

CONCLUSIONS ET AVIS



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

1	REFERENCES :	3
2	LE CADRE REGLEMENTAIRE :	3
3	PRESENTATION GENERALE DU PROJET :	3
3.1	LA COMMUNE :	3
3.2	LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU :	4
3.3	CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°1 :	6
3.3.1	HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA FERRIERE :	6
3.3.2	CHOIX DE LA PROCEDURE ET CONFORMITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME :	8
3.4	LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES ET AVEC LE PLU :	8
3.4.1	LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE (CONSOMMATION D'ESPACES NAF) :	8
3.4.2	CONFORMITE AVEC LE SCoT DU PAYS YON ET VIE (DOO) :	9
3.4.3	COMPATIBILITE AVEC LE PLU EN VIGUEUR :	10
4	LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	11
4.1	SUR L'OPPORTUNITE DE LA MODIFICATION DU PLU :	11
4.1.1	L'ACTUALITE DE LA ZAC DU PLESSIS :	11
4.1.2	L'ADEQUATION RESSOURCES FONCIERES ET EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE :	11
4.1.3	L'EQUILIBRE FINANCIER DE LA COMMUNE :	12
4.1.4	LA COHERENCE TEMPORELLE DU CHANGEMENT DE ZONAGE DEMANDE :	13
4.2	SUR LA CONSULTATION DES PPA :	13
4.3	SUR LE CONTENU ET LA QUALITE DU DOSSIER :	14
4.4	SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX :	16
4.5	SUR LES CONDITIONS PRATIQUES ET REGLEMENTAIRES DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	16
4.5.1	CALENDRIER GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	16
4.5.2	LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC :	17
4.5.3	LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	18
4.5.4	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :	18
4.5.5	LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE :	18
5	BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	19
6	FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	20

1 REFERENCES :

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.

2 LE CADRE REGLEMENTAIRE :

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

3 PRESENTATION GENERALE DU PROJET :

3.1 LA COMMUNE :

D'une superficie de 4 717 hectares, la commune comptabilise en 2024, 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.

La commune de La Ferrière est identifiée comme « **Pôle urbain intermédiaire** » (ou pôle de services intermédiaires).

