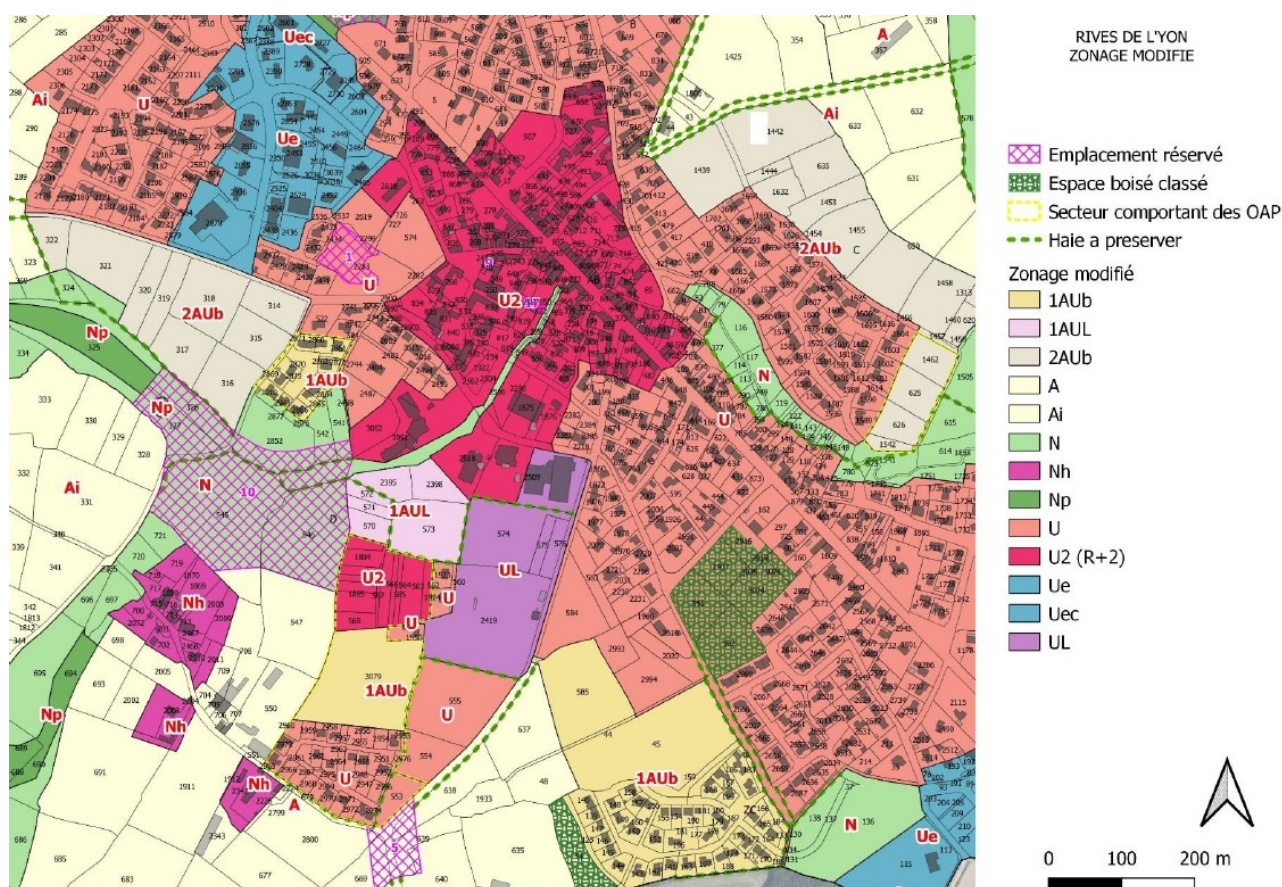


Département de la Vendée

Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de la commune de Saint Florent des Bois (commune nouvelle de Rives de l'Yon)



1^{ère} partie : Rapport d'enquête

Avril 2025

Commissaire enquêteur : Mireille AMAT

Table des matières

Généralités sur la procédure et le dossier d'enquête.....	3
Préambule à l'enquête.....	3
Objet de l'enquête.....	3
Contexte réglementaire.....	3
Présentation de la commune.....	4
Principaux éléments du projet de modification n°3 du PLU.....	4
Densification du centre bourg et d'un secteur 1AU classé en U2.....	6
Incidences sur l'environnement.....	6
Zones humides.....	6
L'assainissement.....	6
L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).....	7
Avis des personnes publiques associées (PPA).....	7
Le dossier d'enquête.....	8
Organisation et déroulement de l'enquête.....	8
Désignation de la commissaire enquêtrice.....	8
Rencontre avec le maître d'ouvrage.....	8
Arrêté prescrivant l'enquête.....	9
Publicité de l'enquête.....	9
Le dossier, les modalités de participation du public.....	9
L'enquête.....	9
Les permanences.....	9
Participation du public.....	10
Remise du procès verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	11

Généralités sur la procédure et le dossier d'enquête

Préambule à l'enquête

Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête vise à ajuster plusieurs dispositions du PLU actuel de la commune de Saint-Florent-des-Bois pour accompagner la croissance démographique et améliorer l'organisation urbaine du bourg ; elle consiste essentiellement en :

- la création d'un secteur U2 autorisant des hauteurs de constructions à un rez-de-chaussé + deux étages (R+2) sur l'actuelle zone U du centre bourg correspondant au tissu urbain dense et sur une zone 1AUb non construite mais dont le foncier est maîtrisé par la commune ;
- la suppression de plusieurs emplacements réservés ;
- la création d'un nouveau secteur U couvrant une zone 1AUb déjà construite et un secteur mitoyen à cette zone réservé à des équipements publics actuellement classé en UL.

La modification du PLU, après examen au cas par cas, n'a pas été soumise à évaluation environnementale ; cela a permis de conduire une enquête d'une durée de 15 jours.

Contexte réglementaire

L'enquête est régie, entre autres, par les textes suivants :

- Les articles L.101 et suivants, L.153-1 et suivants et R.153-8 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les articles L123-1 et suivants et R123-8 et suivants du code de l'environnement qui définissent les modalités de la présente enquête publique ;
- La loi de solidarité et de renouvellement urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ;
- La loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 ;
- La décision n°E25000010/85 datée du 16 janvier 2025 du tribunal administratif de Nantes désignant la commissaire enquêtrice pour cette enquête ;
- L'arrêté n°2025-Agglo-0028 prescrivant l'ouverture de l'enquête.

Présentation de la commune

La commune est située sur un axe (RD 746) reliant la Roche-sur-Yon à Luçon, à environ une dizaine de kilomètres de la Roche-sur-Yon et permettant de rejoindre l'A87 vers la façade littorale du sud Vendée ou Cholet et Nantes au Nord. La RD 746 est classée voie bruyante de catégorie 3, imposant une norme d'isolement acoustique de façade pour toutes les constructions érigées dans le secteur de nuisances sonores d'une largeur de 100 m de part et d'autre de l'emprise routière.

Les communes de Saint-Florent-des-Bois et de Chaillé-sous-les-Ormeaux sont devenues communes déléguées de la commune nouvelle de Rives de l'Yon le 1^{er} janvier 2016. Rives de l'Yon fait partie de la Roche-sur-Yon Agglomération qui est seule compétente en matière d'évolution des documents d'urbanisme : elle est donc en charge de la présente procédure de modification et porte cette enquête publique.

