

# Mémoire en réponse au

## 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<sup>ème</sup> 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 règlementations 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.

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 au 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).

### 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 amélioreraient la circulation.

Merci de votre attention »

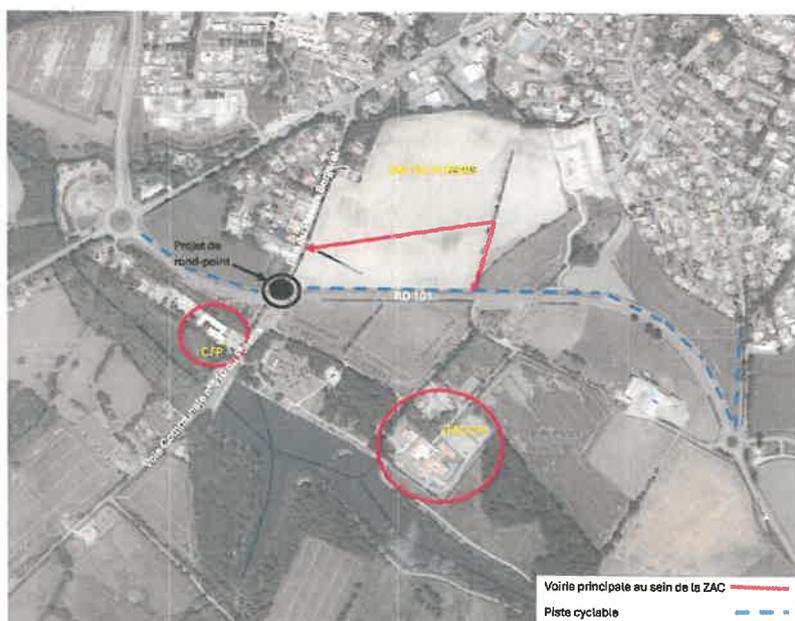
#### QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

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, ... ) ?

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 3 juillet 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'accroissement 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.



## 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès RD 101</li> <li>• Espaces Naturels Sensibles (tourbières)</li> </ul>
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 ?

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 PLU 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.

## 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 ?

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.

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 ?

Les principes d'aménagements et de programme restent inchangés.

### 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 ?

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.

#### 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 ?

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
	<b>252 soit 36 log/an</b>	<b>70 soit 28% dans les opérations réalisées</b>

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 ?

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 %.

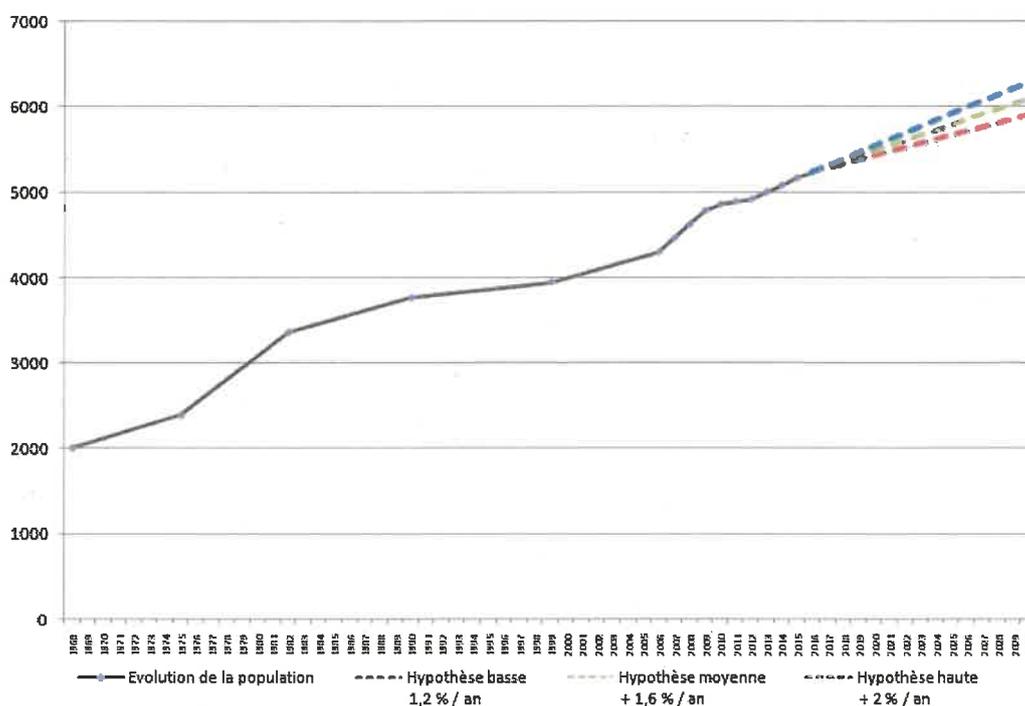
**Hypothèse 2 :** Hypothèse moyenne intégrant une légère augmentation du taux de croissance de l'ordre de 0,4 %, correspondant au taux enregistré pour la période 2006-2010, et en adéquation avec le scénario choisi lors de la précédente révision du PLU.