3.2 LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU :

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

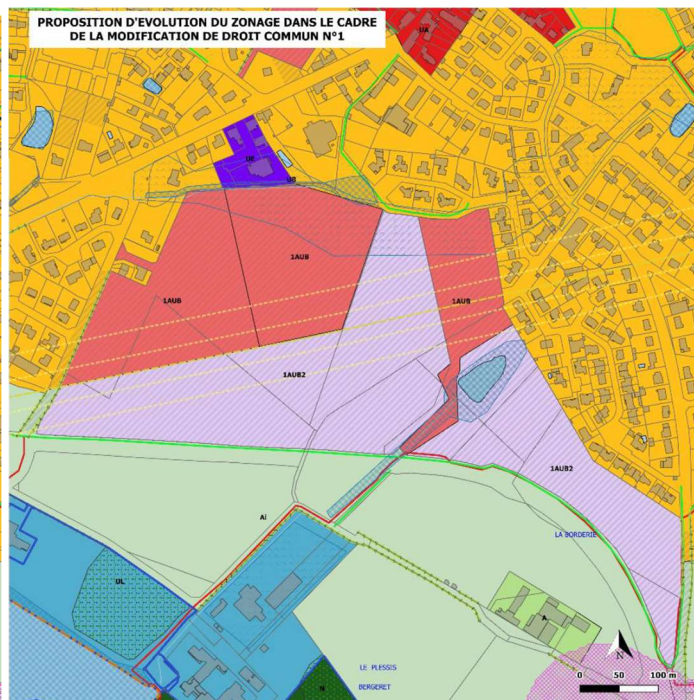
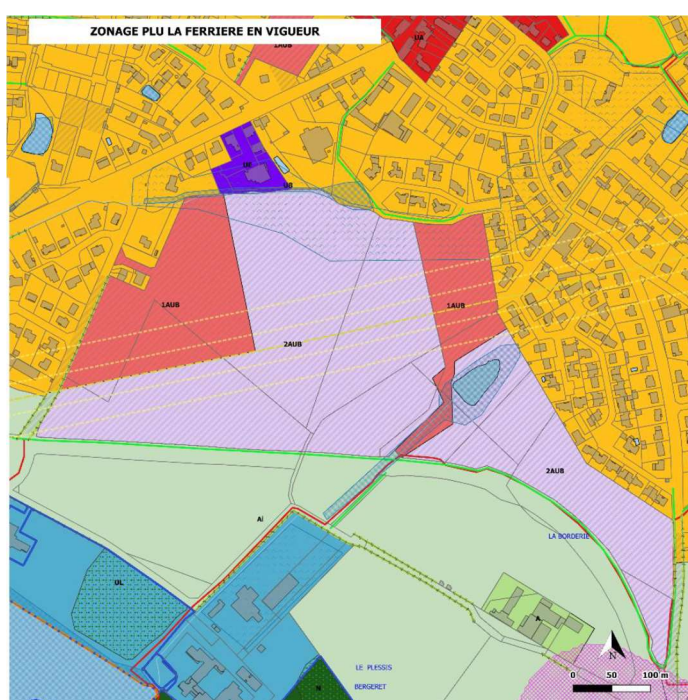
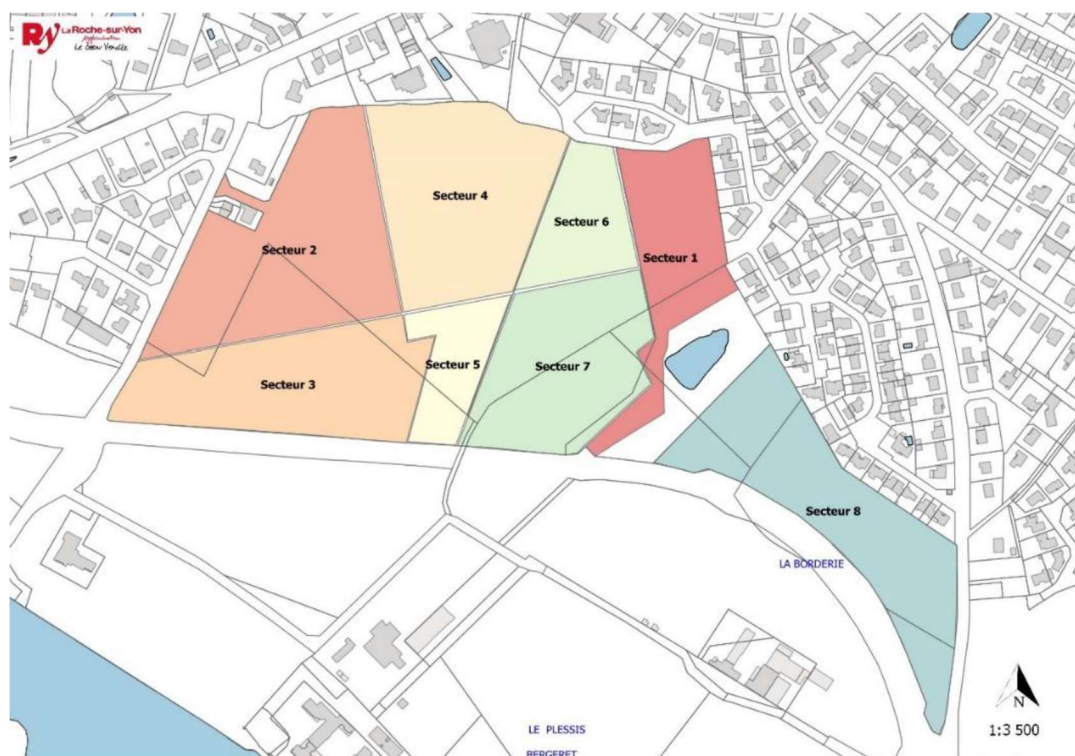
Le projet de modification porte plus particulièrement sur le classement de la parcelle cadastrée AO-27p, classée actuellement en 2AUB, en 1AUB (urbanisation à court terme) et sur le classement du reste de la ZAC du Plessis en 1AUB2 (urbanisation à moyen terme) ; actuellement classée 2AUB.