La commune présente une surface de 3702 ha et une population de 2914 habitants sur les 5452 ha et 4238 habitants que comptent la commune nouvelle de Rives de l'Yon (INSEE 2020). La population de Rives de l'Yon a augmenté de 70 % entre 1975 et 2020 et montre une croissance démographique plus faible actuellement, de l'ordre de 0,6 % (période 2014-2020).

La moyenne d'âge est plutôt jeune, il s'agit principalement de ménages de type familiaux ; les couples avec enfants et les familles monoparentales représentent 40,9 % des ménages.

La très grande majorité des nouveaux logements correspondent à la seule typologie du logement individuel dans des quartiers pavillonnaires alors qu'il existe un écart entre la taille des logements et celle des ménages habitant la commune qui est composé de 27 % de ménages d'une seule personne ; il est donc nécessaire de diversifier l'habitat.

Principaux éléments du projet de modification n°3 du PLU

La commune de Saint-Florent-des-Bois est dotée d'un PLU qui a été approuvé en octobre 2009, et qui a fait l'objet d'une révision simplifiée et d'une première modification en 2011, d'une déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU en 2017 et d'une deuxième modification en 2019..

La modification n°3 envisage de modifier le règlement graphique sur les points suivants :

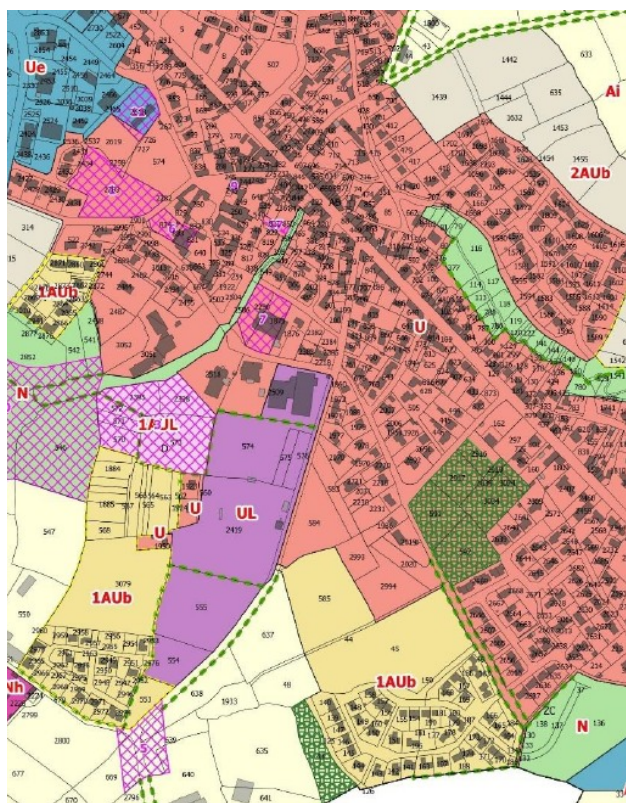
- la création d'un secteur U2 dans une partie du centre bourg permettant un R+2 (rez de chaussée + 2 étages) afin de permettre la réalisation d'opérations de logements plus denses dans le bourg ;
- le secteur de 1,2 ha de zone 1AUb à basculer en zone U2 afin de permettre une urbanisation plus dense dans un secteur à proximité du bourg et d'équipements publics dont la volumétrie permet d'envisager des hauteurs bâties en cohérence avec l'existant ;
- l'extension de la zone U sur des parcelles d'une emprise communale située entre les équipements sportifs (UL) de 1,6 ha ;

- la requalification d'anciens sites bâtis (ancien exploitant de vergers) pour un meilleur usage du foncier (cf. espace réservé n°7) ;
- la modification ou la suppression de certains espaces réservés (ER) :
 - l'ER n°1 qui est réduite mais préserve la zone humide existante identifiée dans le cadre du SAGE : initialement de 7661 m², l'ER passe à 4024 m² ;
 - la suppression de l'ER n°3 (construction d'un restaurant scolaire et d'une école privée, rue de la liberté) ;
 - la suppression de l'ER n°6 (aménagement d'un espace public, rue du Marché/rue de la liberté) ;
 - la suppression de l'ER n°7 (aménagement d'un espace public) pour permettre le développement d'un promoteur ;
 - l'ER n°11 qui n'apparaît plus dans le document graphique après modification (création d'un espace public à vocation multiple, rue du Lavoir) ; il s'agit sans doute d'une erreur matérielle à corriger.

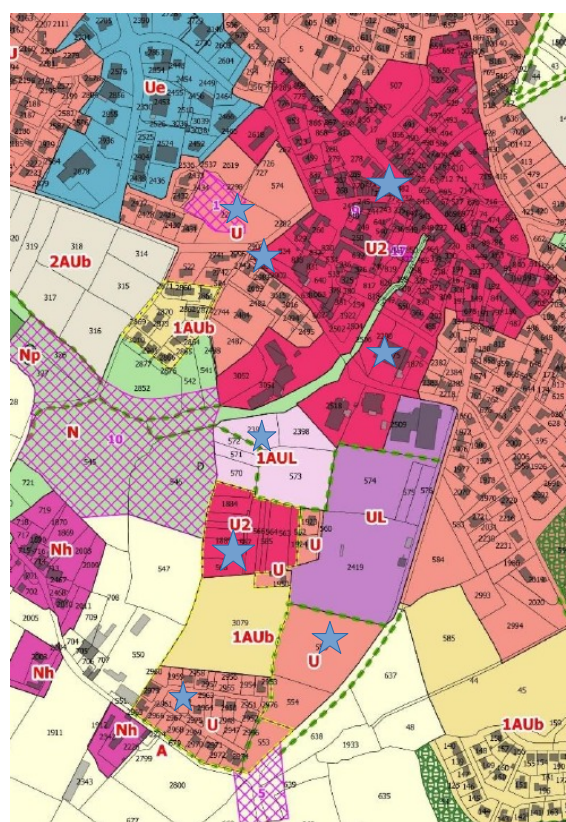
et pour le règlement écrit :

- la mise en cohérence du règlement écrit avec les évolutions du règlement graphique, notamment la hauteur des constructions qui passe de R+1 (soit 7 m à l'égout ou à l'acrotère) à R+2 (10 m).

Avant



Après modification n°3 du PLU



★ **secteurs modifiés**

Densification du centre bourg et d'un secteur 1AU classé en U2

Le PADD du PLU préconise la construction d'environ 20 à 25 logements/an pour satisfaire la croissance démographique de la commune, ce chiffre étant passé à 33 logements/an pour la commune nouvelle dans le programme local de l'habitat (PLH) Yon et Vie pour la période 2023-2028. Afin de respecter les orientations du Scot du Pays Yon et Vie, il convient entre autre de limiter l'étalement urbain, restructurer les espaces urbanisés, préserver les milieux naturels et agricoles.

L'évolution envisagée porte principalement sur la capacité à produire du logement au sein du bourg de Saint-Florent-des-Bois. En effet, le secteur U2 autorisera les constructions à usage d'habitation à R+2, ce qui induit une densification de l'habitat. Cette mesure permettra de diversifier le parc de logements qui est majoritairement pavillonnaire aujourd'hui, en y introduisant des logements intermédiaires et collectifs visant à s'adapter aux besoins des nouveaux habitants (desserrement des ménages..). Il permettra également de densifier le renouvellement urbain du centre ville.

L'objectif de 20 % de logements sociaux, la densité des nouveaux projets à 30 logements/ha contre les 20-25/ha prévus au PLU respecteront le programme d'action du PLH.

Les autres mesures prises par la modification n°3 permettront également d'optimiser l'espace au sein de la zone U. A noter que la suppression de l'ER n°7 est concomitante de la réalisation de 80 logements par un promoteur.

