissement du budget communal selon le phasage suivant :

- BP 2024 : 100 000 €
- BP 2025 : 100 000 €
- BP 2026 : 527 000 €

Ces modalités de versement ont été approuvées par l'EPF et la commune. L'avenant n ° 5 a porté l'échéance de la convention non prolongeable au 16 juillet 2026 pour permettre les versements précités.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée. Dans l'obligation de racheter les terrains avant le 16 juillet 2026, il note la somme importante à rembourser par la commune en 2026. L'équilibre financier du Budget Principal de la commune sera assuré par la vente des terrains de la ZAC du Plessis permettant à la section « investissements » de couvrir la dette souscrite par le Budget Principal auprès des banques.

K- BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

L'enquête publique s'est déroulée normalement et réglementairement.

Comme déjà indiqué, les permanences se sont déroulées à la mairie de La Ferrière. Les conditions d'accueil et d'accès du public, l'organisation matérielle pour la consultation des éléments du dossier et le dépôt éventuel d'observation par le public ont bénéficié du soutien efficace du personnel municipal. Le Service Planification et Politique Foncière de La Roche sur Yon – Agglomération a apporté tout son concours au bon déroulement de cette enquête publique.

Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant cette enquête.

Fait à La Ferrière, le 16 avril 2025

Le commissaire enquêteur

Marc Beaussant



DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT :

- Annexe 1 : copie du procès-verbal de synthèse du 31/03/2025
- Annexe 2 : copie du mail du 07/ 02 /2025 de l'Etablissement Public Foncier de La Vendée
- Annexe 3 : copie du mémoire en réponse au procès-verbal du 11/04/2025