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.



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

Localisation du secteur 2AUB objet de la déclaration de projet :



3.3 CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°1 :

3.3.1 HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA FERRIERE :

3.3.1.1 Evolutions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

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.

Il est important de rappeler les études d'urbanisme conduites en 2001, lors de l'élaboration du PLU. La mise au point de ce document a permis de définir les zones d'urbanisation à court et moyen termes.

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 allégée tout en respectant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Le 06 juillet 2021, la Communauté d'Agglomération de La Roche-sur-Yon est devenue compétente en matière d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale).

Par délibérations 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**.

Un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 de La Roche sur Yon – Agglomération a été approuvé le 28 novembre 2023.

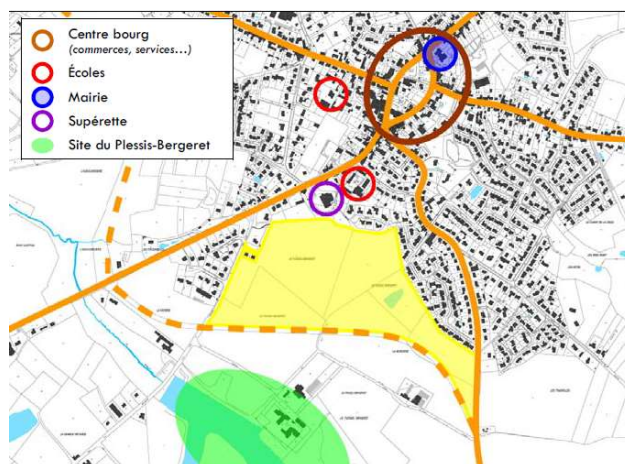
3.3.1.2 La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) :

Créée en 2010, la ZAC du Plessis est le fruit d'une réflexion, sur l'organisation urbanistique de la commune de La Ferrière conduite entre 2001 et 2008, visant à établir les grands principes d'organisation de tous les secteurs limitrophes du bourg.

Ces études ont mis en exergue les particularités et le rôle important que le site du Plessis était à même de jouer dans le fonctionnement futur du Bourg de La Ferrière.

La Z.A.C. du Plessis, dont la majeure partie de la surface était classée à l'époque en zone 1AU, constitue de fait aujourd'hui le dernier pôle disponible et essentiel au développement de l'urbanisation de la Commune. L'autre pôle était le site du Caillou Blanc dont l'opération commencée en 2008 est terminée aujourd'hui.

Le positionnement de la Z.A.C. du Plessis en fait, en effet, un secteur particulièrement propice à la mise en place d'un quartier agréable et bien relié aux équipements structurants du Bourg (cf. carte ci-dessous).



La Z.A.C du Plessis est ceinturée au Sud par la déviation de la RD 101 (route menant de Dompierre-sur-Yon à La Chaize-le-Vicomte).

La procédure de Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté) a été, en 2008, retenue car elle constituait un instrument souple et adapté à la volonté de la municipalité de maîtriser l'aménagement de ce quartier en concertation avec la population. La consultation du public a eu lieu du 21 juillet au 8 octobre 2009.

La création de Z.A.C. s'est faite en appréhendant les diverses contraintes, en s'assurant d'une cohérence du projet avec les différents enjeux liés notamment à la desserte et à l'aménagement urbain du site et en prenant en compte la qualité environnementale et paysagère du milieu et du site.

Les dossiers de création de la ZAC du Plessis a été constitué en octobre 2009, celui de réalisation en juillet 2016.

3.3.2 CHOIX DE LA PROCEDURE ET CONFORMITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME :

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

1. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la ZAC du Plessis,
2. 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.

3.4 LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES ET AVEC LE PLU :

Les principaux documents 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,

3.4.1 LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE (CONSOMMATION D'ESPACES 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 (1^{er} janvier 2011-31 décembre 2020).

Selon les données de l'outil SPARTE (cf. extra it 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 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2030, est limitée à 37 hectares.

Données outil SPARTE :



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.