Incidences sur l'environnement

Le territoire de la commune n'est pas concerné par la zone Natura 2000 du Marais Poitevin qui se situe à 8 km au sud. Aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel (ZNIEFF de type I ou II) ou paysager ne concerne les secteurs qui font l'objet de la modification. Il en est de même avec le périmètre de protection éloigné du barrage du Marillet destiné à la production d'eau potable situé à 2 km au sud de la commune.

Zones humides

Un inventaire des zones humides a été mené sur trois secteurs concernés par la modification n°3 afin de mettre en œuvre la démarche « éviter-réduire-compenser » si nécessaire.

Cette étude a été faite sur le seul critère pédologique car la période choisie pour la réalisation de l'inventaire « flore » n'était pas compatible avec un développement suffisant des plantes (début mars 2024). Aucun des secteurs étudiés n'a révélé de zone humide.

L'assainissement

La station d'épuration ne présente pas de surcharge capacitaire organique à long terme.

L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

La MRAe, saisie dans le cadre d'une procédure au cas par cas, a jugé que la modification n°3 ne nécessitait pas d'évaluation environnementale, considérant qu'elle n'était pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Elle recommande toutefois l'intégration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qualitative sur les formes urbaines, afin de garantir une densité minimale de 30 logements/ha, en cohérence avec le PLH de La Roche-sur-Yon Agglomération.

Avis des personnes publiques associées (PPA)

Par mél envoyé le 5 février 2025, les services de l'urbanisme de La Roche Agglomération ont contacté les PPA suivants : la DDTM, la chambre d'agriculture, la communauté des communes Vie et Boulogne et La Roche-sur-Yon Agglomération le Pays Yon et Vie, le Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF), la SNCF, Vendée Eau, la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI), la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Région Pays de la Loire, le département de la Vendée.

Par courriel du 12 février, le **CNPFF** a indiqué n'avoir aucune remarque à faire sur le projet étant donné qu'il n'a aucune incidence sur les propriétés forestières privées.

Par courrier du 7 mars, le **Pays Yon et Vie** indique donner un avis favorable assorti d'une réserve et de recommandations :

- inscrire des règles de densité dans les zones d'extension pour garantir une gestion économe de l'espace ce qui rejoint les réflexions en cours sur le PLUi ;
- de classer la zone humide de l'ER n°1 en N afin de mieux la protéger ;
- corriger le règlement graphique concernant l'ER n°11 supprimé dans le règlement écrit ;
- de modifier le classement d'une partie de la zone UE en U2 qui n'apparaît pas dans le bilan des surfaces.

Par courrier du 3 mars 2025, le **département de la Vendée** émet un avis favorable au projet de modification.

Par courrier du 21 février 2025, la **chambre d'agriculture de la Vendée** émet un avis favorable au projet tout en demandant l'application d'une densité minimale de 30 logements/ha en cohérence avec le PLH de la Roche-sur-Yon Agglomération.

La **SNCF** rappelle, dans son courrier du 24 février, les servitudes liées à la ligne Nantes-Orléans à Saintes qui passe par Saint-Florent-des-Bois, et à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains. Elle ne donne pas d'avis sur le projet.

Le dossier d'enquête

Celui-ci était composé des pièces suivantes :

1- Les pièces administratives

- 1.1 La décision du Tribunal Administratif ; désignation de la commissaire-enquêtrice ;
- 1.2 L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ;
- 1.3 Avis d'enquête publique ;
- 1.4 Le plan de localisation des affichages en 8 points de la commune ;
- 1.5 Les attestations de parution des annonces légales dans la presse (Médialex) ;
- 1.6 et 7 Articles des sites internet de La Roche-sur-Yon Agglomération et Rives de l'Yon.

2- La notice de présentation (37 pages) et le diagnostic des zones humides (20 pages) ;

3- L'avis conforme de la MRAe

3- L'avis des personnes publiques associées :

- 3.1 la SNCF
- 3.2 Le CNPF
- 3.3 le conseil départemental
- 3.4 la chambre d'agriculture
- 3.5 le Pays Yon et Vie

Organisation et déroulement de l'enquête

Désignation de la commissaire enquêtrice

Par courriel du 13 janvier 2025, le tribunal administratif de Nantes a contacté la commissaire enquêtrice pour lui proposer l'enquête sur la modification n°3 du PLU de Saint-Florent-des-Bois. Par retour de courriel, celle-ci a accepté cette fonction.

Par décision n°E25000010/85 datée du 16 janvier 2025, le tribunal administratif de Nantes a désigné Mme Mireille AMAT en tant que commissaire enquêtrice pour cette enquête.

Rencontre avec le maître d'ouvrage

Après sa désignation, la commissaire enquêtrice a rapidement contacté la personne en charge de cette enquête dans les services urbanisme de La Roche-sur-Yon Agglomération.

Une rencontre a eu lieu en mairie de Saint-Florent-des-Bois le 31 janvier 2025, en présence des représentantes de l'Agglomération et de l'élue en charge de l'urbanisme. Il a été question des modalités de l'enquête à venir (durée, dates.. objets de l'arrêté prescrivant l'enquête), des dispositions de la modification et d'une visite de terrain effectuée à la suite de cette réunion. La commissaire enquêtrice a pu voir les différents sites des modifications prévues et poser toutes les questions nécessaires.

Étant donné les enjeux relativement limités, il a été décidé que l'enquête aurait une durée de 15 jours, soit du 4 au 19 mars 2025, avec 2 permanences de 3 h, le premier jour et le dernier jour de l'enquête.

Arrêté prescrivant l'enquête

L'arrêté n°2025-Agglo-0028 prescrivant l'enquête en a défini les modalités et en particulier : l'objet et la durée de l'enquête, la publicité de l'enquête par la publication de l'avis d'enquête dans la presse, internet et les lieux d'affichage, le déroulement de l'enquête (dossier d'enquête, registre), les permanences..etc.

Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête s'est faite conformément à la législation, soit dans les 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 jours de l'ouverture de celle-ci soit :

- Le Journal du Pays Yonnais : les 6 mars février et 13 mars 2025 ;
- Ouest France : les 7 et 14 mars 2025.

Par ailleurs, l'avis d'enquête paraissait sur les sites internet de la Roche-sur-Yon Agglomération et de Rives de l'Yon et était placardé en A3 sur fond jaune sur la porte extérieure de la mairie et à la mairie déléguée de Chaillé-sous-les-Ormeaux, ainsi qu'en huit endroits bien visibles de la commune et qui correspondaient aux objets de la présente modification, afin que tous puissent en prendre connaissance.

Le dossier, les modalités de participation du public

Les versions papier et numérique du dossier d'enquête étaient disponibles en mairie aux heures d'ouverture habituelles de celle-ci. Le dossier était également en ligne sur le site de La Roche-sur-Yon Agglomération avec un renvoi du site de la commune de Rives de l'Yon vers celui-ci.

Un registre d'enquête permettait de recueillir les observations du public sur support papier, une adresse mél urbanisme@rivesdelyon.fr permettait de les recueillir en dématérialisé. Le public pouvait également adresser ses observations par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Saint-Florent-des-Bois (4 place de l'église, Saint-Florent-des-Bois, 85310 Rives de l'Yon).

Le registre a été coté et paraphé par la commissaire enquêtrice préalablement à l'ouverture de l'enquête et les pièces du dossier ont été paraphées.

La commissaire enquêtrice a clos le registre à la fin de la dernière permanence.

