

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de La Roche sur Yon

Monsieur le Maire de la commune de La Ferrière,

En application des textes cités en référence ci-après, j'ai l'honneur de vous communiquer le procès-verbal de synthèse résultant de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 3 mars 2025 à 9h30 au vendredi 21 mars 2025 à 17h30, relative à « La modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Ferrière ».

1 - REFERENCES

- Décision n°E25000011/85 du Tribunal Administratif de Nantes en date du 16 janvier 2025 désignant le commissaire enquêteur,
- Avis d'enquête publique ordonnée par arrêté n°2025-Agglo-0027 du 05/02/2025 du 5^{ème} Vice-président de la communauté d'agglomération de La Roche sur Yon,
- Article R 123-18 du Code de l'Environnement se rapportant à la transmission des observations au porteur de projet.

2 - RAPPEL DU PLANNING ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a été ouverte le lundi 3 mars 2025 à 9h30 à la mairie de La Ferrière.

Deux permanences ont été tenues aux lieux et horaires fixés par l'arrêté n°2025-Agglo-0027.

Les premier et second avis d'enquête ont été publiés dans la presse locale, dans deux journaux et à deux dates différentes.

Quatre affiches ont été apposées en évidence :

- A la mairie de La Ferrière
- Trois le long des parcelles concernées par le projet de modification.

Le public a eu accès au dossier d'enquête en le demandant à la mairie de La Ferrière. Aucun registre informatique n'a été ouvert.

Il a pu adresser ses observations au commissaire enquêteur lors des permanences, en utilisant une adresse internet dédiée, ou par courrier postal.

3 - OBSERVATIONS FORMULEES PAR LA POPULATION

Deux personnes ont formulé des observations au cours de l'enquête publique :

31 - Observations formulées par Monsieur Jean-Marie CHAMARD (Messieurs AUVINET, MOREAU) :

Courriel – 01 - Envoyé par mail du 17 mars 2025

« 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 urbaine 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. »

QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Quelles réponses peuvent être apportées aux observations formulées par les anciens élus ? En particulier concernant l'équilibre financier de la commune et l'adéquation besoin en parcelles constructibles et besoin en logements.

32 – Observation formulée par Monsieur et Madame COUTAUD :

C01 – Observation dans le registre le 19/03/2025

« 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 améliorerait la circulation.

Merci de votre attention »

QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Monsieur et Madame COUTAUD s'inquiètent de l'augmentation du risque d'augmentation du trafic en raison de la création des nouvelles habitations. Face à ce risque quelles sont les mesures envisagées pour le réguler (rond-point ou feux à hauteur du carrefour entre la D 101 et la rue du Plessis Bergeret, chicanes dans la rue du Plessis Bergeret, ...) ?

4 - OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PPA - PPC ET QUESTIONNEMENT EN CORRELATION PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

41 – OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PPA :

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		N'a pas répondu à la consultation
Chambre des Métiers		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.

QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ;

Quelles sont les réponses qui peuvent être apportées aux PPA ?

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

42 - QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

L'enquête publique que j'ai conduite dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Ferrière vise à permettre l'urbanisation de la ZAC du Plessis.

Ceci m'amène à poser quelques questions.

421- Le découpage sectoriel et opérationnel de la ZAC :

4211- 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 ?

4212- 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 ?

422- Servitude d'effets pour la maîtrise 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 ?

423- Evolution démographique et besoin en logement :

4231- 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 ?

4232- 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 ?

4233 – 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 ?

4234 – Quels sont les objectifs de pourcentage de logements sociaux sur la commune de La Ferrière et pour la ZAC du Plessis ?

424- 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 ?

425- 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 ?

426- 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 ?

427- 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 ?

5 - CONCLUSION

Ce procès-verbal de synthèse vous est remis lors de la réunion de clôture du lundi 31 mars 2025 à 11h00 en mairie de La Ferrière.

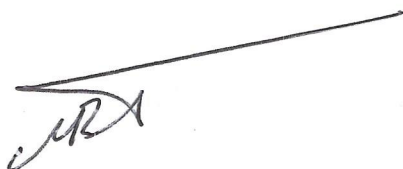
En application de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, je vous invite à produire et à m'adresser un mémoire en réponse de ce procès-verbal de synthèse pour le 11 avril 2025 au plus tard.

Veuillez agréer, monsieur le Président, monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Procès-verbal de synthèse remis et commenté dans les locaux de la mairie de La Ferrière le 31 mars 2025, en 3 exemplaires de 7 pages.

Pour l'enquête publique

Marc BEAUSSANT
Commissaire enquêteur
Le 31/03/2025



Pour le Maître d'Ouvrage