3.4.2 CONFORMITE 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 qui s'impose à la modification du PLU de La Ferrière sont les suivant :

- Dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé, 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 an, 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.

Remarque : Ces données sont à actualiser car la nouvelle période de référence définie par la loi est 2011-2020. (Consommation pour la commune de La Ferrière limitée à 37 ha pour 2021-2030)

- La limitation des extensions de l'enveloppe urbaine, et leur inscription en continuité des centres urbains.
- La diversification, dans le PLU, et dans les principales opérations d'aménagement, des densités, des formes urbaines et des types de logements offerts.
- L'optimisation de l'espace pour l'habitat en tendant vers 28 logements neufs construits pour 1 hectare.
- 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.
- 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.
- 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 ».
- 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)

Ainsi, il apparait 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. Les données actualisées de la Loi Climat et Résilience (NAF) prenant en compte la nouvelle période de référence définie par la loi (2011-2020) renforce cette compatibilité.

3.4.3 COMPATIBILITE 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 pris en compte dans le projet de modification du PLU sont les suivants :

- 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 viser un objectif de 26 hectares environ à consommer sur 10 ans, habitat et activités confondus. (Cf. données actualisées en fonction de la nouvelle période de référence 2011-2020).
- Favoriser une gestion naturelle des eaux pluviales dans les nouveaux projets (noues paysagères, fossés) afin d'éviter le "tout tuyau"
- 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
- 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

- Tendre vers une densité brute minimale d'environ 18 logements par hectare pour toute nouvelle opération d'urbanisation en extension

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. Les pourcentages de densité de logements et de logements sociaux seront actualisés dans la nouvelle OAP.

4 LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

4.1 SUR L'OPPORTUNITE DE LA MODIFICATION DU PLU :

L'opportunité de la modification du PLU s'appuie sur 4 critères :

- L'actualité de la ZAC du Plessis
- L'adéquation ressources foncières et évolution démographique
- L'équilibre financier de la commune
- La cohérence temporelle du changement de zonage demandé

4.1.1 L'ACTUALITE DE LA ZAC DU PLESSIS :

En 2010, suite à une concertation avec le public du 21 juillet au 8 octobre 2009, la Zone d'Aménagement Concerté « du Plessis » a été créée en vue de développer une offre résidentielle répondant au besoin en logement tout en assurant la mixité sociale. Ce programme visait également à assurer l'urbanisation durable de la commune de La Ferrière tout en évitant l'étalement urbain puisque ce secteur est compris entre la déviation de la D 101 et le bourg. L'arrivée de nouveaux habitants permettrait également de pérenniser les équipements de la commune (écoles, équipements sportifs, salle de loisirs, ...).

Un dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal de La Ferrière le 4 juillet 2016.

Les raisons ayant conduit à la création de la ZAC du Plessis restent toujours d'actualité. Le changement de zonage demandé vise à répondre aux objectifs fixés lors de cette création.

4.1.2 L'ADEQUATION RESSOURCES FONCIERES ET EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE :

Le changement de zonage vise à répondre au besoin en logements lié à l'accroissement de la population.

En effet faisant partie de l'agglomération de La Roche sur Yon, la commune de La Ferrière connaît une croissance régulière de sa population dûe en particulier à la proximité de La Roche sur Yon, à la facilité de rejoindre l'agglomération et à la volonté politique d'accompagner le développement de cette commune « pôle urbain intermédiaire ».

Après une étude des potentialités foncières et pour répondre aux objectifs du PLH 2023-2028 (330 logements pour la commune de La Ferrière), en dehors des quelques « dents creuses » mobilisables et de granges en changement d'usage, la majorité de la réponse au besoin en logements sera assurée par l'urbanisation de la ZAC du Plessis. 192 logements à échéance 2030 (fin du PLU) répondant à une augmentation d'habitants d'environ 450 personnes et 287 logements dans le cadre du futur PLUi pour une prévision de croissance d'environ 600 personnes à échéance du PLUi.

La dynamique démographique de l'Agglomération de La Roche sur Yon et en particulier de la commune de La Ferrière, la ressource foncière et le manque de logements dans le département de La Vendée, justifient le projet de modification du PLU de La Ferrière à travers l'urbanisation de la ZAC du Plessis.