L'enquête

Les permanences

Conformément à l'article 5 de l'arrêté prescrivant l'enquête, les deux permanences ont été tenues aux heures et jours prévus :

- le 5 mars 2024 de 9h00 à 12h30,
- le 19 mars 2024 de 14h30 à 17h30

Participation du public

Permanence du 5 mars :

Deux personnes sont venues se renseigner sur les mises à jour du cadastre (hors sujet).

Un élu est venu se renseigner sur les modifications envisagées par l'enquête.

La commissaire enquêtrice a pu renseigner ces personnes avec l'aide de la personne en charge de l'urbanisme à la mairie.

Entre les deux permanences

Un couple est venu hors permanence consulter le dossier et s'entretenir avec la chargée de mission à l'urbanisme de la mairie au sujet des possibilités offertes par le R+2 de la nouvelle zone U2 ; ils n'ont pas déposé d'observation au registre.

Contribution n°1, déposée sur le registre par M. Dalizon en date du 11 mars 2025, dans laquelle cette personne constate qu'il n'y a pas comme on lui avait indiqué, harmonisation entre le PLU de Saint Florent et la carte communale de Chaillé et que la modification ne porte pas non plus sur les « écarts » dans les villages comme on le lui avait promis – il s'en explique par le fait que l'Agglomération est maintenant en charge des questions urbanisme.

Commentaire de la commissaire enquêtrice: cette observation est hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête.

Permanence du 19 mars :

Deux personnes sont venues se renseigner sur l'enquête en cours. M. Batiot, élu de la commune et ancien maire, dépose une observation au nom de 5 personnes :

Contribution n°2 déposée au noms de L.-C. Maulin, S. Bréger, F. Rochereau, M. Tessier et J-L. Batiot : ils demandent à ce que l'emplacement réservé n°6 (parcelles 831 et 834) situé à proximité de la mairie soit maintenu du fait de son emplacement stratégique soit pour le développement et l'aménagement éventuel du pôle enfance, soit pour un jardin/espace vert, ou des aménagements de voirie/stationnements rue de la liberté et RD en direction de Chaillé.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : cette question sera transmise au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice, question qu'elle s'était elle-même posée lors de la visite des lieux.

Aucune observation n'a été recueillie sur l'adresse mél et aucun courrier n'a été reçu.

Remise du procès verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le procès-verbal a été remis à la cheffe de projet planification urbaine à La Roche-sur-Yon Agglomération en présence de l'adjointe au maire en charge de l'urbanisme et de la chargée de mission à l'urbanisme de la mairie de Saint-Florent-des-Bois à la fin de la deuxième permanence.

Dans le procès-verbal, la commissaire enquêtrice pose les questions suivantes :

1. L'espace réservé n°1 va être réduit pour préserver la zone humide et libérer le restant de la parcelle. Le syndicat mixte du Pays Yon et Vie propose qu'au lieu de maintenir cette zone humide en espace réservé, il serait plus judicieux de la classer en N ce qui la préserverait de fait. **Vous serait-il possible de classer ces 4024 m² en N ?**

Réponse de la collectivité : L'emplacement réservé n° 1 a été réduit dans l'optique de permettre la réalisation de constructions éventuelles à vocation d'habitat, dans un souci de densification du territoire. Cette modification ne s'applique que sur la partie non concernée par la présence de zone humide. De fait, la zone humide reste couverte par l'emplacement réservé n° 1 dont la vocation a été élargie à des fins de préservation de cet espace naturel. L'introduction d'un zonage naturel qui n'aurait pas été soumis à l'enquête publique, en plein cœur de bourg, ne semble pas envisageable à ce stade de la procédure. Il est à noter qu'au regard de la superficie de cette zone humide (3 377 m²), toute atteinte à son fonctionnement sera soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau (la nomenclature des travaux figurant à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement) et du SDAGE en termes de compensation.

Commentaire de la CE : *En effet, n'ayant pas été prévu dans le dossier initial, il semble difficile de changer le zonage de U en N – la commissaire enquêtrice se demande comment les fonctionnalités de la zone humide seraient préservées surtout si le restant de la parcelle devait s'imperméabiliser par son urbanisation. Cette zone humide deviendrait de fait un bassin de surverse. En attendant l'ER préserve cette zone humide.*

2. L'espace réservé n°6 va être supprimé alors qu'il se situe à proximité de la mairie et en continuité du pôle enfance. L'observation de M. Batiot va dans ce sens, il explique que la position stratégique de cet espace permettrait un agrandissement éventuel du pôle enfance ou un aménagement d'espace vert ou de voirie. Par ailleurs, dans la notice de présentation, il est indiqué pour l'ER n°6 : «*est supprimé pour permettre l'accueil d'une structure de services de formation, assurant à la fois la valorisation du bâti existant et une dynamique économique et sociale dans le bourg* » Pouvez-vous m'indiquer si un projet est rattaché à l'ER n°6 ? Ne pensez-vous pas qu'il serait prudent pour la commune de conserver cet ER pour des aménagements éventuels ?

Réponse de la collectivité : La collectivité entend les arguments avancés et maintiendra finalement l'emplacement réservé n° 6.

Commentaire de la CE : *cette réponse est tout à fait satisfaisante dans la mesure où la suppression de cet ER n'était pas réellement motivée et permettra, si besoin en était, de réaliser un projet municipal.*

3. L'espace réservé n°7 a été supprimé, il était destiné à l'aménagement d'un espace public (voirie, stationnement, équipements collectifs). Apparemment il est le siège d'un projet immobilier imminent de 80 logements. **Comment ce projet s'insère-t-il dans la réalisation des 20-25 logements par an inscrits au PADD du PLU ? Ce projet respecte-t-il les 20 % de logements sociaux inscrits au PADD ?**

Réponse de la collectivité : la modification du PLU, et notamment la suppression de cet emplacement réservé, répond à la nécessité de produire du logement sur le territoire de La Roche-sur-Yon Agglomération au regard des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat 2023-2028. En effet, l'optimisation foncière est désormais de rigueur si l'on veut pouvoir continuer à loger les Agglo-Yonnais, dans une période où la production de logements est déficitaire par rapport aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat, et où l'Agglomération rencontre des difficultés pour loger les salariés, les étudiants mais aussi des familles parfois logées dans des bâtiments insalubres ou trop étroits pour la composition familiale. Le précédent PLH fixait un objectif de 180 logements à produire sur les 2 communes (Saint Florent des Bois et Chaillé sous les Ormeaux). Le PLH 2023-2028 fixe désormais un objectif de 200 logements à produire, soit 33 logements par an, sans distinction entre les 2 communes déléguées, dont 47 % de logements aidés, pour répondre à la loi SRU.

Commentaire de la CE : la commissaire enquêtrice prend acte.

4. Le Pays Yon et Vie indique que l'espace réservé n°11 a été supprimé sur le plan mais pas dans le tableau afférent. Avez-vous vraiment l'intention de supprimer cet espace réservé n°11 ? Il est nécessaire de mettre en adéquation les règlements écrit et graphique du document final.

Réponse de la collectivité : L'emplacement réservé n° 11 est bien supprimé. L'erreur matérielle sera corrigée.

Commentaire de la CE : La CE prend acte.

5. La chambre d'agriculture demande à ce que la densité minimale de logements soit au minimum de 30 /ha pour être conforme au PLH de la Roche-sur-Yon Agglomération, la MRAe le recommande également. Le Pays Yon et Vie note de son côté qu'il ne semble pas y avoir de densité minimale ni au règlement du PLU ni dans les OAP – il propose que vous indiquiez un objectif de densité pour les zones en extension afin de garantir une consommation sobre et la cohérence avec les politiques publiques validées et les réflexions en cours sur le PLUi . Pouvez-vous accéder à cette demande ?