**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.

Scenarios 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.

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 ?

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.

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

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
<b>Total</b>	<b>479</b>	<b>145</b>	<b>30</b>

#### 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 ?

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.

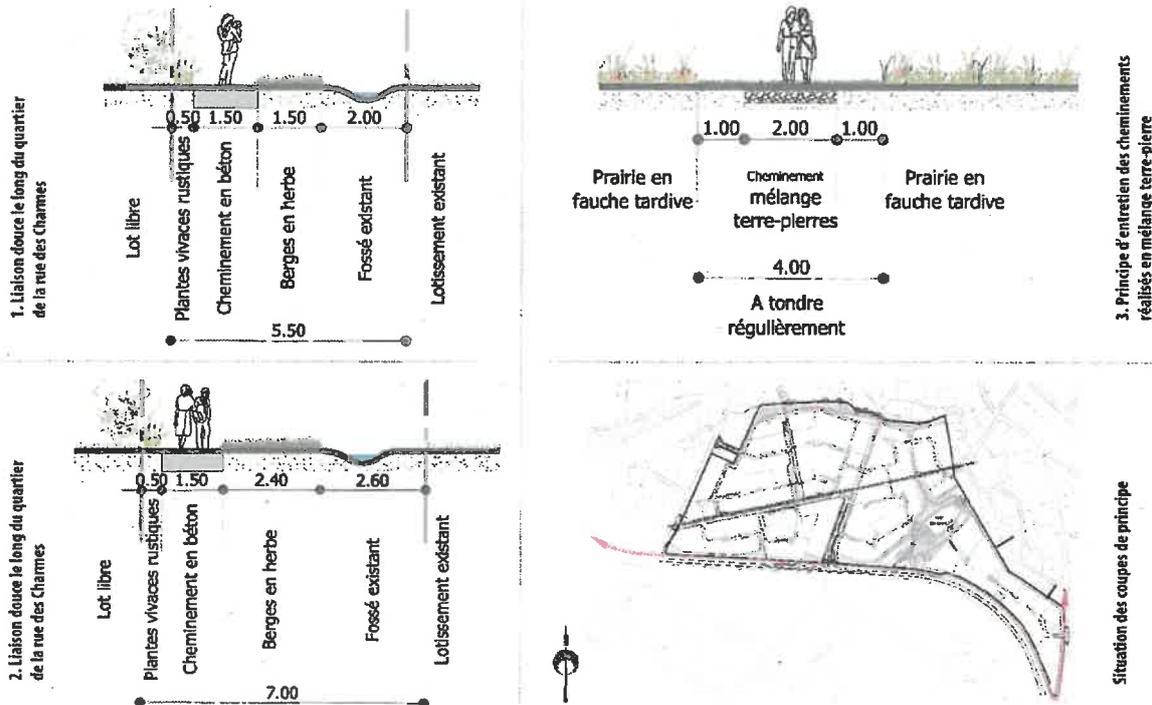
Les circulations piétonnes sont aisées, variées et sécurisées. Les différents cheminements offrent la possibilité de parcours rapides d'un lieu à un autre mais sont également propices à la flânerie par la variété des espaces traversés, les vues offertes, l'omniprésence végétale et les lieux thématiques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

#### 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 ?

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

#### 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 ?

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.

#### 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 ?

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

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

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 et l'avenant n ° 5 a porté l'échéance de la convention non prolongeable au 16 juillet 2026 pour permettre les versements précités.

## 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.

Veillez 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 Maitre d'Ouvrage**

**Thierry GANACHAUD**

5<sup>ème</sup> Vice-Président

Le 11 avril 2025