4.1.3 L'EQUILIBRE FINANCIER DE LA COMMUNE :

Une convention de « maîtrise foncière en vue de réaliser un programme de logements mixtes » concernant les parcelles constituant la ZAC du Plessis a été signée par la commune de La Ferrière avec l'Etablissement Public Foncier de La Vendée le 16 juillet 2012.

Depuis cette signature cinq avenants ont été apportés à cette convention dont le dernier le 30 juillet 2024 qui porte à échéance non prolongeable du 16 juillet 2026 la convention.

. Entre 2017 et 2023, la commune de La Ferrière a déjà dépensé 1 079 000 € HT pour le rachat des terrains auprès de l'EPF. Il reste un dernier achat à honorer par la commune vis-à-vis de l'EPF de La Vendée de 727 000 € HT.

La commune a déjà souscrit aujourd'hui une convention de prêt avec le Crédit Agricole pour les premières dépenses (1 300 000 € HT) dont le remboursement débute.

La commune a inscrit dans la section investissement du Budget Principal les 727 000 € restant pour le rachat des terrains. Cette somme sera étalée sur les budgets 2024, 2025 et 2026 et sera financée par des prêts bancaires accordés au Budget Principal de la commune.

Concernant cette opération, dans l'obligation de racheter les terrains auprès de l'EPF de La Vendée avant le 16 juillet 2026, la commune de La Ferrière souscrira un prêt bancaire au titre du Budget Principal.

L'équilibre financier du Budget Principal de la commune ne pourra être assuré que par la vente des terrains de la ZAC du Plessis permettant à la section « investissements » de couvrir la dette souscrite par le Budget Principal.

4.1.4 LA COHERENCE TEMPORELLE DU CHANGEMENT DE ZONAGE DEMANDE :

En 2016 lorsque le dossier de réalisation de la ZAC du Plessis fut approuvé la classification des parcelles était en 1AU pour répondre aux besoins de logements. Lors de la révision du PLU, malgré l'avis contraire des élus et une argumentation objective, une partie de la ZAC du Plessis fut classée en 2AUB.

Aujourd'hui, le besoin en logement et la croissance démographique sur l'aire d'influence de l'agglomération de La Roche sur Yon n'ayant pas baissé mais plutôt augmenté du fait du desserrement des ménages et de l'attractivité de la ville de La Roche sur Yon (+ 3200 habitants entre 2021 et 2030), il paraît logique de classer en « urbanisable à court terme » le secteur 4 de la ZAC et « urbanisable à moyen terme » le reste de la ZAC du Plessis sans attendre l'établissement d'un PLUi.

Par ailleurs le classement en 1AUB2 des secteurs 6, 3, 5, 7 et 8 traduit la volonté de l'agglomération d'accompagner dans le temps le développement des communes de la 1^{ère} couronne autour de La Roche sur Yon.

Enfin, la modification demandée ne porte pas atteinte aux zones agricoles ou naturelles puisqu'il ne s'agit que d'avancer dans le temps l'urbanisation de terrains déjà classés à urbaniser. Cela n'augmente pas le pourcentage de terres classées AUB sur la commune.

La volonté politique des élus de l'agglomération et de la commune, la croissance de la population de l'agglomération et la ressource foncière limitée nécessitent dès maintenant le classement en 1AU (B ou B2) de la totalité de la ZAC du Plessis sans attendre la création d'un PLUi.

Une vision court terme (échéance du PLU de la commune) peut laisser envisager l'urbanisation d'uniquement 2,9 ha (secteur 4 de la ZAC du Plessis). Une vision moyen terme, préservant l'avenir et tenant en compte, en particulier, du développement de l'agglomération de La Roche sur Yon, justifie l'opportunité de la modification du PLU telle que demandée sachant qu'il ne s'agit pas d'urbaniser des terres classées aujourd'hui A ou N.

4.2 SUR LA CONSULTATION DES PPA :

Les 9 personnes publiques associées (PPA) ont été consultées.