Réponse de la collectivité : Une augmentation significative et systématique des densités bâties suppose de mener des études capacitaires nouvelles sur chacune des OAP et d'engager un minimum de concertation avec les riverains pour en faciliter l'acceptabilité. Cette démarche ne peut pas être engagée après l'enquête publique. Ce travail d'intégration des densités du PLH sera réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, accompagné d'une réflexion sur la forme urbaine, la volumétrie, l'insertion dans l'environnement urbain, etc. Néanmoins, la densité du PLH devra être respectée par les porteurs de projet, dans l'attente du PLUi, dans l'optique de répondre aux objectifs de

production de logements. Des échanges et négociations devront être systématiquement entamés entre la commune et les porteurs de projet dans l'optique de faire appliquer cette densité. L'augmentation de la hauteur autorisée permettra de mieux répondre à l'objectif de densification.

Commentaires de la CE : la réponse est satisfaisante dans la mesure où les projets devront respecter les prescriptions du PLH avec 30 logements/ha.

6. En ce qui concerne la nouvelle zone U2, modifiez-vous le règlement écrit avec la mesure imposée d'isolation des bâtiments en façade par le classement en catégorie 3 de la RD746 dans un secteur de 100 m de part et d'autre de l'emprise de la voie ?.

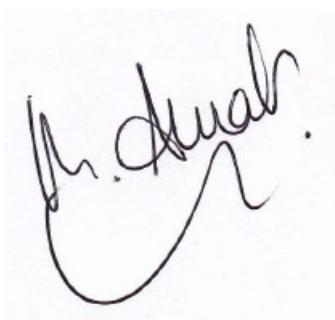
Réponse de la collectivité : Cette information pourra être intégrée dans les dispositions générales du règlement, voire annexée au PLU.

Commentaire de la CE : la commissaire enquêtrice comprend que cela pourrait mener à un surcoût mais estime qu'il est important de l'intégrer au PLU afin d'informer la population concernée.

Les conclusions et avis de la commissaire enquêtrice font l'objet de la 2ème partie de ce rapport.

Fait le 14 avril 2025,

La commissaire enquêtrice,

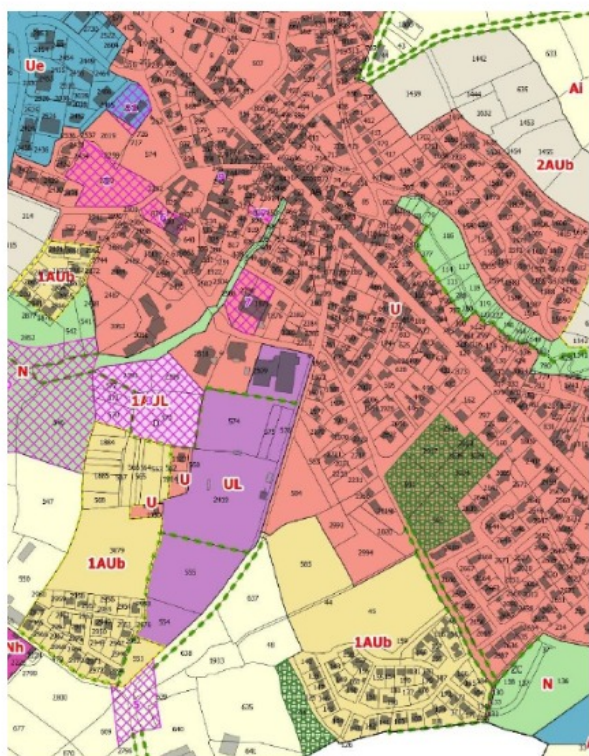
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Amat', with a stylized flourish at the end.

M. AMAT

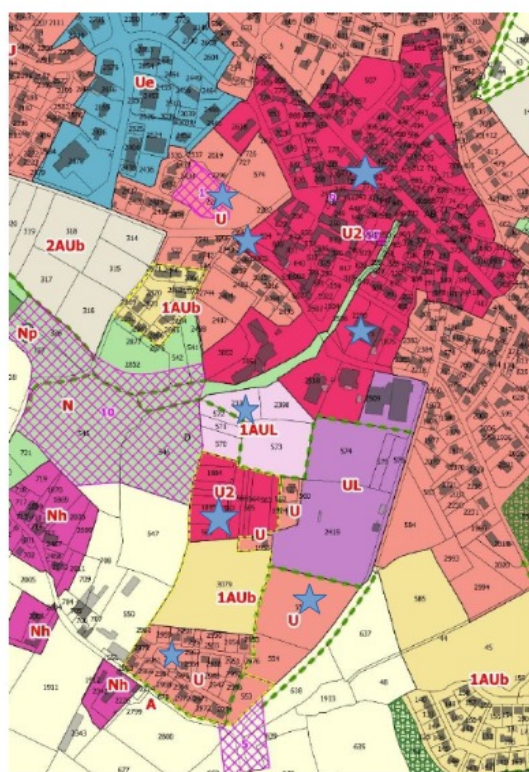
Département de la Vendée

Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de la commune de Saint Florent des Bois (Rives de l'Yon)

Avant



Après modification n°3 du PLU



★ secteurs modifiés

2^{ème} partie : Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice

Avril 2025
Commissaire enquêteur : Mireille AMAT

2^{ème} partie : Conclusions et avis de la commissaire enquêteur

Généralités et contexte de l'enquête publique

La modification n°3 du PLU de Saint-Florent-des-Bois — commune déléguée de Rives de l'Yon depuis le 1er janvier 2016, aux côtés de Chaillé-les-Ormeaux — a pour objectif d'ajuster plusieurs dispositions du PLU actuel afin d'accompagner la croissance démographique et d'améliorer l'organisation urbaine du bourg.

Rives de l'Yon appartient à La Roche-sur-Yon Agglomération, seule compétente pour faire évoluer les documents d'urbanisme. À ce titre, elle porte la présente procédure de modification et assure l'organisation de l'enquête publique. Il est à noter qu'un PLUi à l'échelle intercommunale est en cours d'élaboration.

La commune est située sur un axe (RD 746) reliant la Roche-sur-Yon à Luçon, à environ une dizaine de kilomètres de la Roche-sur-Yon et permettant de rejoindre l'A87 vers la façade littorale du sud Vendée ou Cholet et Nantes au Nord. La RD 746 est classée voie bruyante de catégorie 3, imposant une norme d'isolement acoustique de façade pour toutes les constructions érigées dans le secteur de nuisances sonores d'une largeur de 100 m de part et d'autre de l'emprise routière.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) n'ayant pas prescrit d'évaluation environnementale, la durée de l'enquête publique a été fixée à 15 jours, conformément à la réglementation. Celle-ci s'est déroulée du 4 au 19 mars 2025.

La commune connaît une croissance démographique d'environ 0,6 % par an sur la période 2014-2020. Le PADD de 2009 prévoyait la construction de 20 à 25 logements par an sur Saint-Florent-des-Bois, tandis que le PLH 2023-2028 actualise ces objectifs à l'échelle de la commune nouvelle, avec une cible d'environ 33 logements par an.

La population est relativement jeune : 40 % des ménages sont des familles avec enfants ou monoparentales, ce qui souligne la nécessité de diversifier l'offre d'habitat, actuellement largement dominée par le pavillonnaire.

Contenu de la modification n°3

Les principales évolutions proposées sont les suivantes :

1. la création d'un secteur U2 autorisant des hauteurs de constructions à un rez-de-chaussé + deux étages (R+2) sur l'actuelle zone U du centre bourg correspondant au tissu urbain dense et sur une zone 1AUb non construite mais dont le foncier est maîtrisé par la commune et située à proximité de l'EHPAD et dont la volumétrie permettrait un habitat environnant à R+2.
Cette disposition permet d'étendre la zone U2 à 15,5 ha, dont 1,2 ha issus de la zone 1AUb ;
2. reclassement de 3,45 ha de cette même zone 1AUb en zone U ;
3. transformation de 1,6 ha d'un secteur UL en zone U ;

4. la création d'un nouveau secteur U couvrant une zone 1AUb déjà urbanisée et un secteur mitoyen à cette zone réservée à des équipements publics actuellement classée en UL ;
5. réduction ou suppression de plusieurs emplacements réservés :
 - l'ER n°1 réduit de 7661 m² à 4024 m² pour préserver une zone humide identifiée dans le cadre du SAGE ;
 - l'ER n°3 supprimé suite au projet de construction en cours d'un restaurant scolaire et d'une école privée, rue de la liberté ;
 - la suppression de l'ER n°6 (aménagement d'un espace public, rue du Marché/rue de la liberté) à proximité immédiate du pôle enfance près de la mairie ;
 - la suppression de l'ER n°7 pour permettre la réalisation de 80 logements par un promoteur sur une friche urbaine ;
 - l'ER n°11 (création d'un espace public à vocation multiple, rue du Lavoir) absent du document graphique après modification, mais non supprimé ; il s'agit d'une erreur matérielle à corriger.

Ces modifications impliquent des ajustements du règlement écrit (création de la zone U2, évolution des ER) et du règlement graphique (cf. page de garde de la seconde partie du rapport).

Incidences sur l'environnement

Le dossier précise que le projet ne porte pas atteinte aux terres agricoles ou naturelles et n'implique pas une consommation de foncier supplémentaire par rapport au PLU actuel. Aucune zone humide n'a été repérée sur les secteurs concernés lors des visites de terrain.

Par ailleurs, aucun périmètre de protection du patrimoine naturel ou paysager (ZNIEFF, Natura 2000, captage d'eau potable) ne se situe à proximité des zones de modification.

L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

La MRAe, saisie dans le cadre d'une procédure au cas par cas, a jugé que la modification n°3 ne nécessitait pas d'évaluation environnementale, considérant qu'elle n'était pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Elle recommande toutefois l'intégration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qualitative sur les formes urbaines, afin de garantir une densité minimale de 30 logements/ha, en cohérence avec le PLH de La Roche-sur-Yon Agglomération.

Avis des personnes publiques associées (PPA)

Sur dix PPA contactées, seules 5 ont répondu et émis des remarques ou avis sur le projet de modification n°3 du PLU (les commentaires de la commissaire enquêtrice apparaissent en italique) :

- **Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)** : aucune incidence identifiée sur les propriétés forestières privées.

Cela n'amène pas de remarques de ma part.

- le **Pays Yon et Vie** : avis favorable, assorti d'une réserve et de recommandations :

- Inscrire des règles de densité dans les zones d'extension pour garantir une gestion économe de l'espace ce qui rejoint les réflexions en cours sur le PLUi ;

Cela rejoint la recommandation de la MRAe et de la Chambre d'agriculture (voir ci-dessous). Cette question a été traitée dans mon procès-verbal de synthèse).

- de classer la zone humide de l'ER n°1 en N afin de mieux la protéger (question traitée dans le procès-verbal de synthèse voir le chapitre « commentaires de la commissaire enquêtrice ») ;
- corriger le règlement graphique concernant l'ER n°11 supprimé dans le règlement écrit (confirmation par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse) ;
- de modifier le classement d'une partie de la zone UE en U2 qui n'apparaît pas dans le bilan des surfaces. *Il s'agit également d'un oubli qu'il conviendra de corriger dans le document final.*

- le **département de la Vendée** : avis favorable.

Je prends acte.

- la **chambre d'agriculture de la Vendée** avis favorable, conditionné à la mise en œuvre d'une densité minimale de 30 logements/ha en cohérence avec le PLH de la Roche-sur-Yon Agglomération.

Cette demande rejoint celle de la MRAe et du Pays Yon et Vie. Voir mes commentaires ci-dessus.

- la **SNCF** : rappel les servitudes liées à la ligne Nantes-Orléans à Saintes qui passe par Saint-Florent-des-Bois, et à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains. Il ne donne pas d'avis sur le projet.

Je prends acte.

L'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté n°2025-Agglom-0028 du 4 février 2025 prescrivant ouverture de l'enquête, avec l'appui efficace de la mairie.

Deux permanences de 3 h ont été tenues les 4 et 19 mars, soit le premier jour et le dernier jour de l'enquête. Le dossier en format papier était disponible à la mairie, aux heures habituelles

d'ouverture de celle-ci ainsi qu'en version numérique sur le site internet de La Roche-sur-Yon Agglomération avec un renvoi du site de la commune Rives de l'Yon vers celui-ci.

La publicité de l'avis d'enquête a été faite suivant la réglementation (parution dans la presse par deux fois, sites internet..), les affiches A3 sur fond jaune placardée en 8 points de la commune, siège des modifications prévues, ont été vues par le public car cela les a incité à venir aux permanences.

Malgré cela, la participation est restée limitée : 5 personnes se sont déplacées aux permanences, dont quatre pensaient qu'il s'agissait de la correction du cadastre qui avait lieu concomitamment à l'enquête. Deux personnes sont passées hors enquête consulter le dossier en lien avec les possibilités offertes au R+2 mais n'ont pas déposé d'observation au registre.

Deux observations ont été consignées au registre dont celle de M. Dalizon qui était hors sujet (demande d'harmonisation entre la carte communale de Chaillé-sous-les-ormeaux et Saint-Florent-des-Bois et une question concernant les « écarts » dans les hameaux).

La seule observation en lien direct avec l'objet de l'enquête émanait de l'ancien maire de la commune M. Batiot qui, avec quatre autres signataires, demande de maintenir l'emplacement réservé n°6 qui se situe à proximité de la mairie en arguant qu'il est à un emplacement stratégique pour agrandir le pôle jeunesse (centre de loisir, bibliothèque), créer un espace vert ou modifier la voirie pour faciliter un aménagement routier de sécurité.

Un procès-verbal de synthèse intégrant six questions (issues de mes observations, de M. Batiot et des PPA) a été remis à la cheffe de projet de La Roche-sur-Yon Agglomération, en présence de l'adjointe à l'urbanisme et de la chargée de mission de la mairie.

Commentaires de la commissaire enquêtrice sur le projet de modification n°3

La création d'une zone U2 qui permet les constructions en R+2 vont permettre de densifier l'habitat en centre bourg et dans un secteur proche de l'EHPAD où la volumétrie existante permettra une intégration homogène de bâtiments plus hauts.

Cette mesure s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH et de la politique ZAN (zéro artificialisation nette). Elle permettra de resserrer l'habitat et limiter l'étalement urbain afin d'épargner les terres agricoles et les zones naturelles. Étant au centre du bourg, cela a également l'avantage d'encourager les mobilités douces.

Je recommande néanmoins que cette évolution soit accompagnée d'une OAP qualitative sur les formes urbaines, comme suggéré par la MRAe, afin d'assurer une insertion harmonieuse dans le tissu existant.