Les PPA ayant émis des observations sont :

- La Préfecture de La Vendée - DDTM
- Le Conseil Départemental de La Vendée
- Le Centre National de la Propriété Foncière
- La Direction immobilière territoriale de la SNCF
- Le Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie

La MRAe a été consulté à part et a transmis ses observations dans les délais le 21 janvier 2025.

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
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.

L'OAP sera adaptée pour tenir compte du phasage de l'urbanisation, de la nouvelle densité et de la part des logements sociaux demandée.

Le règlement du PLU sera actualisé pour définir le nouveau zonage 1AUB2.

La Loi Climat et Résilience sera appliquée en prenant en compte la nouvelle période de référence (2011-2020).

Dans son avis la MRAe ne donne qu'une recommandation, Les élus dans le cadre de leurs responsabilités politiques souhaitent une urbanisation à court terme et à moyen terme de la ZAC du Plessis.

Les avis des PPA ont été analysés par la commune. La commune et l'agglomération de La Roche sur Yon intégreront en partie les observations ou recommandations.

4.3 SUR LE CONTENU ET LA QUALITE DU DOSSIER :

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 (1 page)
- 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)

LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier m'est apparu à la fois exhaustif, complet et suffisamment précis. Il a permis de donner les informations nécessaires au public.

4.4 SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX :

La ZAC du Plessis a donné lieu à l'établissement d'une étude d'impact en 2010 lors de sa création et ensuite actualisée dans le cadre du dossier de réalisation en 2015 qui est alors venu préciser les principes de gestion des eaux pluviales et de préservation des milieux naturels au travers de mesures de réduction et de compensation dans le cadre de la procédure au titre de la législation sur l'eau et les milieux aquatiques.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui couvre l'intégralité du secteur de la ZAC figurant au PLU en vigueur, intègre l'ensemble de ces principes.

Dans le projet de schéma d'aménagement de la ZAC du Plessis, les zones humides, les arbres de haute tige et les haies sont préservés pour conserver la biodiversité et permettre un cadre de vie agréable.

La ZAC du Plessis est traversée d'Est en Ouest par une conduite de gaz haute pression.

La modification de droit commun n°1 du PLU de La Ferrière n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, elle n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Les contraintes environnementales (nature et infrastructure) réduisent la surface réellement utile pour la réalisation de logements.

4.5 SUR LES CONDITIONS PRATIQUES ET REGLEMENTAIRES DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

4.5.1 CALENDRIER GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

L'enquête publique a été conduite et réalisée selon le calendrier suivant :

- 16 janvier 2025, décision du Tribunal administratif de Nantes missionnant le commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique ayant pour objet « La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Ferrière »,
- 30 janvier 2025, réunion préparatoire avec la responsable du Service Planification et Politique Foncière de la Communauté d'Agglomération de La Roche sur Yon pour fixer les modalités de l'enquête publique,
- 4 février 2025, réunion avec le maire de la commune de La Ferrière pour affiner les modalités de l'enquête publique,

- 6 février 2025, réunion téléphonique avec une chargée d'opérations foncières à l'Etablissement Public Foncier de La Vendée,
- 3 mars 2025, ouverture de l'enquête, tenue de la première permanence dans les locaux de la mairie de La Ferrière et mise à disposition du dossier,
- 21 mars 2025, clôture de l'enquête publique lors de la dernière permanence et récupération des éléments du registre,
- 31 mars 2025 (au lieu du 28 mars à la demande du Maire de La Ferrière), restitution du procès-verbal des contributions et observations auprès du Maire de la commune et de la communauté d'Agglomération de La Roche sur Yon,
- 11 avril 2025, réception du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse,
- 16 avril 2025, présentation des conclusions et de l'avis au maire de La Ferrière et à la représentante de La Roche sur Yon-Agglomération,
- 17 avril 2025, fin des écritures du rapport d'enquête publique, conclusions et avis. Envoie des documents au Tribunal administratif de Nantes.

Le calendrier de conduite et de réalisation de l'enquête publique a respecté la réglementation en vigueur.

4.5.2 LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC :

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 vendredis 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 sur les entrées Ouest et Est de la ZAC du Plessis et sur les panneaux d'affichage de la mairie de La Ferrière.