Concernant la densité, la MRAe, le Pays Yon et Vie et la Chambre d'Agriculture convergent vers l'objectif de 30 logements/ha tel que le préconise le PLH. Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique qu'une augmentation significative et systématique des densités bâties (en effet, le PLU datant de 2009 préconisait 20 à 25 logements/ha) « *nécessite de mener des études capacitaires nouvelles sur chacune des OAP et d'engager un minimum de concertation avec les riverains pour*

en faciliter l'acceptabilité. Ce travail d'intégration des densités du PLH sera réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, accompagné d'une réflexion sur la forme urbaine, la volumétrie, l'insertion dans l'environnement urbain, etc. Néanmoins, la densité du PLH devra être respectée par les porteurs de projet, dans l'attente du PLUi, dans l'optique de répondre aux objectifs de production de logements. Des échanges et négociations devront être systématiquement entamés entre la commune et les porteurs de projet dans l'optique de faire appliquer cette densité. L'augmentation de la hauteur autorisée permettra de mieux répondre à l'objectif de densification ».

En effet, il me semble que l'acceptabilité de cette densification reste un enjeu, face à une population habituée à l'habitat pavillonnaire. Elle considère en effet, qu'une densification peut déprécier son cadre de vie, avec des nuisances telles que l'augmentation du trafic et la perte d'espaces verts. Il est nécessaire de communiquer de façon transparente afin d'informer la population sur les bénéfices de la densification et les compromis nécessaires afin de réduire les craintes et les oppositions. Mais il sera aussi nécessaire que la commune ait une vision d'ensemble afin de réaliser un ensemble le plus harmonieux possible.

Je suis favorable également aux changements de zonages proposés par la modification n°3 : ils se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ne génèrent pas de consommation supplémentaire d'espace, et contribuent à l'effort de production de logements de l'agglomération, y compris de logements aidés.

Concernant les emplacements réservés :

- la réduction de l'**ER n°1** pour préserver la zone humide et permettre sur les 4000 m² restants un projet urbain me convient. Le Pays Yon et Vie propose de classer cette zone humide en N afin de lui assurer une protection supplémentaire – le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que la demande de reclassement en zone N ne peut être satisfaite dans cette procédure. Personnellement, étant donné la faible surface de cette zone humide, je me demande si les fonctionnalités de celle-ci seront préservées. Elle risque de fait de devenir un bassin de rétention des eaux si la parcelle restante devait être artificialisée. Je suggère de laisser en l'état le classement en ER sachant, comme l'indique le maître d'ouvrage, que si les nouveaux projets lui porte atteinte, il sera nécessaire de mettre en œuvre la démarche de compensation tel qu'il est indiqué conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau (la nomenclature des travaux figurant à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement) et du SDAGE.
- la suppression de l'**ER n°3** se justifie par le projet de restaurant scolaire et d'école privée en cours ;
- la suppression de l'**ER n°6** : suite à la demande de l'ancien maire de la commune, question relayé dans mon procès-verbal, la commune a accédé à la demande de maintien de cet ER ce qui me paraît pertinent : en effet, j'estime que cet ER pourra permettre des évolutions plus aisées des équipements de la commune (pôle enfance, bibliothèque). La suppression de cet ER aurait compliqué un développement ultérieur ;
- la suppression de l'**ER n°7** qui se justifie par un projet immobilier imminent, freiné par l'existence de cet ER. Des bâtiments désaffectés d'une ancienne entreprise arboricole se situent sur cet emplacement proche du centre bourg. Cette friche urbaine sera donc utilisée

pour produire du logement en renouvellement urbain ce qui s'inscrit parfaitement dans la lignée de la réglementation et j'estime qu'il s'agit d'un exemple vertueux de recyclage de friche ;

- l'**ER 11** (voir avis du Pays Yon et Vie) erreur matérielle qu'il y a lieu de corriger.

Par ailleurs, j'ai demandé dans mon procès-verbal si le règlement écrit de la zone U2 serait modifié pour prendre en compte la mesure d'isolation des bâtiments en façade par le classement en catégorie 3 de la RD746 dans un secteur de 100 m de part et d'autre de l'emprise de la voie. Le maître d'ouvrage indique que cette information pourra être intégrée dans les dispositions générales du règlement, voir annexée au PLU. J'estime en effet, que cette information serait importante à relayer au public concerné.

Conclusion et avis de la commissaire enquêteur

Dans l'attente de la finalisation du projet de PLUi, je considère que la modification n°3 du PLU s'inscrit dans une logique réglementaire cohérente et responsable :

- elle favorise la densification du centre bourg grâce à la création de la zone U2 ;
- elle respecte l'objectif de 30 logements/ha fixé par le PLH ;
- elle n'élargit pas l'enveloppe urbaine existante ;
- elle valorise une friche et évite l'artificialisation de nouveaux espaces ;
- elle ne porte pas atteinte aux zones agricoles, naturelles ou forestières.

En tenant compte de mes commentaires et conclusions :

J'émet en conséquence un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°3 du PLU de Saint-Florent-des-Bois sans réserve.

Je formule toutefois **les recommandations suivantes** :

- qu'une réflexion soit menée, dans le cadre du PLUi, sur le classement et la protection de la zone humide partiellement concernée par l'ER n°1, afin d'en préserver les fonctionnalités écologiques ;
- que des mesures d'isolation des bâtiments en façade par le classement en catégorie 3 de la RD746 dans un secteur de 100 m de part et d'autre de l'emprise de la voie soient intégrées au PLU.

Fait le 14 avril 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Amat', with a stylized flourish at the end.

M. AMAT

ANNEXE

Procès-verbal et mémoire en réponse du maître d’ouvrage.

**Mémoire en réponse au
Procès verbal de synthèse de l'enquête publique
du 5 – 19 mars 2024 relative à
la modification n°3 du PLU de la commune de
Saint Florent des Bois – Rives de l'Yon**

Préambule

Dans l'article 6 de l'arrêté n°2025-Agglo-0028 du 4 février 2025 prescrivant l'enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Saint-Florent-des-Bois – Rives de l'Yon, il est noté que le commissaire enquêteur doit rencontrer le maître d'ouvrage dans les 8 jours de la fin de l'enquête, pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maître d'ouvrage disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Déroulement de l'enquête publique

Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été conforme à la législation avec deux publications dans la presse (Ouest France et Vendée Agricole).

Le Journal du Pays Yonnais : les 6 mars février et 13 mars 2025

Ouest France : les 7 et 14 mars 2025

Par ailleurs, l'avis d'enquête paraissait sur les sites internet de la Roche-sur-Yon Agglomération et de Rives de l'Yon, et était placardé en A3 et jaune sur la porte extérieure de la mairie et à la mairie déléguée de Chaillé-sous-les-Ormeaux, ainsi qu'en plusieurs endroits bien visibles de la commune, objets de la présente modification, afin que tous puissent en prendre connaissance.

Les versions papier et numérique du dossier d'enquête étaient disponibles en mairie aux heures d'ouverture habituelles de celle-ci. Le dossier était également en ligne sur le site de La Roche-sur-Yon Agglomération avec un renvoi vers ce site sur celui de la commune Rives de l'Yon.

Un registre d'enquête permettait de recueillir les observations du public, une adresse urbanisme@rivesdelyon.fr permettait de les recueillir via internet. Le public pouvait également adresser ses observations par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Saint-Florent-des-Bois (4 place de l'église, Saint-Florent-des-Bois, 85310 Rives de l'Yon).

Les deux permanences ont été tenues aux heures et jours prévus à l'article 5 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, c'est à dire :

- Le 5 mars 2024 de 9h00 à 12h30,

- Le 19 mars 2024 de 14h30 à 17h30.

Au cours de ces deux permanences, 3 personnes se sont présentées à la première permanence : 2 personnes venaient se renseigner sur les mises à jour du cadastre (hors sujet), la troisième étant un élu venu se renseigner sur les modifications envisagées par l'enquête. J'ai pu les renseigner avec l'aide de Mme Grandin. Un couple est venu hors permanence consulter le dossier et s'entretenir avec Mme Grandin au sujet des possibilités offertes par le R+2 de la nouvelle zone U2.

Une contribution a été déposée sur le registre par M. Dalizon en date du 11 mars 2025, dans laquelle cette personne constate qu'il n'y a pas comme on lui avait indiqué, harmonisation entre le PLU de Saint Florent et la carte communale de Chaillé et que la modification ne porte pas non plus sur les « écarts » dans les villages comme on le lui avait promis – il s'en explique par le fait que l'Aggloération est maintenant en charge des questions urbanisme.

Pour la deuxième permanence, deux personnes sont venues se renseigner ainsi que M. Batiot, élu de la commune et ancien maire, qui dépose une observation au nom de 5 personnes (L.-C. Maulin, S. Bréger, F. Rochereau, M. Tessier et lui-même) : ils demandent à ce que l'emplacement réservé n°6 (parcelles 831 et 834) soit maintenu du fait de son emplacement stratégique soit pour le développement et l'aménagement éventuels du pôle enfance, soit pour un jardin/espace vert, ou des aménagements de voirie/stationnements rue de la liberté et RD en direction de Chaillé.

Aucune observation n'a été recueillie sur l'adresse mél et aucun courrier n'a été reçu.

Après étude du dossier de présentation du projet de modification, des observations portées au registre et les avis des PPA, je note que :

1- L'espace réservé n°1 va être réduit pour préserver la zone humide et libérer le restant de la parcelle. Le syndicat mixte du Pays Yon et Vie propose qu'au lieu de maintenir cette zone humide en espace réservé, il serait plus judicieux de la classer en N ce qui la préserverait de fait.

Vous serait-il possible de classer ces 4024 m² en N ?

Réponse de la collectivité :

L'emplacement réservé n° 1 a été réduit dans l'optique de permettre la réalisation de constructions éventuelles à vocation d'habitat, dans un souci de densification du territoire. Cette modification ne s'applique que sur la partie non concernée par la présence de zone humide. De fait, la zone humide reste couverte par l'emplacement réservé n° 1 dont la vocation a été élargie à des fins de préservation de cet espace naturel.

L'introduction d'un zonage naturel qui n'aurait pas été soumis à l'enquête publique, en plein cœur de bourg, ne semble pas envisageable à ce stade de la procédure.

Il est à noter qu'au regard de la superficie de cette zone humide (3 377 m²), toute atteinte à son fonctionnement sera soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau (la nomenclature des travaux figurant à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement) et du SDAGE en termes de compensation.

2- L'espace réservé n°6 va être supprimé alors qu'il se situe à proximité de la mairie et en continuité du pôle enfance. L'observation de M. Batiot va dans ce sens, il explique que la position stratégique de cet espace permettrait un agrandissement éventuel du pôle enfance ou un aménagement d'espace vert ou de voirie. Par ailleurs, dans la notice de présentation, il est indiqué pour l'ER n°6 : *« est supprimé pour permettre l'accueil d'une structure de services de formation, assurant à la fois la valorisation du bâti existant et une dynamique économique et sociale dans le bourg »*

Pouvez-vous m'indiquer si un projet est rattaché à l'ER n°6 ? Ne pensez-vous pas qu'il serait prudent pour la commune de conserver cet ER pour des aménagements éventuels ?.

Réponse de la collectivité :

La collectivité entend les arguments avancés et maintiendra finalement l'emplacement réservé n° 6.

3- L'espace réservé n°7 a été supprimé, il était destiné à l'aménagement d'un espace public (voirie, stationnement, équipements collectifs). Apparemment il est le siège d'un projet immobilier imminent de 80 logements.

Comment ce projet s'insère-t-il dans la réalisation des 20-25 logements par an inscrits au PADD du PLU ? Ce projet respecte-t-il les 20 % de logements sociaux inscrits au PADD ?

Réponse de la collectivité :

La modification du PLU, et notamment la suppression de cet emplacement réservé, répond à la nécessité de produire du logement sur le territoire de La Roche-sur-Yon Agglomération au regard des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat 2023-2028.

En effet, l'optimisation foncière est désormais de rigueur si l'on veut pouvoir continuer à loger les Agglo-Yonnais, dans une période où la production de logements est déficitaire par rapport aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat, et où l'Agglomération rencontre des difficultés pour loger les salariés, les étudiants mais aussi des familles parfois logées dans des bâtiments insalubres ou trop étroits pour la composition familiale.

Le précédent PLH fixait un objectif de 180 logements à produire sur les 2 communes (Saint Florent des Bois et Chaillé sous les Ormeaux). Le PLH 2023-2028 fixe désormais un objectif de 200 logements à produire, soit 33 logements par an, sans distinction entre les 2 communes déléguées, dont 47 % de logements aidés, pour répondre à la loi SRU.

4- Le Pays Yon et Vie indique que l'espace réservé n°11 a été supprimé sur le plan mais pas dans le tableau afférent.

Avez-vous vraiment l'intention de supprimer cet espace réservé n°11 ? Il est nécessaire de mettre en adéquation les règlements écrit et graphique du document final.

Réponse de la collectivité :

L'emplacement réservé n° 11 est bien supprimé. L'erreur matérielle sera corrigée.

5- La chambre d'agriculture demande à ce que la densité minimale de logements soit au minimum de 30 /ha pour être conforme au PLH de la Roche-sur-Yon Agglomération, la MRAe le recommande également. Le Pays Yon et Vie note de son côté qu'il ne semble pas y avoir de densité minimale ni au règlement du PLU ni dans les OAP – il propose que vous indiquiez un objectif de densité pour les zones en extension afin de garantir une consommation sobre et la cohérence avec les politiques publiques validées et les réflexions en cours sur le PLUi .

Pouvez-vous accéder à cette demande ?

Réponse de la collectivité :

Une augmentation significative et systématique des densités bâties suppose de mener des études capacitaires nouvelles sur chacune des OAP et d'engager un minimum de concertation avec les riverains pour en faciliter l'acceptabilité. Cette démarche ne peut pas être engagée après l'enquête publique.

Ce travail d'intégration des densités du PLH sera réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, accompagné d'une réflexion sur la forme urbaine, la volumétrie, l'insertion dans l'environnement urbain, etc.

Néanmoins, la densité du PLH devra être respectée par les porteurs de projet, dans l'attente du PLUi, dans l'optique de répondre aux objectifs de production de logements. Des échanges et négociations devront être systématiquement entamés entre la commune et les porteurs de projet dans l'optique de faire appliquer cette densité.

L'augmentation de la hauteur autorisée permettra de mieux répondre à l'objectif de densification.

6- En ce qui concerne la nouvelle zone U2, **modifiez-vous le règlement écrit avec la mesure imposée d'isolation des bâtiments en façade par le classement en catégorie 3 de la RD746 dans un secteur de 100 m de part et d'autre de l'emprise de la voie ?.**

Réponse de la collectivité :

Cette information pourra être intégrée dans les dispositions générales du règlement, voire annexée au PLU.

A La Roche-sur-Yon, le 31/03/2025