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

Le dossier est également consultable sur le site de la Communauté d'Agglomération de La Roche sur Yon.

La visite préalable à l'ouverture de l'enquête publique ainsi que les aller/retour pour assurer les permanences ont permis de vérifier le maintien de l'affichage pendant toute la durée de l'enquête publique.

4.5.3 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

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

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

Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences. Aucun incident ne s'est produit au cours du déroulement de l'enquête publique.

Les permanences et plus globalement l'enquête publique se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et relationnelles, sans incident particulier. Le projet ne présentant pas d'enjeu majeur, seule 5 personnes se sont manifestées. La mairie de La Ferrière et le service Planification et Politique Foncière de La Roche sur Yon - Agglomération ont apporté tout leur concours au bon déroulement de l'enquête publique.

4.5.4 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

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

Une observation concernait la sécurité des déplacements du fait du risque d'augmentation de la circulation.

L'autre observation était portée par trois anciens élus de la commune, initiateurs de la création de la ZAC du Plessis. Elle porte sur la genèse de la ZAC du Plessis et sur le bien-fondé de son urbanisation à court terme.

Ainsi, ces observations portent sur un point particulier lié à la circulation et sur l'historique de l'économie du projet indispensable à l'équilibre financier de la commune. Elles ne remettent pas en cause la conformité réglementaire du projet de modifications du PLU de La Ferrière.

4.5.5 LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE :

Le 11 avril 2025, le maitre d'ouvrage a produit un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse dans lequel le commissaire enquêteur avait regroupé l'ensemble de ses questions.

Dans son mémoire en réponse le maitre d'ouvrage a répondu exhaustivement aux questions du commissaire enquêteur dans un document argumenté de 15 pages.

Les propositions du Maitre d'ouvrage ont été analysées et validées par le commissaire enquêteur.

Le Maitre d'Ouvrage a argumenté la prise en compte ou pas des observations ou remarques apportées. Il a complété l'argumentaire sur l'opportunité du changement de zonage de la ZAC du Plessis.

5 BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Classée « Pôle urbain intermédiaire », la commune de La Ferrière exerce une attractivité sur les communes voisines. Dans ce cadre elle offre une variété de commerces et de services intermédiaires.

Par ailleurs le département de La Vendée et l'agglomération de La Roche sur Yon, en particulier, se caractérisent par un manque de logements depuis plusieurs années.

Aussi, dans le cadre de leurs responsabilités politiques et pour répondre aux besoins en logements liés à l'augmentation de population sur la 1^{ère} couronne autour de La Roche sur Yon, les élus de la commune de La Ferrière en lien avec l'agglomération de La Roche sur Yon ont décidé de lancer des programmes d'urbanisation.

Les gisements fonciers existants ne peuvent être mobilisés dans le délais du PLU de la commune, n'ayant pas la maîtrise foncière de ces terrains (multiple propriétaires).

Partant des OAP du PLU en vigueur de la commune, profitant de l'existence d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et en cohérence avec les documents réglementaires et supra-communaux, la commune a porté son choix sur la zone faisant l'objet de l'enquête publique après avoir conduit un diagnostic sur les potentialités des zones disponibles.

Concernant cette opération, suite à la convention signée avec l'EPF de La Vendée et dans l'obligation de racheter les terrains avant le 16 juillet 2026, la commune de La Ferrière souscrira un prêt bancaire au titre du Budget Principal.

Cette enquête publique avait pour but de vérifier l'opportunité et le bien-fondé de ce projet. S'appuyant sur un certain nombre de critères destinés à le prouver, le commissaire enquêteur considère que l'opportunité et le bien fondé du projet sont démontrés.

6 FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un « **AVIS FAVORABLE** » à « La modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Ferrière »
SOUS RESERVE DE :

- Faire prendre en compte par le Pays Yon et Vie les nouvelles valeurs de références de la loi Climat et Résilience dans la prochaine révision du SCoT.
- Mettre à jour l'OAP et les règlements suite à cette modification

Fait à La Ferrière, le 16 avril 2025

Le commissaire enquêteur

Marc BEAUSSANT

